

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85**Till**
Exploateringsnämnden
2015-09-24

Reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet samt genomförandebeslut för Årstafältet, etapp 1, med överenskommelse om exploatering med Byggnads AB Abacus, Järntorget bostad AB, Ebab AB, Negrone management AB, Einar Mattsson projekt AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Gyllenforsen fastigheter AB, HSB bostad AB, Ikano bostad AB, Maxera bostad AB, Skolfastigheter i Stockholm AB, Stockholms kooperativa bostadsförening, AB svenska bostäder och Veidekke bostad AB med försäljning respektive tomträtt, för bostäder och förskola inom del av fastigheten Årsta 1:1

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom del av Årstafältet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 200 mnkr. Reviderat inriktningsbeslut.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Årsta 1:1 (Årstafältet, etapp 1) omfattande investeringsutgifter om 999 mnkr och investeringsinkomster om 104 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 85
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
mattias.nilsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

3. Exploateringsnämnden ger för sin del kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Järntorget bostad AB, Byggnads AB Abacus, Ebab AB och Negroni management AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, HSB bostad AB, Ikano bostad AB, Maxera bostad AB och Veidekke bostad AB avseende del av Årsta 1:1 och träffa erforderliga avtal med en total försäljningsinkomst om cirka 916 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, samt föreslår att kommundomstämman godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Planeringen för en ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan 2007. Projektet syftar till att skapa ca 6 000 nya bostäder för 14 000 invånare under en period av ca 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. I stadsdelen finns också plats för ny skola, förskolor, idrottshall och lokaler för butiker och verksamheter. Projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, inriktnings- och verksamhetsmålen i stadens budget och med målsättningen om nya bostäder i attraktiva miljöer för en växande befolkning. Årstafältet är, av exploateringsnämnden, utpekad som ett område där möjligheten att skapa en mötesplats för innovation ska prövas.

Projektet kommer för stadens del att innebära stora investeringar i ett nytt gatunät och i parkens omdaning. En stor andel av de

övergripande kostnaderna uppstår i tidigt skede av projektets genomförande, t ex iordningsställande av dagvattendamm, omläggning av omfattande VA-ledningar, anläggande av bullerskydd (vall eller skärm) mot Huddingevägen, flytt av koloniområde samt genomförande av delar av parken på Årstafältet. Utgifterna för fortsatt utredning i inriktningsbeslutet omfattar framtagande av bygghandling för resterande etapper, vilket är nödvändigt för att inte försena genomförandet.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för hela projektet redovisar positivt nettonuvärde om 1 251 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 3 572 mnkr och investeringsinkomsterna beräknas till ca 476 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas uppgå till 4 683 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 3 585 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 138 %. Resultatet är bättre än i det förra reviderade inriktningsbeslut från 2012 som visade ett positivt nuvärde om 780 mnkr, trots att fördelningen mellan bostadsrätter och tomrätter nu är lika. Den främsta orsaken till det bättre nuvärdet är den ökade mängden bostäder samt markprisets uppgång (45 % sedan markanvisningen genomfördes, merparten av den uppgången har skett efter förra inriktningsbeslutet). En jämförelse i tabellform mellan detta reviderade inriktningsbeslut och det från 2012 finns i avsnittet om ekonomiska konsekvenser för staden.

Enligt stadens budget ska exploateringsprojekten i huvudsak vara lönsamma i syfte att utgifterna för infrastruktur och kommunal service ska kunna bäras av intäkterna i projekten. Genom att flera av de kommande utgifterna för kommunal service fortfarande är oklara kan det finnas anledning att se över utgifter och intäkter i samband med genomförandebeslut för kommande etapper eller reviderade inriktningsbeslut.

För första etappen, som genomförandebeslutet gäller, visar investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden ett positivt nuvärde om 28 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 999 mnkr. Investeringsinkomsterna beräknas till ca 104 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 99 %. De initialt stora kostnaderna i projektet är orsaken till det sämre resultatet för etapp 1. Orsaken till att täckningsgraden understiger 100 % är att den första etappen har redan bokförda utgifter för projektering och projektledning.

Försäljningsinkomster för den första etappen beräknas till 916 mnkr och baseras på kvm-pris för ljus BTA, vilket sattes genom en markanvisningstävling som genomfördes under 2011. För kommersiella lokaler och förskolelokaler har ett lägre pris förhandlats fram efter tävlingen. Expertrådet har godkänt priset för bostäder resp kommersiella lokaler. Priset för förskolelokaler avses godkännas på expertrådet 2015-09-16.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2015-08-07 och löpande med berörda nämnder i övrigt.

Innehåll

Förslag till beslut.....	1
Sammanfattning	2
Innehåll	4
Reviderat inriktningsbeslut	6
Bakgrund.....	6
Tidigare beslut	7
Lägesredovisning	8
Projektorganisation	9
Ekonomiska konsekvenser för staden.....	10
Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.....	11
Utgifter för andra nämnder och bolag.....	13
Budgetkonsekvenser	14
Ekonomiska osäkerhetsfaktorer	16
Slutsats-ekonomi.....	18
Hur projektet uppfyller stadens mål.....	19
Bostadsbebyggelse.....	19
Miljö.....	19
Kompensation för ianspråktagen grönyta	20
Energihushållning	20
Tillgänglighet.....	20
Påverkan på barn.....	20
Konstnärlig utsmyckning.....	21

Innovationsarbete	21
Genomförandefrågor	21
Tidplan och kommande beslut	21
Risker och osäkerheter	22
Information till andra förvaltningar	23
Kontorets sammanfattande bedömning.....	23
Genomförandebeslut för etapp 1	25
Bakgrund till överenskommelsen	25
Tidigare beslut	27
Beslut om förskolor.....	27
Överenskommelse om exploatering.....	28
Ekonomiska konsekvenser för staden	29
Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.....	30
Budgetkonsekvenser	31
Ekonomiska osäkerheter	32
Slutsats-ekonomi.....	33
Hur projektet uppfyller stadens mål.....	33
Genomförandefrågor	34
Tidplan	34
Risker och osäkerheter	34
Information till andra förvaltningar	35
Kontorets sammanfattande bedömning.....	35

Reviderat inriktningsbeslut

Bakgrund

Projektet syftar till att skapa ca 6 000 nya bostäder för 14 000 invånare under en period av ca 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service.

I samband med att programförslaget för Årstafältet remissbehandlades våren 2010 fattade exploateringsnämnden för sin del inriktningsbeslut som KF sedan beslutade om 2010-09-27. 2012 gjordes en revidering av inriktningsbeslutet som KF beslutade om 2012-10-15. Det reviderade inriktningsbeslutet 2012 visade ett bättre nuvärde, främst p g a att fördjupade studier visat att merparten av allmän plats (gator, torg och ledningar) kan grundläggas med kalkcementpelare istället för påldäck, som är en avsevärt dyrare metod. Även minskade gatusektioner ledde till lägre utgifter för allmän plats.

Detta ärende är en lägesredovisning och ett reviderat inriktningsbeslut efter bearbetningar och förändringar av projektet sedan inriktningsbeslutet från 2012. Programmet och övriga handlingar som tagits fram finns tillgängliga via projektets webbplats: www.stockholm.se/arstafaltet.

