

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85

Till
Exploateringsnämnden
2018-02-01

Motion om att bevara och utveckla Årsta golf på Årstafältet. Svar på remiss.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till finansroteln som svar på motion om att bevara och utveckla Årsta golf på Årstafältet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Centerpartiet har i kommunfullmäktige motionerat om att uppdra åt stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret att presentera en lösning där Årsta golf finns kvar och kan verka i samklang med den planerade bebyggelsen och den nya parken på Årstafältet.

Ett beslut om att bevara Årsta golf enligt Centerpartiets remiss skulle innebära följande konsekvenser:

- Kostnader för förgävesarbeten om ca 30 mnkr.
- Kostnader för förgävesprojektering om ca 10 mnkr.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

- Risk för ytterligare kostnader för förgävesarbeten om ca 31 mnkr om iordningställande av parkområdet mellan koloniområdet och Huddingevägen hinner genomföras innan beslut om bevarande av Årsta golf.
- Risk för genomförande av 5 000 bostäder, samt risk för fördröjning av kommande bebyggelseetapper med ca 3,5 år.
- Genomförande av ny idrottsplats försenas med minst 2 år.

Bakgrund

I december 2015 antog staden en ny detaljplan för det område som berörs av förslaget från Årsta golf. Detaljplanen vann laga kraft 2017-05-24. För att kunna genomföra detaljplanen har en miljödöm tagits fram som även den vann laga kraft under 2017. I nuvarande planer för Årstafältet ingår att säga upp arrendet för Årsta golf.

Beslutet att inte behålla golfanläggningen på Årstafältet grundar sig på bedömningar i program- och planprocessen. Golfverksamheten är svår att kombinera med övriga verksamheter på fältet pga. de stora säkerhetsavstånd som krävs runt utslagsplatserna. Anläggningen bedömdes få alltför stor påverkan på omgivningen.

Årsta golfs nuvarande arrendeområde är anpassat för att etapp 3 ska kunna genomföras 2019-21. Till genomförandet av etapp 5 behöver arrendet sägas upp. Etapp 5 är enligt projektets övergripande tidplan tänkt att genomföras med start 2022.

En del av den nya detaljplanen medger en ny plats för Årstafältets koloniområde. Genomförandet av den nu gällande detaljplanen påbörjades under slutet av 2017 med förberedelser för det nya koloniområdet. Ett avtal har även tecknats med koloniföreningen som rör flytt av kolonistugor och ersättning för föreningsstuga samt övriga markanläggningar. Flytten av stugor kommer att ske inom ramen för den nu pågående entreprenaden.

Förhandlingar pågår för närvarande mellan Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsförvaltning och Årstafältets koloniförening om arrende för den nya platsen. Arrendet är ett bostadsarrende med löptid om 25 år med möjlighet till förtida uppsägning inför varje ny femårsperiod. Arrendet avses tecknas i början av 2018 och kommer i så fall inte att kunna avbrytas förrän tidigast 2023.

