

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55

Till
Exploateringsnämnden
2017-08-24

Områdesplanering för Årstaskogen. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

- 1 Exploateringsnämnden godkänner projektdirektivet för Årstaskogen.
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Årstaskogen upp till 11,0 mnkr.
- 3 Beslutet ska anmälas till stadsbyggnadsnämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, trafiknämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden som är berörda samt till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Britta Eliasson
Tf avdelningschef

Sammanfattning

Kontoret förslår att ett projektdirektiv för Årstaskogen godkänns och att utredningsmedel tillförs kontorets fortsatta planering av 800-1000 bostäder med tillhörande kommunal service så som förskolor i och i anslutning till Årstaskogen. Kontoret uppskattar att de samlade investeringskostnaderna för projektet överstiger

300 mnkr. Projektet förväntas påverka ekologiska och rekreativa värden varför fokus på kompensationsåtgärder föreslås.

Bakgrund

Förnärvarande pågår planering i ett tidigt skede för att skapa en ny bebyggelsefront mot Årstaskogen. Planen är att det ska tillskapa fler bostäder men också förbättra kontakten mellan skogen och bebyggelsen. Samtidigt arbetar kontoret tillsammans med övriga berörda förvaltningar med att bereda ett beslut om att instifta ett naturreservat för Årsta skog och Årsta holmar.

Planerna om ett naturreservat aktualiserades 2014 då ett förslag till naturreservat var på samråd. Sedan dess har diskussioner pågått kring att justera reservatsgränsen för att möjliggöra bebyggelse utmed ett sammanhängande stråk. Målet är att tillskapa fler bostäder utan att reservatets storlek minskar samtidigt som skogens tillgänglighet och attraktionskraft ökar. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har därför undersökt möjligheten. Kontoren kommer fram till att det skulle vara möjligt att bygga ca 800-1000 bostäder.

Utredningsbeslutet gäller bostadsprojektet inklusive kompensationsåtgärder. Projektet angående naturreservat för Årsta skog och Årsta holmar fortskrider parallellt med bostadsprojektet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för projektutveckling i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med stadsbyggnadskontoret, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och miljöförvaltningen.

Områdesplanering

Mål och Syfte

Syftet med projektet är att möjliggöra bebyggelse om 800-1000 bostäder i området mellan Årsta och den kommande naturreservatsgränsen för Årsta skog och Årsta holmar. Samtidigt ska kontoret undersöka hur staden kan kompensera för de rekreativa och ekologiska värden som förväntas gå förlorade i och med exploateringen.

Projektspecifika mål

Tillsammans med stadsbyggnadskontoret har projektspecifika mål tagits fram.

- Skapa ett tillgängligt bebyggelse- och rekreationsstråk med offentlig karaktär längs Årstaskogen.
- Utveckla Årstaskogen som besöksmål för alla stockholmare
- Underlätta för stockholmare att nå reservatet från viktiga platser som Årsta torg, Gullmarsplan och Årstaberg.
- Bidra till stadens bostadsmål med 800 – 1000 bostäder i ett centralt läge inklusive de samhällsfunktioner som behövs, t.ex. förskolor.
- Skapa en ny siluett mot Södermalm, med högklassig arkitektur som samverkar med det kuperade landskapet.
- Effektiva markanvisningar och tydlighet och förutsägbarhet i relation till byggaktörer.
- Säkra och utveckla skogens ekologiska, rekreativa och kulturhistoriska värden.
- Bevara platser med stort skogsdjup för att besökarna ska uppleva delar av skogen som ostörd.

Utredningsorganisation

Exploateringsnämnden är projektägare. En projektgrupp bestående av medlemmar från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret kommer att skapas. Projektgruppen kommer rapportera till en styrgrupp. Utöver exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret kommer trafikkontoret, miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen att kopplas in enligt stadens rutiner. Projektgruppen kommer ha löpande interna möten samt kontakt med byggaktörer som har, alternativt kommer få markanvisningar.

Geografiskt område

Projektområdet är i detta tidiga skede inte helt bestämt. Kontoret studerar framförallt områden mellan befintlig bebyggelse i Årsta och föreslagen naturreservatsgräns. Skrafferad yta i bilden ovan visar vilka områden som hittills har studerats för bostadsbebyggelse.