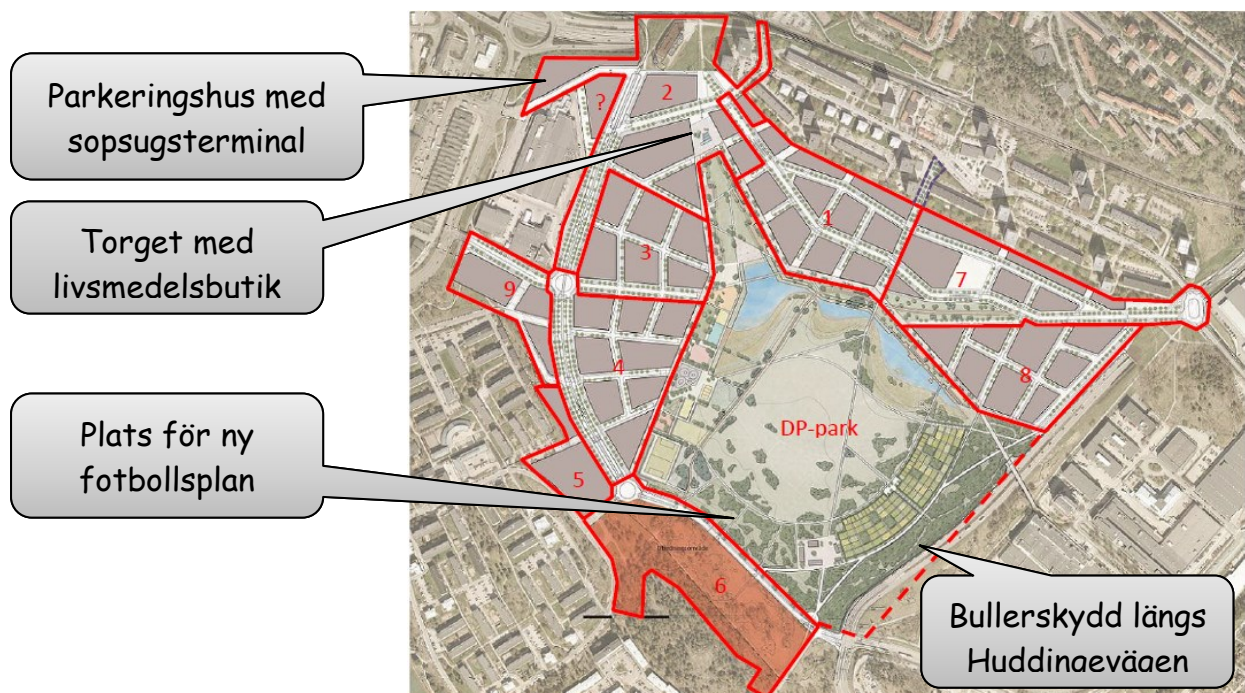
Tidigare beslut

2007-08-23	SBN, ExplN	Start-PM och utredningsbeslut för en ny stadsdel på Årstafältet. Gemensamt tjänsteutlåtande.
2008-02-21	SBN	Skrivelse angående begäran om ny hearing om Årstafältet.
2008-05-15 2008-05-19	SBN, ExplN	Lägesredovisning inför internationell arkitekttävling. Gemensamt tjänsteutlåtande.
2009-05-14	ExplN	Lägesredovisning och utredningsbeslut.
2010-03-25	ExplN	Remissvar programsamråd samt inriktningsbeslut.
2010-06-23	SBN	Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete.
2010-09-27	KF	Inriktningsbeslut.
2011-05-12	SBN	Start-PM för planläggning av en ny park på Årstafältet.
2011-10-20 2011-10-20	SBN, ExplN	Start-PM för planläggning av ny bebyggelse, etapp 1. Markanvisning för bebyggelse, etapp 1.
2012-06-14	ExplN	Reviderat inriktningsbeslut.
2012-09-27	ExplN	Remissvar plansamråd Årstafältets park.
2012-10-15	KF	Reviderat inriktningsbeslut.
2013-05-23 2012-12-13	SBN, ExplN	Start-PM för planläggning av ny bebyggelse, etapp 2. Markanvisning etapp 2.
2013-05-27	KF	Markanvisning för bostäder och handel till ICA Fastigheter Sverige AB samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering.
2014-04-03	ExplN	Markanvisning del av etapp södra (etapp 6).
2014-12-11	ExplN	Markanvisning etapp 3.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid markanvisning av etapp 4 och genomförandebeslut för etapp 2, preliminärt under våren 2016 respektive hösten 2016.

Lägesredovisning

Planarbete avslutades innan sommaren för parken och den första bebyggelseetappen om ca 1 000 bostäder (varav drygt 100 som studentbostäder), tre förskolor (varav två integrerade i bostadskvarteren) och kommersiella lokaler. Parkens utbredning och innehåll anpassas till den nya bebyggelse som planeras på Årstafältet. Efter förra inriktningsbeslutet har en ny bebyggelseetapp tillkommit på Östbergavägens södra sida omfattande 1 000 bostäder genom beslut i exploateringsnämnden 2014-04-03 och inom parken har även en fullstor fotbollsplan tillkommit. Mängden bostäder som ryms inom den kvartersstruktur som redovisades redan vid förra inriktningsbeslutet förväntas bli ca 5 000 istället för ca 4 000 som då uppskattades. Sammantaget har den förväntade mängden bostäder på Årstafältet ökat från 4 000 till 6 000 jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet.



Preliminär etappindelning för Årstafältets utbyggnad

Planarbete för etapp 2 har påbörjats och detaljplanen är utskickad på samråd 2015-08-10 – 2015-09-21. I etapp 2 ligger den nya stadsdelens mest centrala delar med bl a ett torg och en större livsmedelsbutik. Etapp 2 innehåller ca 1 200 bostäder, varav ca 500 som studentbostäder. Etappen innehåller även ett parkeringshus, en sopsugsterminal och ca 14 000 kvm BTA för verksamheter (t ex hotell).

Etapp 3 markanvisades i slutet av 2014 och innehåller en grundskola för klasserna F-9, en idrottshall samt ca 275 bostäder. Planarbete har ännu inte påbörjats för denna etapp.

Inom de etapper som ligger söder om Östbergavägen har delar av bebyggelsen markanvisats till de allmännyttiga bostadsbolagen. Planarbete för dessa har dock inte startats och det ska föregås av kompletterande markanvisningar.

Projektorganisation

Exploateringsnämnden är projektägare till projektet enligt stadens styrsystem för stora projekt (SSIP). En styrgrupp finns för projektet och för det operativa arbetet finns även en projektgrupp med deltagare från exploaterings- och stadsbyggnadskontoret. Utöver styr- och projektgruppen sker avstämningar kontinuerligt med en referensgrupp med deltagare från stadsledningskontoret och övriga berörda förvaltningar.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Tabellen nedan visar en jämförelse mellan olika nyckeltal vid det reviderade inriktningsbeslutet 2012, detta inriktningsbeslut (2015) respektive etapp 1 (genomförandebeslut).

	2012	2015	Etapp 1
Antal bostäder	4 000 *	5 704	938 **
Produktionstakt	400 bost/år	600 bost/år	-
Investeringsutgifter	2 740 mnkr	3 572 mnkr	999 mnkr
Investeringsinkomster	0 mnkr	476 mnkr	104 mnkr
Försäljning	4 352 mnkr	4 683 mnkr	916 mnkr
Nuvärde	784 mnkr	1 251 mnkr	28 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	196 000 kr	212 000 kr	30 000 kr
Exploateringsutgift/lgh	459 000 kr	409 000 kr	806 000 kr
Täckningsgrad	135 %	138 %	99 %
Andel BR/HR	62/38	50/50	57/43 **
Exploateringsgrad	1,63 ***	2,61	3,18

* *Avrundat antal*

** *Drygt 100 studentbostäder som HR, vilket gör att både mängden ekvivalenta bostäder och andelen HR är lägre än det mer troliga antalet/andelen. I praktiken har byggherrarna ritat drygt 1 000 bostäder i första etappen med en fördelning 50/50 mellan HR och BR i etapp 1.*

*** *Tidigt skede innan systemhandling var upprättad, även gatumark inräknad vilket leder till lägre exploateringsgrad.*

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 1 251 mnkr motsvarande 212 tkr per lägenhet.

