

Projektdirektiv – Årstaskogen

Författare: Hampus Olesund
Version: V 1.2 2017-08-10

Utgåvehistorik för dokumentet

Ändringar				
Datum	Version	Godkänd av:	Påverkade sidor	Typ av ändring
2017-06-08	v 1.0		Alla	Upplägg av dokument
2017-06-09	v 1.1		De flesta	Tillägg markerat i blått
2017-06-20	v 1.2		5	Uppdatering av mål
	v 1.3			
	v 1.4			
	v 1.5			

Innehåll

Projektbakgrund.....	4
Beskrivning av projektet/avgränsningar	4
Mål & syfte	5
Hur projektet uppfyller stadens mål.....	5
Projektspecifika mål.....	5
Projektspecifika strategier.....	6
Öka tillgängligheten och attraktionskraften.....	6
Planera för bostäder i ett sammanhängande stråk.....	6
Värna och utveckla ekologiska värden	6
Arbeta för ett effektivt byggande.....	7
Förutsättningar för att nå målen.....	7
Geografiskt område.....	7
Utredningsorganisation	8
Tidsåtgång och process	9
Ekonomi.....	10
Uppskattade investeringsutgifter	10
Uppskattade inkomster.....	11
Potential för lönsamhet	11
Ekonomiska osäkerheter	12
Utredningsutgifter	12
Projektrisker.....	13
Kommunikation	13
Rapportering	14

Projektbakgrund

Kontoret arbetar för att instifta ett naturreservat för Årsta skog och Årsta holmar i enlighet med stadens budget. Samtidigt har staden ett högt satt mål för bostadsbyggande, därför har politikerna önskat att kontoren ska planera för att tillskapa 800-1000 bostäder i randen mellan Årsta och skogen. Årstaskogen består således av två projekt, ett för instiftande av naturreservat och ett för bostadsplanering.

Att göra naturreservat av Årsta skog och Årsta holmar aktualiserades 2014 då ett förslag till naturreservat var på samråd. Samtidigt har det funnits idéer på att skapa en ny front mot Årstaskogen för att dels tillskapa fler bostäder men också förbättra kontakten mellan skogen och bebyggelsen.

Efter naturreservatet var på samråd har stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret undersökt möjligheten att bygga ca 800-1000 bostäder och fler förskolor. Kontoren har gjort en enkel förstudie som visar att det är möjligt.

En lägesrapport togs upp i exploateringsnämnden 2017-06-08. Den informerade ledarmötet kring planerna om att planera för både bostäder och instiftande av ett naturreservat. Även inriktningen för den fortsatta planeringen beskrevs.

Beskrivning av projektet/avgränsningar

Detta projektdirektiv är knutet till exploateringsprojektet vars mål och syfte beskrivs nedan. Därtill finns ett projekt vars syfte är att instifta ett naturreservat för Årsta Skog och Årsta holmar inklusive de åtgärder som följs av reservatsbildandet t.ex. vissa mindre anläggningskostnader för uppförande av hundrastgård, skyltning och framtagande av reservatsinformation. Till en början samspelas planeringen av naturreservat med exploateringsprojektet eftersom de påverkar varandra, när reservatsgränsen har bestämts fortlöper projekten åtskilt.

Mål & syfte

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Enligt stadens budget och vision 2040 ska staden arbeta för ett högt bostadsbyggande, 140 000 bostäder fram till 2040 varav 20 000 till 2020. 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.

Budgeten för exploateringsnämnden har satt mål om att 8500 bostäder ska markanvisas under 2017, en siffra som föreslås öka nästkommande år till 9000 bostäder. Exploateringsnämnden ska också enligt budgeten instifta ett naturreservat för Årstaskogen.

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

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 med 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.

Projektspecifika strategier

För att nå målen kommer kontoret arbeta efter följande strategier.