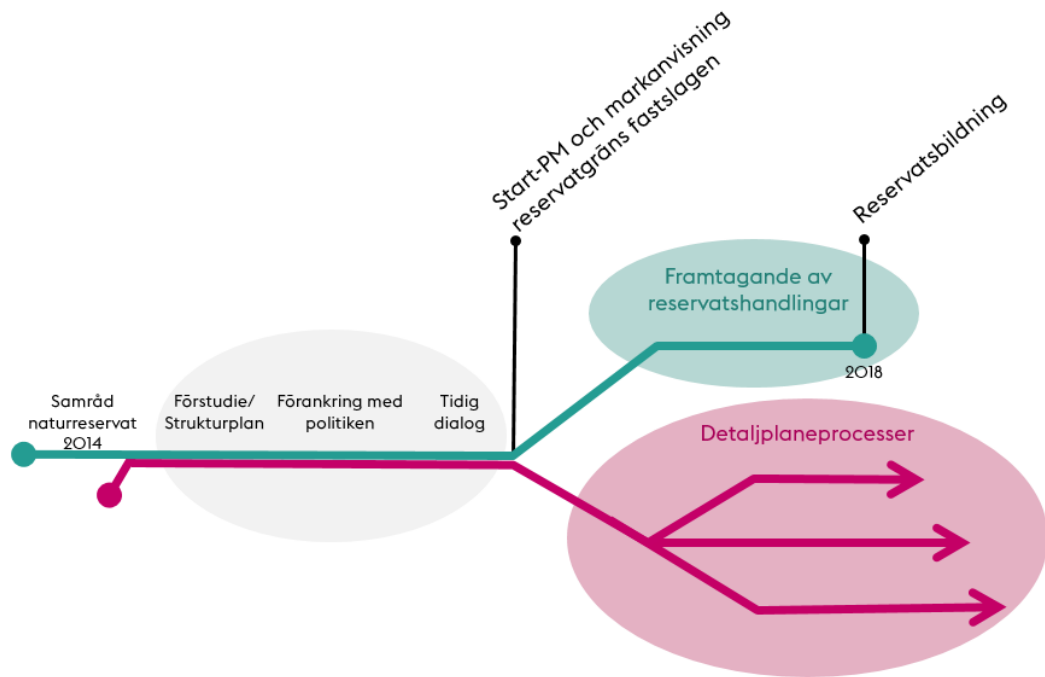
Blå linje visar preliminär naturreservatsgräns. Streckade områden är områden som projektet kommer studera för bostadsbebyggelse

Tidsåtgång och process

En översiktlig tidplan har tagits fram tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Tidplanen har anpassats för att möjliggöra ett instiftandet av naturreservat för Årsta skog och Årsta holmar under första halvan av 2018. Då projektet är i ett mycket tidigt skede är tidplanen preliminär och kommer att utvecklas när projektplanen och etappindelningar har studerats mer noggrant. Projektet måste också samordnas bättre till berörda fackförvaltningars organisationer. Preliminär tidplan ser ut enligt följande:

Tidig medborgardialog	Aug, 2017
Start-PM i SBN	Q4, 2017
Första markanvisning i ExpIN	Q4, 2017
Första beslut om reservat i ExpIN, MHN och SBN	Q4, 2017
Beslut om reservatsbildning i KF	Vår, 2018
Samråd detaljplan 1	Tidigast Q4 2018

Bostadsprojektet och projektet med att instifta ett naturreservat kommer gå hand i hand tills en reservatsgräns är fastslagen. Därefter kommer processerna gå skilda vägar, enligt processplanen nedan.



Översiktlig process för bostadsprojektet (rosa linje) och projektet för instiftande av naturreservat (grön linje)

Ekonomi

Stadens och stadens bolags investeringsutgifter i projektet uppskattas till över 300 mnkr. De största utgifterna som projektet förväntas tillskapa är kopplade till:

- Utbyggnad av teknisk infrastruktur så som gator, gångvägar och ledningar.
- Ekologiska och rekreativa kompensationsåtgärder för ianspråktagna grönytor
- Utbyggnad av förskolor och annan kommunal service
- Framtida drift- och underhållskostnader för kommunala anläggningar

Exploateringsnämnden förväntas stå för den största delen av de totala investeringsutgifterna. Utöver det kan bolag och förvaltningar påverkas till följd av utbyggd kommunal service, så som skola och barnomsorg, parker och gator. I detta tidiga skede har en närmre uppskattning av övriga berörda nämnders/bolags utgifter inte gjorts.

Trots de stora investeringsutgifterna är förutsättningarna till att projektet i slutändan ska ge ett positivt resultat goda. Det beror framförallt på områdets mycket höga attraktivitet vilket förväntas avspeglas på framtida markförsäljningar. Resultatet påverkas dock till hög grad av hur många bostäder som kan byggas,

fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter och framtida markpris.

Projektrisker

Projektet är förenat med risker. Dessa är kopplade till de förutsättningar som finns på platsen, ekonomiska förutsättningar och risker för överklaganden.

Platsen har vissa förutsättningar som i god tid måste beaktas. Projektområdet är på vissa platser mycket kuperat vilket försvårar och fördyrar utbyggnation av infrastruktur. Dessa kostnader kan också vara svåra att uppskatta i ett tidigt skede. Trafik till och från projektområdet kan skapa problem, både under och efter utbyggnadstiden. Detta måste särskilt studeras i ett tidigt skede.

Även ekonomiska osäkerheter föreligger då det på längre sikt är osäkert hur marknaden för bostäder utvecklas. Staden kommer i ett tidigt skede ha stora utgifter innan projektet genererar inkomster i form av markförsäljning och tomträttsavgälder. En annan ekonomisk risk är att de investeringskostnader som staden uppskattat för utbyggnad av bland annat infrastruktur i detta tidiga skede är osäkra.