Utbyggnaden av Årstafältet medför omfattande investeringar för staden. De sammanlagda utgifterna beräknas till drygt 3 572 mnkr och inkomsterna bedöms uppgå till ca 4 683 mnkr i löpande prisnivå. Inkomsterna beräknas till cirka 476 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från berörda ledningsägare.

Inkomsterna i projektet utgörs av tomträttsavgälder och markförsäljning. I denna kalkyl har fördelningen förutsatts vara i samma nivå som för samtliga markanvisningar de senaste åren, där drygt 50 % av marken upplåts med tomträtt. Med beaktande av stadens omfattande investeringar är det möjligt att välja en fördelning med större andel försäljningar för att bättre kunna balansera utgifter och inkomster om det visar sig nödvändigt. Exploateringsgraden uppgår till 2,61.

Investeringsutgifterna kan delas upp i fem grupper:

- Utgifter för anläggande av gator och torg, inkl grundförstärkning
- Utgifter för parkens omdaning och dess anläggningar
- Utgifter för flytt av ledningar och anläggningar, inkl intrång på intilliggande fastigheter
- Fastighetsförvärv
- Anläggande och utbyggnad av sopsugsanläggning

Den största av dessa poster utgörs av anläggande av gator och torg, inkl grundläggning.

Staden har efter att förra inriktningsbeslutet fattades tecknat ett intentionsavtal med ICA Fastigheter AB om att förvärva merparten av den fastighet som i dagsläget ägs av dem och utgörs av deras fd lager. I fastighetsregleringen ingår även att de köper en mindre del av Årsta 1:1 för att på så sätt skapa ett eget kvarter för en större ICA-butik i bottenplanet med bostäder ovanpå. Netto innebär fastighetsregeringen en utgift för staden om drygt

500 mnkr. Kommunfullmäktige har godkänt intentionsavtalet 2013-05-27.

Staden har fattat ett principbeslut om sopsugsanläggningar som innebär att de ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap. I praktiken innebär det att staden bygger och bekostar anläggningen inkl terminal och ledningar i gator för att därefter lämna över den etappvis till fastighetsägarna som en gemensamhetsanläggning. I samband med överlämnandet erlägger fastighetsägarna en avgift. Totalt är utgifterna för sopsugen budgeterade till 112 mnkr. Syftet är att anläggningen helt ska bekostas av delägarna i den gemensamhetsanläggning som bildas för ändamålet när hela Årstafältet är utbyggt och klart om ca 15 år.

Utgifterna för projektering och projektledning har ökat jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet. Det ligger nu på nivåer som är jämförbara med övriga projekt inom staden (andel av utgifterna i förhållande till projektets totala utgifter).

Jämfört med det tidigare reviderade inriktningsbeslutet från 2012 har projektet nu ett bättre nuvärde. Då var nettonuvärdet knappt ca 784 mnkr (jmf med 1 251 mnkr nu). Förändringarna av kalkylresultatet beror främst på följande faktorer (i fallande skala):

- Högre inkomster vid försäljning. Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har lett till ca 45 % uppgång av BTA-priset som sattes genom markanvisningstävlingen 2011.
- Större mängd bostäder som delar på de gemensamma kostnaderna.
- Lägre påslag för risker med grundläggning då projekteringsarbetet kommit längre.
- Nettoköp av mark, viktet inte var inkluderat i kalkylen då rev inriktningsbeslutet gjordes (påverkar nuvärdet negativt).
- Högre andel tomträtter (påverkar nuvärdet negativt). Fördelningen är nu jämn. Vid det förra inriktningsbeslutet var fördelningen 38 % hyresrätter och 62 % bostadsrätter.

Trots att överenskommelsen med ICA om reglering av mark innebär utgifter på drygt 500 mnkr netto för staden så har alltså övriga faktorer lett till ett mer positivt nuvärde. Nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet har ökat från 196 000 kr till 212 000 kr. Det visar tydligt att en stor del av det förbättrade nuvärdet ligger i den större mängden bostäder vid detta inriktningsbeslut.

Skälen till den högre andelen hyresrätter är flera. Det ett uttalat mål i stadens budget med jämn fördelning, tidplanen förutsätter en högre produktionstakt, vilket underlättas av högre andel hyresrätter och det ökade försäljningspriset för mark ger ett ökat utrymme för en jämnare fördelning.

Volymstudier som genomförts efter det reviderade inriktningsbeslutet och i samband med planarbete för etapp 1 och 2 har visat möjligheter till högre exploatering (exploateringsgraden i första etappen är 3,18, se genomförandebeslut i detta ärende), vilket leder till ökade intäkter. Den tillkommande etappen söder om Östbergavägen tillför ett stort positivt nuvärde då den i stor utsträckning utnyttjar de övergripande investeringar som görs i tidigare skeden av Årstafältets utbyggnad.

Projektets nettoexploateringsutgift per lägenhet beräknas uppgå till ca 409 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 138 %.

En luftburen starkströmsledning har tidigare förlagts i tunnel från Skanstull till Solberga. Kostnaden i genomförandebeslutet för det projektet uppgår till ca 680 miljoner kronor och förutsatte finansiering genom nya byggrätter. Årstastråket är den största kostnadsbäraren och har förutsatts stå för 408 av de 680 mnkr. Därmed återstår 272 mnkr att fördela på övriga projekt som sammantaget bedöms kunna rymma 1 300 byggrätter. I Årstafältet förutsätts ca 300 bostäder kunna byggas som en följd av kraftledningens nedgrävning. Årstafältet förutsätts därför täcka $300/1\ 300 = 23\ %$ av 272 mnkr, d v s ca 63 mnkr. Det positiva nuvärdet i Årstafältet väger med marginal upp den andel av kostnaden för tunnelförläggningen av starkströmsledningen som projektet väntas bära.

Utgifter för andra nämnder och bolag

Kontoret har gjort ytterligare en investeringsanalys där de utgifter som inte sker inom projektets ram, men som är förhållandevis kända och påverkar den totala ekonomin för staden ingår. Detta är utgifter för ny idrotts hall, ny fotbollsplan och flytt av befintliga rugbyplaner till Gubbängsfältet som alla belastar idrottsnämndens/fastighetsnämndens budgetar. Nettonuvärdet för projektet blir då istället ca 1 046 mnkr och de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå blir då närmare 3 826 mnkr, att jämföra med de nu redovisade ca 3 572 mnkr.

Inom parken finns ett område för kulturändamål (4H-gård eller liknande) som i dagsläget är oklar i sitt innehåll och sin utformning. Det är också oklart vilka inkomster en sådan verksamhet ger upphov till. Utredning pågår inom Kulturförvaltningen om behov och önskemål om andra kulturella verksamheter, t ex bibliotek eller konstnärsateljéer. Omfattning, kostnader respektive intäkter för sådan verksamhet är dock oklar och därför inte med i den alternativa kalkylen.