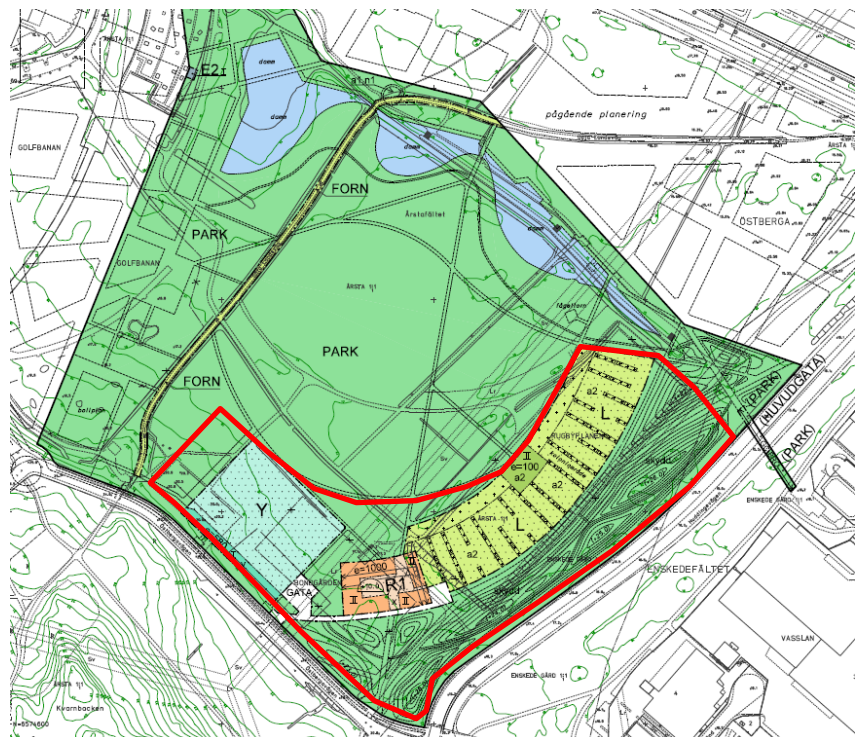
Remissen

Finansroteln har på remiss översänt en motion från Centerpartiet om att uppdra åt stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret att presentera en lösning där Årsta golf finns kvar och kan verka i samklang med den planerade bebyggelsen och den nya parken på Årstafältet. Remissen ska besvaras senast 2018-02-23.

ÅRSTA GOLF - Situationsplan alternativ 3, skala 1:3000 / A3



Skiss från Årsta golf daterad 2014-05-20, vilken refereras till i Centerpartiets motion



Utsnitt ur gällande detaljplan med ungefärlig utbredning av det område som påverkas av förslaget från Årsta golf

Att placera en golfanläggning som föreslaget innebär följande:

- En ny detaljplan behöver tas fram.
- Den nya idrottsplatsen (inom Y-område) utgår.
- Platsen för kulturändamål (R1-område) utgår.
- Halva området för nytt koloniområde (L-område) behöver flyttas.
- Parkområdet mellan det nya koloniområdet och Huddingevägen utgår.
- Gång- och cykelväg längs Huddingevägen, samt en del övriga gångstråk i parken, behöver få en ny sträckning.

Kontorets synpunkter på motionen

Ekonomiska konsekvenser för staden

Den pågående entreprenaden för att iordningsställa nytt koloniområde har en kontraktsumma om ca 26 mnkr. Till det kommer redan konstaterade tillägg för bl a hantering av förorenad mark. Totalt kan entreprenaden uppskattas kosta ca 36 mnkr.

Avtalet som tecknats mellan staden och koloniföreningen innebär att staden flyttar 37 kolonistugor till det nya området. Dessa har värderats till ca 1,4 mnkr. Utöver det ersätts föreningen för övriga byggnader som inte flyttas, samt markanläggningar till ett sammanlagt värde av ca 3,6 mnkr. Totalt värde för ersättning och byggnader som flyttas är därmed ca 5 mnkr.

Beroende på hur ett nytt område för koloniföreningen utformas kommer hela eller större delen av området att behöva nyanläggas. Byggnader och anläggningar att behöva också lösas in på nytt i samma utsträckning.

Sammantaget är kostnader för förgävesarbeten därför upp till 41 mnkr, men utifrån att en mindre del av det nya koloniområdet kan komma att kunna bevaras kan kostnaderna för förgävesarbeten skattas till ca 30 mnkr.

Den första etappens genomförande har i dagsläget projekterats och upphandling av entreprenör pågår för stora delar av genomförandet. Kostnader för omprojektering är svåra att idag bedöma men kan grovt skattas till ca 10 mnkr.