Öka tillgängligheten och attraktionskraften

Kontoret anser att Årstaskogen har stor potential till att bli ett större utflyktsmål för alla stockholmare. Därför avser kontoret att arbeta på att öka tillgängligheten både till reservatet och inom det samt öka dess attraktionskraft. Målet är att Årstaskogen ska bli ett välkänt besöksmål med tillgängliga park- och strandpromenader, utvecklade parker och skogskänsla.

Kolonilotterna i Årstaskogen är idag ett av flera besöksmål i skogen och har samtidigt en viktig ekologisk funktion, framförallt för pollinatörer. Kontoret kommer att arbeta för att se till att de kolonilotter som i samrådskedet inte inkluderades i reservatet antingen inkluderas eller kan flytta till en annan plats inom reservatet om marken behövs för ett annat ändamål.

Planera för bostäder i ett sammanhängande stråk

Som en del i att nå stadens högt uppsatta mål om bostadsbyggande kommer kontoret arbeta för att möjliggöra bebyggelse om ca 800-1000 bostäder i anslutning till skogen. Bebyggelsen planeras läggas som ett stadsbryn med bebyggelse vänt mot Årstaskogen utefter ett nytt sammanhängande gång- och cykelstråk utmed skogen. Stråket förväntas öka tillgängligheten till skogen och bli en smidig gång- och cykelväg som bättre sammanbinder Gullmarsplan och Årstaberget/Liljeholmen.

Värna och utveckla ekologiska värden

Kontoret kommer att arbeta för att värna och utveckla de ekologiska värden som finns i Årstaskogen idag, både inom reservatet men också utanför. I anslutning till Årstaskogen finns viktiga ekologiska spridningssamband. De är en del av ett större ekologiskt nätverk som sträcker sig över hela kommunen. Det är av stor vikt att knyta samman det nya reservatet med kringliggande naturområden och reservat för att kunna upprätthålla långsiktig rik biologisk mångfald. Kontoret kommer därför fortsätta arbeta för att säkerställa att spridningssambanden bevaras och utvecklas även inom andra stadsbyggnadsprojekt, bland annat projekt Söderstaden och projekt som har utfallit från programmet för Hammarby-Björkhagen, där dagens

spridningssamband kan komma att behöva stärkas både nu och i framtiden. Dessa spridningssamband kommer även att framgå i den kommande översiktsplanen.

Årstaskogen består även av viktiga ekologiska värdekärnor, dessa kommer att studeras mer noggrant för att om möjligt stärka och utveckla dessa.

Arbeta för ett effektivt byggande

En av grundpelarna i projektet är att det ska bli ekonomiskt, tekniskt och juridiskt genomförbart. Vid en första ekonomisk uppskattning visar projektet ett positivt nettonuvärde. I och med det höga markvärdet i området finns det också medel för större kompensationsåtgärder.

Förutsättningar för att nå målen

Projektet innebär ett omfattande arbete för flera av stadens förvaltningar. Projektledare på exploateringskontoret förväntas ta ett övergripande ansvar för projektets fortgång vilket kräver mycket tid. Även områdesstrateg och stadsplanerare på stadsbyggnadskontorets planavdelning förväntas lägga ner mycket tid i projektet. För att projektet ska kunna genomföras krävs att nödvändig tids- och resursersättning klargörs innan arbetet påbörjas och att projektgruppen får ett uppdrag från stadsledningskontoret och kontorsledningarna på berörda förvaltningar.

För att nå målen krävs också att stora resurser läggs på rekreativa och ekologiska kompensationsåtgärder. Just i det här projektet föreslås att en större del av budgeten går till kompensationsåtgärder då projektet förväntas göra stora intrång i befintliga värden. Det kräver att det finns ett brett mandat inom styrande organ för att göra dessa åtgärder.

Eftersom naturreservatsgränsen påverkar möjlig bebyggelse av bostäder och infrastruktur måste projekten i en första fas planeras gemensamt. Brådska med att instifta ett naturreservat kan påverka exploateringsprojektet negativt.