Behovet av skol- och förskolelokaler är omfattande. På Årstafältet planeras två nya grundskolor för klass F-9 med vardera 900 barn. Investeringsutgifterna för respektive skola beräknas till 350 mnkr, alltså totalt 700 mnkr för nya skolor inom projektet. Vid det förra inriktningsbeslutet förutsattes enbart en ny grundskola, vilket har ökat utgifterna för SISAB. Behovet av förskola beräknas till ca 100 nya förskoleavdelningar (även det en ökning sedan det tidigare inriktningsbeslut), varav en del kommer att byggas av staden genom SISAB, en del kommer att köpas som bostadsrätter av fastighetskontoret och en del kommer att byggas av byggherrarna och hyras ut till staden eller annan verksamhetsutövare genom hyreskontrakt. I samband med första etappen behöver dessutom den befintliga tillfälliga förskolan inom området flyttas. I och med att kostnaderna för nya skolor och förskolor i dagsläget inte är kända är de uppgifterna inte med i den alternativa kalkylen.

Kostnader kan även uppstå för Stockholm Vatten AB genom behov av att dimensionera upp dagvattenledningar nedströms Årstafältet.

Enligt stadens budget ska exploateringsprojekten i huvudsak vara lönsamma i syfte att utgifterna för infrastruktur och kommunal service ska kunna bäras av intäkterna i projekten. Genom att flera av de kommande utgifterna för kommunal service fortfarande är oklara kan det finnas anledning att se över utgifter och intäkter i samband med genomförandebeslut för kommande etapper eller reviderade inriktningsbeslut.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 3 572 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 476 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-70,6	-9,5	-19,6	-249,2	-394,4	-2 828,4	-3 571,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	475,6	475,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-70,6	-9,5	-19,6	-249,2	-394,4	-2 352,8	-3 096,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 683,1	4 683,1

Budgetkonsekvenser för exploateringsnämnden.

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete. Under utbyggnadsperioden av parken med dess omfattande nyplanteringar kommer det att krävas en intensiv skötsel under flera år. I denna projektbudget ryms både parkinvesteringen och medel för drift under projektets livslängd fram till överlämnande till trafiknämnden.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 32,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -51,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -57,2	år 2031
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 584,5	totalt 3584,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -1,9 och -13,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -12,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 25 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 109 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 33 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 3 585 mnkr.

Projektet innebär att de framtida driftskostnaderna för park och gator ökar. Alla gator och torg är nya och måste alltefter de färdigställs och överlämnas tas med i trafiknämndens driftsbudget. Parken ligger huvudsakligen inom trafiknämndens ansvarsområde, men mindre delar (t ex fickparker och gatuplanteringar) ligger inom stadsdelsnämndens ansvarsområde. Parken kommer efter iordningställandet att kräva en mer intensiv skötsel än vad den gör idag. Även detta måste tas med i trafiknämndens driftsbudget.

Ekonomiska osäkerhetsfaktorer

Projektet är omfattande och det finns många risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar projektet på flera olika sätt. Många av de osäkerheter som finns påverkar i första hand tidplanen och investeringskalkylens inkomster, t ex genom försämrat exploateringsstal om någon eller några delar av bebyggelsen inte går att genomföra som tänkt.

Om risker som innebär att utgifterna ökar påtagligt utfaller, kan det finnas anledning att se över inkomstposterna också, till exempel genom en förändring av fördelningen mellan tomträtsupplåtelse och markförsäljningar. I etapper där det finns förutsättningar för detta, kan även en ökning av exploateringsgraden vara aktuell.

Genom det förbättrade resultatet jämfört med förra inriktningsbeslutet har andelen mark som upplåts med tomträtt ökats så att fördelningen nu är ca 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter i projektet som helhet. Vid behov finns möjlighet att ändra fördelningen i senare etapper för att täcka ev ökade utgifter eller minskade inkomster.

Som grund för det förra inriktningsbeslutet fanns ett pågående arbete med en systemhandling. Det arbetet är avslutat och för första etappen pågår arbete med en bygghandling som kommit förhållandevis långt. För etapp 6, söder om Östbergavägen, som tillkommit i ett sent skede finns ännu ingen systemhandling. Utifrån systemhandlingen och utförda utredningar har risken för fördyrande grundläggningsförhållanden kunnat reduceras ytterligare.

En riskanalys har genomförts enligt mallen för SSIP. I förhållande till de totala investeringsutgifterna innebär varje enskild utgiftspost en förhållandevis liten risk. Den enda utgiftsposten som innebär en enskilt stor risk är kostnaden för

omläggning av VA-ledningar. Även om projekteringen av den stora huvudledningen för spill- och dagvatten som passerar området kommit längre kvarstår oklarheter i hur ledningen ska byggas och vilka provisorium som kommer krävas under tiden. Jämfört med det tidigare reviderade inriktningsbeslutet ligger därför merparten av reserven för ledningsomdragning kvar i kalkylen. I kalkylen finns ännu inga kostnader för omläggning av VA-ledningar genom kvarteret för parkeringsgaraget då det i dagsläget inte är klarlagt om och hur det behöver göras. Eventuella kostnader för detta är inkluderat i reservposten för ledningsomdragning. En mindre del av reservposten avser oklarheter för omläggning av starkströmskabeln i etapperna söder om Östbergavägen.

Genom att projekteringen kommit längre nu än i det tidigare inriktningsbeslutet har större hänsyn till framdriften kunnat tas direkt i utgiftskalkylen. Reserven för oklarheter i framdriften har därför minskats jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet.

Den stora ekonomiska osäkerheten ligger främst på intäktssidan. Några faktorer som kan påverka nuvärdet negativt är följande:

- Att intentionsavtalet med ICA faller. Sannolikheten för detta är inte stor. Skulle avtalet ändå falla av någon anledning skulle det ge stora konsekvenser för den totala mängden bostäder i projektet, samt möjligheten att genomföra planerna enligt det program som upprättats för Årstafältet.
- Att planerna för utbyggnad av tvärbanan inte går att genomföra. Det leder initialt inte till några stora utgifter, men kan påverka exploateringsgrad eller försäljningspriser i kommande etapper negativt.
- Att den förväntade mängden bostäder inte går att bygga på Årstafältet av andra anledningar. Återkommande överklaganden för de respektive etapperna kan, även om de avslås av överprövande myndigheter, medföra förseningar i processen vilket påverkar nuvärdet (hänsyn till förseningar p g a överklagande av etapp 1 och 2 har tagits i kalkylen).

Inkomsterna utgörs av tomträttavgälder och markförsäljning. Storleken på inkomsterna beror dels på de markpriser som kommer att förhandlas fram för kommande etapper dels på fördelningen mellan tomträttsupplåtelse och försäljning.

Förändringar i konjunkturen kommer troligtvis inträffa under projektets gång, vilket kan påverka både utbyggnadstakten och projektets inkomster.

Då markpriser och exploateringsgrad kan komma att påverka nuvärdet i stor utsträckning har två alternativa scenarier med lägre exploateringsgrad, respektive lägre markpriser tagits fram.

I scenariot med lägre exploateringsgrad har bebyggelsen ovanpå parkeringsgaraget i etapp 2 (studentbostäder + verksamheter), samt hela etappen 6 strukits. Framför allt bortfallet av 500 bostäder med försäljning av mark för bostadsrätt påverkar nuvärdet negativt. Med denna lägre exploateringsgrad skulle nuvärdet bli ca 600 mnkr.