Det finns också en risk kopplat till beslutsprocessen. Projektet är delvis beroende av beslut angående naturreservatsbildningen. Beslut angående reservatet kan påverka exploateringsprojektets genomförande.

Kommunikation

En kommunikationsansvarig på exploateringskontoret är utsedd för projektet. Dennes roll är att ta fram en kommunikationsplan och vara en länk mellan projektgruppen och stadshusets press- och kommunikationsansvariga. En kommunikationsplan tas fram där interna och externa intressenter listas.

Rapportering

Projektdirektivet kommer utgöra underlag för utredningsbeslut. Godkänns projektdirektivet ska projektet utredas vidare inför ett inriktningsbeslut.

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret har bedömt projektet utifrån de styrdokument och budget som kontoret arbetar efter, bland annat stadens vision – Vision 2040, stadens budget för 2017 och stadens översiktsplan.

Bostadsbebyggelse

För att säkerställa att projektet bedrivs i linje med övergripande styr- och strategidokument anges dessa och deras påverkan på projekten.

Enligt stadens budget för 2017 ska exploateringsnämnden instifta ett naturreservat för Årstaskogen. Budgeten säger också att planeringen av ett nytt naturreservat för Årstaskogen ska ske med utgångspunkt i de blivande reservatens ekologiska kärnvärden och i samspel med närliggande stadsutveckling. Målsättningen är att skapa ett attraktivt och tillgängligt möte mellan stad och natur där ekosystemtjänster tydligt integreras. Kontoret ska enligt budgeten för exploateringsnämnden markanvisa 8500 bostäder under 2017, en siffra som föreslås öka nästkommande år till 9000 bostäder. Markanvisningarna ska bidra till att nå stadens mål om att bygga 140 000 bostäder till 2040, varav 40 000 mellan 2014 och 2020, detta enligt stadens budget och vision 2040. För att nå det målet ska, enligt budgeten, befintliga stadsdelar förtätas. Budgeten och visionen påpekar även vikten av att invånarna i Stockholm känner sig delaktiga och har inflytande.

Enligt gällande översiktsplan ingår Årstaskogen i det område som benämns centrala stadens utvidgning. Enlig samrådsförslaget till den nya översiktsplanen är det angeläget att utveckla bebyggelsens möte med Årstaskogen.

Lokaler

Projektet kommer att arbeta för att det nya stråket ska aktivera mötet mellan Årsta och Årstaskogen. Det kan bland annat ske med lokaler i bottenplan.

Miljö

Kontoret har översiktligt bedömt vilka frågor som påverkar miljön som projektet måste fortsätta arbeta med. Dessa är hur projektet påverkar rekreationen, grönstrukturen, landskapsbilden, ekologiska värden, fornlämningar, kulturmiljö samt dagvatten. Projektet bör även studera hur kollektiva kommunikationer kan bli goda i områden som föreslås för bebyggelse.

Att studera dessa frågor är extra viktigt på grund av projektets förmodade påverkan på befintliga naturvärden och dess närhet till ett blivande naturreservat.

Projektets påverkan på ekologiska och rekreativa värden kommer att beskrivas mer noggrant i senare skeden i planeringsprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret anser att ett stort fokus bör läggas på kompensation för de värden som kan gå förlorade, både rekreativa och ekologiska. Kontoret ämnar att arbeta med dessa frågor direkt och i nära kontakt med invånarna. Som ett första steg i en medborgardialog kommer/pågår en kunskapsinhämtning för att kontoret bättre ska veta hur skogen används idag samt fånga upp idéer från allmänheten om hur värdena bäst kan utvecklas..

Tillgänglighet

Årstaskogen och området i anslutning till skogen är starkt kuperat. Hittills har de analyser som har gjorts visat att det är möjligt att tillskapa en hög tillgänglighet enligt stadens riktlinjer inom projektet. En viktig fråga som kommer att studeras mer noggrant är hur projektet också kan öka tillgängligheten såväl och från skogen som inom den.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer att viss påverkan på barn kommer att ske. Skogen används idag av många skolor och förskolor för utbildning, utflykter och idrottsaktiviteter. Skogen används också av många barn och familjer i ett rekreativt syfte. För att kontoret ska få bättre kunskap om hur skogen används och kan utvecklas kommer en kunskapsinsamling som ett första steg i en medborgardialog ske i ett tidigt skede.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

En bostadsutveckling i och i anslutning till Årstaskogen kommer medverka till att nå stadens högt uppsatta bostadsmål. Kontoret bedömer att projektet också kan öka Årstaskogens attraktivitet. För att det ska vara möjligt måste staden göra stora satsningar på att tillgängliggöra skogen samt att investera i

kompensationsåtgärder då projektet kommer att inkräkta på ekologiska och rekreativa kvaliteter. Som ett första steg föreslår kontoret att fördjupa kunskapen om de ekologiska och rekreativa värdena genom en tidig medborgardialog och genom utredningar.

Bilaga:

Projektdirektiv