Geografiskt område



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

Projektområdet är i detta tidiga skede inte helt bestämt. Kontoret kommer i ett första skede ta fram ett förslag på naturreservatsgränsen. Det arbetet kommer ske parallellt med att tidiga strukturskisser för bostadsbebyggelse studeras mellan befintlig bebyggelse i Årsta och föreslagen naturreservatsgräns. Skrafferad yta i bilden ovan visar vilka områden som hittills har studerats för bostadsbebyggelse.

Utredningsorganisation

Exploateringsnämnden är projektägare där ansvarig projektledare på avdelningen för projektutveckling har det övergripande ansvaret. Under planeringsskedet finns även en projektledare på stadsbyggnadskontoret med ansvar för att ta fram detaljplaner under planeringsskedet. Projektledaren/projektledarna ska rapportera till en stygrupp.

En projektgrupp är upprättad bestående av medlemmar från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen ingår, förutom projektledaren/projektledarna, landskapsarkitekt, byggprojektledare och trafikplanerare.

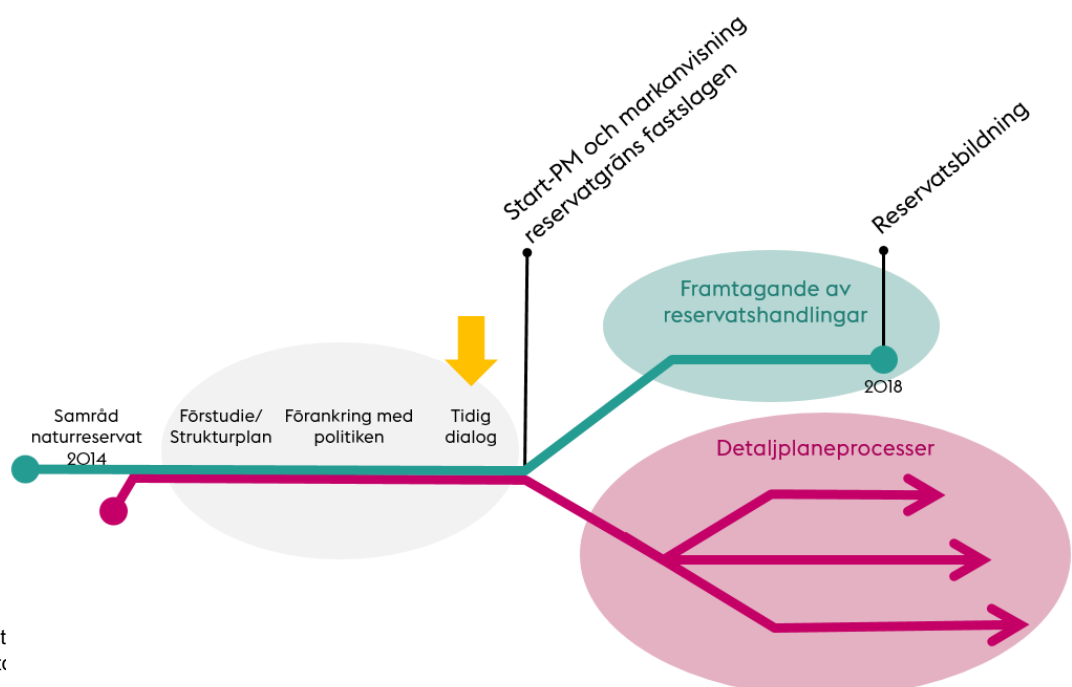
Projektgruppen kommer ha löpande interna mötet samt kontakt med byggaktörer som har alternativt kommer få markanvisningar. Utöver projektgruppen kommer fler tjänstepersoner, även inom andra förvaltningar, involveras i specifika frågor enligt stadens ledstång.