I scenariot med lägre framtida markpriser har marköverlåtelser som sker från och med etapp 4 (år 2022) justerats ner till samma nivå som då markanvisningen gjordes. Det motsvarar en prisnedgång på ca 27 % jämfört med dagens nivå. Nuvärdet skulle i det scenariot bli drygt 700 mnkr.

En kombination av de båda scenarierna skulle ge ett nuvärde om ca 250 mnkr.

Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är i den första och andra etappen näst intill lika. Tredje etappen är markanvisad med enbart hyresrätt. I övriga etapper förutsätts i kalkylen en jämn fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt. Sammantaget innebär det en förhållandevis jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter på Årstafältet i stort. Ett sätt att kompensera för lägre markpriser är att öka andelen markförsäljningar för bostadsrätter i de senare etapperna.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdet och täckningsgraden är god och risken att de respektive negativa scenarierna sammanfaller är inte överhängande. Mot bakgrund av det är det motiverat att driva projektet vidare som tänkt. Utgifterna för andra nämnder är dock omfattande, bl a då två nya grundskolor ska byggas inom projektet. Det finns därför anledning att se över utgifter och intäkter i samband med genomförandebeslut för kommande etapper eller reviderade inriktningsbeslut. I och med att arbeten med att iordningställa allmän plats inte kan starta i år får projektet små konsekvenser för nämndens budget för innevarande år. I nämndens kommande

budget finns möjlighet att ta hänsyn till de framtida utgifterna i projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån inriktnings- och verksamhetsmålen i stadens budget. Projektet:

- Bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande (särskilt genom utökningen av antalet bostäder inom projektet) och att uppnå målsättningen om nya bostäder som staden åtagit sig att bygga i uppgörelsen med Staten och Landstinget om utbyggnad av tunnelbanan.
- Innehåller blandade upplåtelseformer, fördelning 50-50 %.
- Innebär att Östberga integreras bättre med Årsta i stadens bebyggelsestruktur.
- Utnyttjar närheten till kapacitetsstark och attraktiv kollektivtrafik.
- Stärker stadens utveckling som cykelstad genom bra och enkla parkeringsmöjligheter för cyklar, samt genom utveckling av cykelvägnätet i stadsdelen.
- Förbättrar tillgängligheten till Årstafältets park och möjliggör en utveckling av parken med mer verksamheter och anläggningar för lek och rekreation.
- Bidrar till att utveckla stadsdelen till en levande och trygg stadsdel genom bebyggelsestrukturen med lokaler i bottenplan, särskilt vid publika platser och stråk.

Särskilt målsättningen om det ökade antalet bostäder från 4 000 till 6 000 på Årstafältet som helhet stärker möjligheterna att nå de uppstatta målen.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för projektet som helhet, samt för detaljplanerna för etapp 1 och parken.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att projektet kommer att påverka naturmiljön inom planområdet men att det ger positiva konsekvenser regionalt, bl a vad gäller klimateffekter genom bostadsbyggelse i kollektivtrafknära läge.

Ljudmiljön är god för de delar av bebyggelsen som ligger i områdena mot parken. I de delar av bebyggelsen som ligger nära

gator med mer trafik förses bostäder med avskärningsåtgärder och rätt planlösningar för att få en acceptabel ljudmiljö.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom parken kommer ett större antal träd att planteras, främst längs Huddingevägen i syfte att skapa en visuell barriär mot vägen i kombination med ett fysiskt bullerskydd i form av vall eller skärm. Huvudgatan inom planområdet för etapp 1 förses med dubbla trädrader och lokalgatorna med enkla trädrader. Träd kommer även att planteras i anslutning till spårvagnshållplatsen i områdets norra del (inom etapp 2).

En grönytefaktor har tagits fram inom projektet vilken är ett underlag för byggherrarnas planering av byggnader och gårdar med syfte att hantera dagvatten och skapa trivsamma gårdar och kvarter.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Årsta 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17. Hur bolagen uppfyller sina åtaganden kommer att framgå i deras kommande plan- och projekteringsprocesser.

Tillgänglighet

Områdets är flackt och innehåller därmed inga gator eller torg med sluttningar som överstiger stadens egna riktlinjer.

Påverkan på barn

Den barnkonsekvensanalys som tagits fram under programarbetet pekar på vikten av att minska barriäreffekten av omgivande vägar och att skapa trygga barnstråk med säkra korsningar. Samtliga korsningar längs lokalgatorna kommer därför att vara upphöjda, för att minska trafikhastigheten och signalera närvaron av korsande fotgängare.

All parkering ligger i garage, varför tillgänglig markyta inom kvarteren kan prioriteras för barns lek, utevistelse och samvaro.

För förskolor som är integrerade i bostadskvarteren är tillgängligheten till egen gård mycket begränsad, men kompenseras genom närheten till parken där både lekplatser och

faciliteter anordnas anpassade till barn och förskolornas verksamhet.

Den stora parken kommer att vara en stor resurs för lek och rörelse. Sammantaget har barnen god tillgång till utevistelseytor.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Mot bakgrund av de sammanlagda kostnaderna för att iordningsställa allmän plats (exkl grundläggning) har en budget om 10 mnkr för konstnärlig utsmyckning bedömts rimlig inom hela Årstafältsprojektet. Arbeta med konstprogram pågår inom Stockholm konst.

Innovationsarbete

Årstafältet är, av exploateringsnämnden, utpekat som ett område där möjligheten att skapa en mötesplats för innovation ska prövas. Inriktningen på innovationsarbetet beslutas av projektets styrgrupp, vilken uttalat ambitionen att hitta nya tekniska lösningar och lämplig utformning av både allmän plats och byggnader för att skapa en trivsam ljudmiljö på gator och torg. För närvarande pågår arbete tillsammans med byggherrar för att integrera innovationsprocessen i arbetet med etapp 2 som omfattar det nya stadsdelstorget och Årstafältets mest centrala delar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Omdaning av parken är ett arbete som kommer att pågå under många år och det är viktigt att arbetet påbörjas tidigt. Genomgörandet av parken kommer därför att ske etappvis ihop med de respektive bebyggelseetapperna. Merparten av parkarbetena planeras ihop med etapp 1 och 4. Bron över Huddingevägen planeras ihop med etapp 8. Den befintliga golfanläggningen i Årstafältets södra del upplåts via arrende till Årsta golf AB. Den ursprungliga arrendetiden har löpt ut och förlängs därför med ett år i taget till dess att uppsägning sker. Anläggningen kommer dock kunna ligga kvar till iordningsställande av etapp 3 eller 4 ska påbörjas, vilket preliminärt kommer ske 2019 eller 2020.

Utbyggnadstakten för Årstafältet beräknas vara ca 600 lägenheter per år med start första halvåret 2016. Med föreslagen utbyggnadstakt och med beaktande av att stadens anläggningsarbeten både inleder och avslutar hela projektet kan stadsdelen och parken stå klar runt år 2030. Produktionstakten om 600 lägenheter per år är en ökning jämfört med 400 lägenheter per år som antogs i det förra inriktningsbeslutet. Skälen till det är bl a det stora behovet av bostäder, att det finns ett stort intresse från byggherrarna att bygga på Årstafältet och att det bedöms möjligt utifrån planeringen av stadens anläggningsarbeten. Den högre produktionstakten innebär också att tidsglappet mellan utgifter och intäkter minskar, vilket ger ett bättre nuvärde.

Avsikten är att påbörja planarbete för i snitt en etapp per år, vilket förutsätter markanvisningar i samma takt. För exploateringsnämndens del innebär detta att beslut om markanvisning och genomförande varvas om vartannat under en period. Det första genomförandebeslutet fattas ihop med detta reviderade inriktningsbeslut.