Under andra halvan av 2018 kommer genomförandet av de delar som berörs av förslaget från Årsta golf att påbörjas. När de väl är påbörjade ökar kostnaderna ytterligare för både förgävesprojektering och produktionsstopp och/eller förgävesarbeten. Hur stor del av dessa kostnader som kommer utgöra förgävesprojektering/förgävesarbeten beror på när ett beslut om bevarande av Årsta golf skulle komma. Total skattad entreprenadsumma för den del som berörs är ca 31 mnkr. Om beslut om att bevara Årsta golf fattas innan genomförandet påbörjas i denna del innebär det minskade kostnader för iordningsställande av park inom projektet. Det är dock sannolikt att den kvalitetsminskning det skulle innebära medför att motsvarande investering behöver göras inom kvarvarande parkmark.

Förslaget från Årsta golf innebär att den nya idrottsplatsen inte genomförs. Det innebär minskade kostnader för Idrottsförvaltningen under 2019, då planen var att idrottsplatsen skulle iordningsställas. Sannolikt kommer motsvarande belopp att behöva investeras på annat ställe i staden p g a behov av ny idrottsplats. En sådan ersättningsinvestering kommer sannolikt att kräva ny detaljplan, vilket innebär att genomförandet av ny idrottsplats på annat ställe fördröjs med minst två år.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt motionen utifrån Vision 2040 och mål i stadens budget. Positivt är att ett bevarande av Årsta golf bidrar till att erbjuda stadens invånare ett rikt utbud av idrottsaktiviteter som dessutom är självfinansierade. De direkta investeringarna i Årsta golf sker av ett kommersiellt bolag.

Bostadsbebyggelse

Bostadsmålet riskerar att påverkas negativt då genomförandet av 5 000 bostäder på Årstafältet (hela projektet förutom de 1 000 som redan beslutats i detaljplan för etapp 1). Även om det kommer visa sig möjligt att integrera Årsta golf i den nya stadsdelen innebär det att etapp 5 och framåt kommer att försenas med minst ett år då Årstafältets koloniförening antas få ett arrende som inte kan sägas upp förrän tidigast 2023.

Sammantaget innebär bevarandet av Årsta golf på Årstafältet en påtagligt negativ påverkan på stadens möjligheter att uppnå målen för bostadsbebyggelse till 2030.

Miljökonsekvenser

I programskedet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits. En viktig aspekt i denna är storleken på Årstafältets park och dess betydelse utifrån ett rekreativt perspektiv. Skogens funktion som spridningskorridor för barrskogsarter påverkas negativt. Med så omfattande förändringar inom parken är konsekvenserna svåra att bedöma i dagsläget.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Det är oklart om den miljökonsekvensbeskrivning som upprättats för hela projektet, och som är en förutsättning för genomförandet av alla bebyggelseetapper, fortfarande är relevant med så stora förändringar i parkens innehåll. Därmed finns en stor osäkerhet för alla Årstafältets bebyggelseetapper, förutom den första med ca 1 000 bostäder som redan vunnit laga kraft. Det är därmed detaljplaner för ca 5 000 bostäder som är oklara och/eller som kan komma att försenas lika mycket som tiden för en planprocess för att möjliggöra Årsta golf. Tiden för en sådan planprocess kan väntas vara 2,5 år till antagande och därefter risk för ytterligare ca 1 års fördröjning p g a överklagande av ny detaljplan. Projektets genomförande kan därmed komma att försenas med 3,5 år.

Om koloniföreningens arrende ska sägas upp i förtid kan detta göras först 2023. Om Årsta golf ska kunna ligga kvar på sin nuvarande plats till dess att nytt område kan iordningsställas kommer tidplanen från och med etapp 5 att förskjutas med 1-2 år.

Kontorets sammanfattande bedömning

Mot bakgrund av de omfattande kostnaderna och riskerna för förskjutning av tidplanen för Årstafältsprojektet ser kontoret negativt på det förslag som Centerpartiets motion innebär.

Slut

Bilagor

1. Motion från Centerpartiet att bevara Årsta golf på Årstafältet