Kompetenser som anses beröras inom respektive förvaltning är,

- för exploateringskontoret: projektledare, landskapsarkitekt, byggprojektledare, trafikplanerare och värderingsman, ekonom
- för stadsbyggnadskontoret: projektledare/stadsplanerare, områdesstrateg, ekolog,
- för trafikkontoret: strategisk trafikplanerare, trafikplanerare
- för Stadsdelsförvaltningen: parkingenjör och lokalstrateg
- för miljöförvaltningen: områdesansvarig miljöutredare, ekolog
- för stadsledningskontoret: strateg

Tidsåtgång och process

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

Exploateringskontoret har tillsammans med övriga berörda förvaltningar tagit fram en översiktlig tidplan. Målet är att kunna ta ett första beslut om reservatsbildande i ExplN, SBN och MHN i höst. Ett definitivt beslut i KF kan ske först våren 2018.

Utredningsskedet förväntas pågå ca 12 månader. Ett inriktningsbeslut planeras till sommaren 2018.

Medborgardialog steg 1 - kunskapsinhämtning	Aug, 2017
Start-PM i SBN	Q4, 2017
Första markanvisning i ExplN	Q4, 2017
Första beslut om reservat i ExplN, MHN och SBN	Q4, 2017
Beslut om reservatsbildning i KF	Vår, 2018
Samråd detaljplan 1	Tidigast Q4 2018

Ekonomi

Uppskattade investeringsutgifter

Stadens och stadens bolags investeringsutgifter i projektet uppskattas till mellan 300-500 mnkr. De största utgifterna som projektet förväntas tillskapa är kopplade till:

- Utbyggnad av teknisk infrastruktur så som stadskajen inklusive platsbildningar, lokalgator, gångvägar och ledningar.
- Ekologiska och rekreativa kompensationsåtgärder för ianspråktagna grönytor
- Utbyggnad av förskolor och annan kommunal service

Exploateringsnämnden förväntas stå för den största delen av de totala investeringsutgifterna. Utöver det kommer bolag och nämnder påverkas till följd av utbyggd kommunal service, så som skola och barnomsorg, parker och gator. Det skulle i så fall påverka: utbildningsnämnden, Sisab, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd och trafiknämnden. I detta tidiga skede har en

närmre uppskattning av övriga berörda nämnders/bolags utgifter inte gjorts.

Uppskattade inkomster

I detta skede är det svårt att göra en korrekt inkomstuppskattning därför har flera scenarier studerats.

Inkomsterna påverkas direkt av antalet lägenheter som kan tillkomma inom projektet. Enligt de anvisningar som förvaltningarna har fått ska 800-1000 bostäder prövas inom projekt, därför har två scenarion studerats, ett med färre bostäder och ett med fler.

Vilken upplåtelseform bostäderna kommer ha påverkar också stadens inkomster. Därför har även två olika fördelningar mellan hyresrätter och bostadsrätter studerats, ett där fördelningen är 50-50 och ett där fördelningen är 70-30 med 70% hyresrätter (eftersom det idag finns fler bostäder i Årsta).

De uppskattade inkomsterna baseras på en tomträttsavgäld på 165 kr/ljus BTA vilket är den tomträttsavgäld som gäller för nyupplåtelse för bostäder 2020 i Årsta. Upplåtes tomträtter tidigare blir avgälden något lägre och vice versa.

Vid de inkomstberäkningar som har gjorts angående markförsäljning har ett markprisintervall uppskattat där kontoret har studerat utkomsten av det högsta och lägsta markpriset i intervallet.

Totalt har åtta scenarier studerats enligt matrisen:

	Få lägenheter		Många lägenheter	
	Lågt markpris	Högt markpris	Lågt markpris	Högt markpris
50% Hyresrätter	A1	A2	B1	B2
70% hyresrätter	A3	A4	B3	B4

Potential för lönsamhet

Investeringsutgifterna förväntas bli höga. Stora delar av projektområdet saknar idag den infrastruktur som kommer att krävas samtidigt som området är starkt kuperat. Dessutom föreslås omfattande kompensationsåtgärder, både rekreativa och ekologiska, som har en hög kostnad. Drift- och

underhållskostnader kommer också öka framförallt för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd och trafiknämnd både på grund av framtida utbyggnad av infrastruktur och också kompensationsåtgärder som kräver underhåll. Trots det är förutsättningarna till att projektet i slutändan ska ge ett positivt resultat goda. Framförallt på grund av områdets mycket höga attraktivitet vilket förväntas avspeglas på framtida markförsäljningar. Förutsättningarna påverkas dock till hög grad av hur många bostäder som kan byggas och fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter.