För att kunna planera och projektera den första etappen har en systemhandling för byggande av gator och ledningar behövt tas fram i ett tidigt skede för hela Årstafältet. Första etappen innebär omfattande arbeten, vilket även innebär omfattande projekteringsarbeten. För att inte försena genomförandet har arbetet med bygghandlingar påbörjats innan genomförandebeslut fattas. Detta förfarande kan bli nödvändigt på flera av de kommande etapperna, vilket gör att utgifterna för fortsatt utredning i inriktningsbeslutet omfattar framtagande av bygghandling för resterande etapper. För etapp 6, söder om Östbergavägen, kvarstår utredningar i samband med kommande programarbete.

Risker och osäkerheter

Då det är hög sannolikhet att de första detaljplanerna kommer överklagas är det i praktiken rimligt att både byggstart för staden och bolagen förskjuts ca ett år.

Höga grundvattennivåer gör att det finns en risk att det kommer krävas vattendom för iordningsställande av delar av allmän plats. För att inte riskera att arbeten stoppas p g a behov av vattendom har staden redan påbörjat ett förfarande med frivillig ansökan av vattendom.

Jordprover som tagits påvisar generellt låga halter av föroreningar. Föroreningar som föranleder att staden behöver bekosta sanering av marken är inte troliga.

I de utbyggnadsetapper som gränsar till Åbyvägen, Huddingevägen och Södra länken behöver hänsyn tas till transporter av farligt gods. Det finns även risker i befintlig verksamhet genom t ex ammoniakhantering som behöver utredas under kommande planprocesser.

Även luftföroreningar och partikelnivåer behöver studeras i kommande planprocesser för de delar som gränsar till trafikerade gator i syfte att säkerställa att miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har en kontinuerlig dialog med samtliga berörda förvaltningar. Vid sidan av denna dialog ger dessutom planprocessen ytterligare tillfällen till samråd som är mer formaliserat. Då projektet innebär utgifter som är högre än 50 mnkr har kontoret också samrått med stadsledningskontoret om detta tjänsteutlåtande och investeringskalkylen. Projektet följer metoden för projektstyrning av stora investeringsprojekt i Stockholm stad med de krav på organisation och dokumentation som detta innebär.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den nya stadsdelen Årstafältet kommer att tillföra bostäder till ca 14 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet kollektivtrafik, rekreation och service. Detaljplanearbete har just avslutats för omdaning av parken samt för den första bebyggelseetappen. Samråd om planförslag för etapp 2 pågår. Ytterligare detaljplaner kommer att påbörjas kontinuerligt och år 2030 kan hela det nya stadsutvecklingsområdet stå klart.

Efter fortsatt plan- och utredningsarbete har kalkylförutsättningarna förändrats och kontorets investeringsanalys redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 1 251 mnkr, vilket är avsevärt högre än analysen som gjordes i samband med förra inriktningsbeslutet då överskottet uppgick till 780 mnkr. Förändringen i resultatet beror främst på den ökade mängden bostäder och att markpriset har ökat med ca 45 % sedan markanvisningen genomfördes 2011. Projektet befinner sig fortfarande i ett tidigt skede och det finns flera osäkerheter i

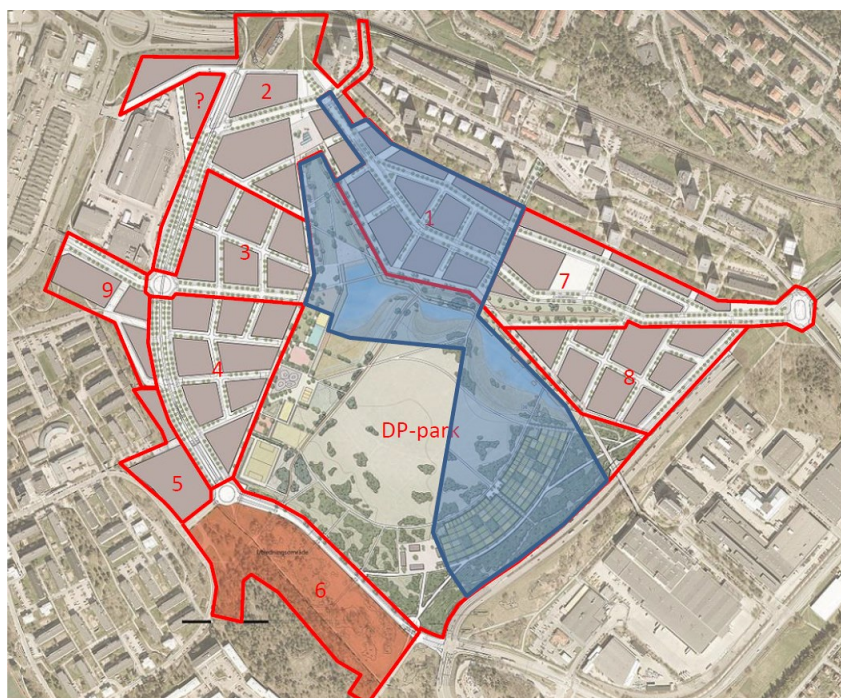
kalkylens poster, både vad gäller utgifter och inkomster. Utgifterna för ny kommunal service är omfattande och leder till att projektets nuvärde fortsatt behöver ses i förhållande till stadens totala investeringar.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden för sin del godkänner fortsatt utredning för en ny stadsdel på Årstafältet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 200 mnkr.

Genomförandebeslut för etapp 1

Bakgrund till överenskommelsen

Området som omfattas av den första detaljplaneetappen utgörs idag av parkmark som i delar iordningsställts enligt gällande detaljplan, samt delar av den gamla motorväg som inte längre används och som togs ur trafik i början av 2000-talet när Södra länken invigdes. All mark som omfattas av överenskommelse om exploatering ägs av staden. För att kunna genomföra första bebyggelseetappen behöver VA-ledningar läggas om (även utanför planområdet), den nya dagvattendammen behöver byggas, bullerskyddet mot Huddingevägen behöver iordningsställas och koloniområdet behöver flyttas.



Ungefärligt område som omfattas i genomförandet av första etappen

Genomförandebeslutet omfattar den första bebyggelseetappen. Detaljplanen för den första etappen medger en byggrätt för ca 95 000 kvm BTA, företrädesvis i flerbostadshus. En mindre del av den nya bebyggelsen utgörs av stadsradhus och ett halvt kvarter avsätts för ca 120 studentbostäder. Sammantaget rymmer drygt 1 000 bostäder inom etapp 1. Genomförandebeslutet omfattar även delar av den detaljplan som tas fram för parken med bl a dagvattendammen, koloniområdet och bullerskyddet mot Huddingevägen. Avsikten är att alla byggnader på

kvartersmark inom etapp 1 och allmänna anläggningar ska vara inflyttade och utbyggda inom sju år.



Flygperspektiv på ny bebyggelse i etapp 1, bef bebyggelse runt Valla torg och Årsta i bakgrunden

P g a de omfattande anläggningsarbetena för etapp 1 måste stadens arbeten i princip avslutas innan byggherrarna kan få tillträde till sina respektive kvarter. Gatorna får ett tillfälligt ytskikt innan byggherrarna tillträder för att sedan färdigställas med permanenta ytskikt, kantstenar, träd, möblering etc när de respektive kvarteren är färdiga för inflyttning.