Kontoret har studerat flera olika scenarier. Det scenariot med sämst förutsättningar (scenario A3 i matrisen under föregående rubrik) har ändå god chans att gå med plus.

Ekonomiska osäkerheter

En ekonomisk risk 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 osäkerheten i anläggningskostnaderna. Då det är stora investeringar som kommer krävas finns det också en större risk för att de tidiga kalkylerna skiljer sig från den faktiska kostnaden.

Utredningsutgifter

De utredningskostnader som beräknas för fortsatt utredning inför ett inriktningsbeslut för exploateringskontoret beräknas till 11 mnkr varav viss del är kostnader som redan har upparbetats. Utredningskostnaderna består av både interna och externa kostnader. De interna utgifterna består av fördelad tid mellan exploateringskontorets medlemmar i projektgruppen. Dessa kostnader uppgår till ca 2,8 mnkr. De externa utgifterna består av utredningar och konsulter. Utredningar som planeras är bland annat naturvärdesinventering, samhällskonsekvensanalys, kulturmiljöanalys och utredningar kopplade till utveckling av det offentliga rummet. De externa kostnaderna uppgår till ca 7,1 mnkr.

I detta tidiga skede har utgifter för berörda förvaltningar och bolag inte beräknats. Det förväntas ske i det kommande arbetet

med projektet. Exploateringskontoret förväntas dock ha de största kostnaderna följt av stadsbyggnadskontoret.

Projektrisker

Projektet är förenat med risker. Dessa är kopplade till de förutsättningar som finns på platsen, ekonomiska förutsättningar och risker kopplade till en kraftig motopinion.

Platsen har vissa förutsättningar som i god tid måste beaktas. Projektområdet är på vissa platser väldigt kuperat vilket försvårar och fördyrar utbyggnation av infrastruktur. Dels kan det vara svårt att bygga bostäder och infrastruktur som är tillgänglig och dels kan de angöringsvägar som hittas kräva stora ingrepp och leda till höga kostnader. Dessa kostnader kan också vara svåra att uppskatta i ett tidigt skede.

Trafik till och från projektområdet kan skapa problem, både under byggtiden men även senare. Få vägar leder in och ut ur Årsta och det är idag inte studerat om vägarna håller för den byggtrafik som alstras eller om de senare klarar den ökade trafikmängden. Detta måste särskilt studeras i ett tidigt skede.

På grund av projektets ianspråktagande av naturmark kommer det med stor sannolikhet skapas en opinion mot projektet. Det finns en risk att opinionen blir så kraftig att beslutsfattarna väljer att inte fullfölja projektet.

Det finns också en risk kopplat till beslutsprocessen. Projektet är delvis beroende av att beslut om naturreservat instiftas. Beslut om reservatsbildande och beslut kopplat till exploateringsprojektet kommer inte ske gemensamt varför beslut för ena ärendet kan påverka det andra projektet. De beslut som tas inom de båda projekten måste vara samstämmiga för att projektet ska kunna fortlöpa obehindrat.

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.

Externa intressenter som kan finnas för projektet är bland annat:

- Närboende,
- Länsstyrelsen
- Organiserade intressegrupper,
- Dianelunds koloniträdgård och
- Båtklubbar
- Årsta Scoutkår
- Hammarby IF fotboll

Identifierade interna intressenter är:

- Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning som kommer ta över driftansvaret för park och naturmark i och utanför naturreservatsgränsen, samt ha förskoleverksamhet inom projektområdet
- Trafikkontoret som har drift och underhållsansvar för bland annat trafikområden
- Miljöförvaltningen som är en tillsynsmyndighet för naturreservatet
- Idrottsförvaltningen och Fastighetskontoret som i dagsläget driftar och sköter om Årsta IP

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