Omläggning av ledningar utanför planområdet innebär också att den tillfälliga förskolan strax väster om planområdet, som är upplåtet inom allmän plats, behöver flyttas. Ett nytt möjligt läge har utsetts i samråd med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Omläggning av VA-ledningar innebär även att de allmänna ledningar som försörjer befintlig bebyggelse norr om planområdet behöver flyttas in på bostadsfastigheterna som ägs av staden och upplåts med tomträtt. Förhandlingar pågår med Familjebostäder och BRF Mysslingen om hur arbetena ska utföras och hur berörda områden ska återställas.

Koloniområdet som flyttas i första etappen upplåts genom arrende till Föreningen Årstafältets Koloniområde. Avtalet omförhandlas i samband med flytten. Utgångspunkten för det nya avtalet är att medlemmarna i föreningen får ersättning för sina gamla stugor som rivs, alternativt att staden bygger nya kolonistugor på medlemmarna på den nya platsen. Staden

ombesörjer även flytt av jord etc som hör till kolonilotterna. Diskussioner pågår med föreningen om huruvida medlemmarna ska få ersättning eller nya stugor. Kalkylen tar hänsyn till alla kostnader som kommer uppstå vid flytten.

Även Trafikverket berörs av ledningsomläggningen genom att en ny kulvert behöver läggas under Huddingevägen. Förhandlingar med Trafikverket, samt berörda ledningsägare har påbörjats och avsikten är att genomförandeavtal ska tecknas med dem i syfte att reglera kostnadsfördelning och genomförande frågor.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2011-05-12 start-pm för planläggning av parken och 2011-10-20 start-pm för detaljplaneläggning av två bebyggelseetapper. De båda bebyggelseetapperna slogs senare ihop till en detaljplaneetapp (det som nu utgör etapp 1). Samma dag (2011-10-20) beslutade exploateringsnämnden om markanvisning för kvartersmarken inom området. En av byggherrarna lämnade därefter tillbaka sin markanvisning, varpå exploateringsnämnden markanvisade det berörda området till Gyllenforsen Fastigheter AB 2013-10-27. Genom en utvidgning av planområdet skapades ett ytterligare kvarter som exploateringsnämnden markanvisat 2013-02-07 till SISAB för att bygga en fristående förskola. Samråd har hållits om ett planförslag och ett granskningsförfarande genomfördes under våren/försommaren 2015. Avsikten är att Stadsbyggnadsnämnden godkänner planförslaget 2015-09-24.

Hela området som omfattas av etapp 1 och den nya parkplanen är idag planlagd som parkmark med pågående genomförandetid t o m 2016-04-26. I och med att det inte finns några sakägare inom planområdet har bedömningen gjorts att det är möjligt att anta en ny detaljplan innan gällande detaljplans genomförandetid utgår.

Beslut om förskolor

Tre förskolor ska byggas i den första etappen. För en av förskolorna har SISAB en markanvisning för en fristående förskola. De övriga två ska inrymmas i bostadskvarteren, varför berörda byggherrar (Järntorget AB och Gyllenforsen fastigheter AB) behöver en överenskommelse med Stadsdelsförvaltningen respektive fastighetskontoret.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har fattat inriktningsbeslut om ny förskola inom Järntorget fastighet och väntas fatta genomförandebeslut i oktober eller november. Fastighetsnämnden avser fatta inriktningsbeslut om att köpa förskolan som bostadsrätt vid fastighetsnämnden 22 september. Järntorget och fastighetskontoret har arbetat fram en avsiktsförklaring som fastighetskontoret avser underteckna när Stadsdelsnämnden fattat genomförandebeslut om förskolan.

Den andra förskolan inom området kommer att byggas inom den fastighet på vilken Gyllenforsen fastigheter AB avses få tomträtt. Denna förskola byggs i ett hyresrättshus, vilket innebär att Stadsdelsförvaltningen har tecknat en avsiktsförklaring om hyreskontraktet direkt med Gyllenforsen fastigheter AB.

Överenskommelse om exploatering

Järntorget bostad AB, Ebab AB och Negroni management AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, HSB bostad AB och Maxera bostad AB tecknar överenskommelser med staden om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga bostadsrätter. Samtliga dessa överlåtelser innebär försäljningar av mark för över 90 mnkr vardera.

Byggnads AB Abacus, Ikano bostad AB och Veidekke bostad AB tecknar överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga bostadsrätter med försäljningar där varje enskild köpeskilling understiger 90 mnkr.

Einar Mattsson projekt AB, Gyllenforsen fastigheter AB, Stockholms kooperativa bostadsförening och AB svenska bostäder tecknar överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse för att bygga hyresrätter.

Skolfastigheter i Stockholm AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för att bygga en fristående förskola, som planeras för 8 avdelningar.

Mängden bostäder fördelar sig i princip lika mellan hyresrätter och bostadsrätter. Ca 120 av hyresbostäderna som AB Svenska Bostäder avser bygga utgör studentbostäder.

Priset för mark som överlåts har satts genom en markanvisningstävling som genomfördes under 2011. I tävlingen

sattes ett pris för bostäder i flerbostadshus (11 055 kr/kvm ljus BTA) och ett pris för stadsradhus (13 100 kr/kvm ljus BTA). Priset regleras sedan enligt Mäklarstatistikens index med 2011-08-01 som värdetidpunkt. Det motsvaras idag av ett pris på 15 975 resp 18 020 kr/kvm ljus BTA (mars 2015). Expertrådet har godkänt ärendet.

Efter genomförd markanvisning har ett separat pris för lokaler förhandlats fram om 4 000 kr/kvm ljus BTA med samma indexreglering och värdetidpunkt. Expertrådet har godkänt ärendet.

I samband med att fastighetskontoret har förhandlat med Järntorget AB om avsiktsförklaring angående förskola har ett separat pris för förskolelokaler förhandlats fram mellan staden och berörd byggherre. Det priset är 4 200 kr per juli 2015 och ska regleras enligt IPD kontorsindex. Expertrådet avser att hantera ärendet 2015-09-16.

I överenskommelse om exploatering ingår även en överenskommelse mellan staden och bolagen att delta i den sopsugsanläggning som staden avser bygga och överlåta till bolagen. Överenskommelsen om sopsug reglerar bl a hur andelstalen i gemensamhetsanläggning för sopsug ska fördelas. Lantmäteriet ska genom kommande förrättning formellt avgöra vilka som ska delta i gemensamhetsanläggningen och vilka andelstal som ska gälla för respektive fastighet.

Överenskommelsen om exploatering reglerar även att gemensamhetsanläggningar ska inrättas för underjordiska garage, och gård i förekommande fall (gäller flera av de kvarter som delas mellan flera byggherrar).

Ekonomiska konsekvenser för staden

I första etappen av Årstafältets genomförande uppgår investeringen till 999 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då den totala köpeskillingen för försäljningen överstiger 90 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 28 mnkr motsvarande 30 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Som beskrivits i avsnittet ”Överenskommelse om exploatering” kommer marken att delvis upplåtas med tomträtt, delvis säljas.

Exploateringsgraden uppgår till 3,18, vilket är något högre än för Årstafältet i stort. Det kan förklaras av att volymerna inom planområdet har ökat under planarbetets gång.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 999 mnkr, varav 39 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst iordningställande av allmän plats, men även ledningsomläggning.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 104 mnkr. I denna summa ingår ersättning från byggherrarna för delaktighet i sopsugsanläggningen, vilka vid genomförandet ska redovisas som försäljningsintäkter. Det innebär att investeringsinkomsterna kommer att sjunka något medan försäljningsinkomsterna kommer att öka i motsvarande grad. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostäder beräknas till 916 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 768 mnkr.

Den första etappen innebär stora kostnader i jämförelse med övriga kommande etapper då den belastas av stora övergripande arbeten som t ex iordningsställande av dagvattendamm, omläggning av omfattande VA-ledningar, anläggande av bullerskydd (vall eller skärm) mot Huddingevägen, flytt av koloniområde samt genomförande av stora delar av parken på Årstafältet. Kostnaderna för grundläggning är förhållandevis höga då i princip all gatumark och även delar av parkmarken behöver förstärkas med kalkcementpelare. Kostnaderna för

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

marksanering är marginella i sammanhanget (provtagning och arkivstudier visar inga risker för förorenad mark som belastar staden).

Byggherrarna står för alla anslutningsavgifter, exklusive anslutning till VA för mark som upplåts med tomträtt. Byggherrarna står även för planavgifter med undantag av detaljplanen för parken som bekostas av projektet (och som tas fram parallellt med detaljplanen för etapp 1).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 806 tkr i fast prisnivå. Utgiftsnivån per lägenhet är mycket hög för etapp 1. Detta beror dels på att många av de gemensamma utgifterna för parken belastar etapp 1, men även för att gemensamma utgifter för parken är förhållandevis höga i Årstafältsprojektet som helhet då parken är avsedd att bli en resurs för befintliga stadsdelar som Årsta, Östberga och Enskedefältet. Parken blir även en resurs för ny bebyggelse i Årstastråket och vid Bägersta byväg. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 99 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 999 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 104 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-39,1	-4,1	-1,2	-222,4	-303,2	-429,4	-999,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	104,2	104,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-39,1	-4,1	-1,2	-222,4	-303,2	-325,2	-895,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	915,6	915,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 4,3	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -14,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -20,7	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	768,1	totalt 768,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -1,7 och -2,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 4,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 35,1 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 4,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 768 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Ett arbete pågår med en bygghandling för etapp 1 som kommit förhållandevis långt.

Den största riskposten i etapp 1 är kostnaden för omläggning av VA-ledningar. Även om projekteringen av den stora huvudledningen för spill- och dagvatten som passerar området kommit långt kvarstår oklarheter i hur ledningen ska byggas och vilka provisorium som kommer krävas under tiden. En reservpost finns därför specifikt i kalkylen för ledningsomläggningen i etapp 1. I övrigt har hänsyn tagits till framdriften direkt i utgiftskalkylen.

Den ersättning för sopsug som byggherrarna erlägger baseras på budgeterade kostnader. Skulle kostnaderna för sopsugen öka gentemot budget står staden för risken med ökade kostnader. Till de senare etapperna i projektet finns möjlighet att gradvis

revidera nivån på ersättningen från byggherrarna om den faktiska kostnaden för utbyggnad av sopsugen avviker från budgeterad kostnad.

I och med att tillträdet för byggherrarna sker först om 4-5 år och flera år efter att arbetena med iordningsställande av allmän plats påbörjas finns också en osäkerhet i kommande försäljningsintäkter inom etappen. Ett par scenarier med lägre exploateringsgrad och/eller lägre försäljningspris för marken har skissats inom ramen för det reviderade inriktningsbeslutet i detta ärende.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdet och täckningsgraden är låg i denna första bebyggelseetapp och det finns en risk för ett negativt nuvärde även vid en mindre avvikelser i investeringsutgifterna. Men som helhet har projektet ett gott nuvärde.

I och med att arbeten med att iordningställa allmän plats inte kan starta i år får projektet små konsekvenser för nämndens budget för innevarande år. I nämndens kommande budget finns möjlighet att ta hänsyn till de framtida utgifterna i projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Etapp ett uppfyller målen med samma motiveringar som angivits i inriktningsbeslutet för projektet som helhet (se reviderat inriktningsbeslut).

Genom de avtal som byggherrarna tecknar med staden har de förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Årsta 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17. Genom avtalen har byggherrarna även förbundit sig att följa stadens riktlinjer för tillgänglighet, vilket i en del fall innebär att handikapparkering kan komma att ordnas på gatan där det blir nödvändigt. Byggherrarna förbinder sig även genom avtalen att följa både grönytefaktor (se måluppfyllelse i reviderade inriktningsbeslutet) och kvalitetsprogram.

Av de 10 mnkr som avsatts för konstnärlig utsmyckning i projektet som helhet avses 5 mnkr förbrukas inom etapp 1.

Genomförandefrågor

Tidplan

En förutsättning för att kunna genomföra den första utbyggnadsetappen är att detaljplan för etapp 1, samt detaljplan för parken vinner laga kraft. Detaljplan för etapp 1 väntas godkännas av stadsbyggnadsnämnden 2015-09-24 och detaljplan för parken av stadsbyggnadsnämnden 2015-10-15. Detaljplanerna ska därefter antas av kommunfullmäktige.

Efter att de första detaljplanerna antagits och vunnit laga kraft avser staden bygga ut de allmänna anläggningarna, flytta bef VA-ledningar, flytta koloniområdet, bygga bullerskydd, dagvattendamm och delar av parken innan byggherrarna kan få tillträde till sina fastigheter. I detta skede färdigställs gator med tillfälliga enklare ytskikt och utan träd och annan gatmöblering.

Stadens entreprenadarbeten beräknas pågå ca 2,5 år innan första byggherrarna kan tillträda. Därefter planeras tillträdet till området ske i flera skeden (prel fyra skeden inom första etappen med ett halvårs fördröjning mellan resp skede) för att förenkla bygglogistik inom området och skapa ett jämnare flöde på iordningsställandet av bostäder. I takt med att byggherrarna färdigställer sina projekt och att inflyttning kan ske färdigställer staden gator med sina slutliga ytskikt, kantsten på gator, möblering och planterar träd.

Första byggstart för bolagen planeras till 2018 med första inflyttning runt 2020-21. Hela etappen väntas vara utbyggd och klar av både staden och byggherrarna inom sju år från att detaljplanen vinner laga kraft.

Risker och osäkerheter

Då det är hög sannolikhet att detaljplanen kommer överklagas är det i praktiken rimligt att både byggstart för staden och bolagen förskjuts ca ett år med följd att även första inflyttning förskjuts till 2021-22.

Höga grundvattennivåer gör att det finns en risk att det kommer krävas vattendom för iordningsställande av delar av allmän plats. För att inte riskera att arbeten stoppas p g a behov av vattendom har staden redan påbörjat ett förfarande med frivillig ansökan av vattendom.

Jordprover som tagits påvisar generellt låga halter av föroreningar. Föroreningar som föranleder att staden behöver bekosta sanering av marken är inte troliga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen andra berörda förvaltningar. Stadsdelsförvaltningen påverkar framför allt genom behov av utbyggnad av nya förskolor, samt flytt av den befintliga förskolan.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Som konstateras i slutsatsen om projektets ekonomi finns risk att den första bebyggelseetappen kommer medföra ett negativt nuvärde, men sett till hela Årstafältets utbyggnad är första etappen nödvändig för att genomföra projektet i stort.

Ett tidigt färdigställande av parken är nödvändigt då tillgänglig yta för förskolornas utegårdar är starkt begränsad. Fördelarna som projektet medför väger upp nackdelarna, bl a då det kan medföra positiva effekter för att överbrygga fysiska och sociala barriärer runt Östberga.

Projektet bidrar i stor utsträckning till att uppnå stadens bostadsbyggnads mål och bör därför genomföras som planerat.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för inriktningsbeslut
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för genomförandebeslut