

**Handläggare**  
Helena Lombrink  
08-508 266 11

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-04-25

## **Samarbetsavtal med fastighetsnämnden inför prövning av ny detaljplan för sim- och idrottshall inom fastigheten Östberga 1:6 och del av fastigheten Årsta 1:1, inom Årstafältets etapp 6**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner samarbetsavtal med fastighetsnämnden inför prövning av ny detaljplan för sim- och idrottshall inom fastigheten Östberga 1:6 och del av fastigheten Årsta 1:1, inom Årstafältets etapp 6.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jesper Skiöld  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Ärendet gäller samarbetsavtal med fastighetsnämnden inför prövning av ny detaljplan för en sim- och idrottshall i Årstafältets etapp 6, som ligger i Årstafältets södra del.

Fastighetsnämnden ska stå för kostnaderna för att utveckla och bygga sim- och idrottshallskvarteret och de anläggningar inom allmän plats som behövs specifikt för simhallen.

Kostnadsfördelningen och andra principer som ska gälla mellan exploateringsnämnden och fastighetsnämnden regleras i det samarbetsavtal som tecknas utifrån detta beslut.

Stadens investeringsutgifter för etapp 6 hanteras genom det övergripande reviderade inriktningsbeslutet för hela Årstafältetsprojektet. Den senaste revideringen fastställdes av kommunfullmäktige 2022-11-07. Avstämning med stadsledningskontoret gjordes i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 6 i en och samma detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om start-promemoria för etapp 6, där simhallskvarteret ingår, 2021-12-09 och planarbetet påbörjades hösten 2023. Närmare innehåll, kvartersstruktur och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## Bakgrund

Årstafältet planeras som en helt ny stadsdel som kommer att länka ihop Årsta och Östberga och där kvarvarande del av Årstafältet utvecklas till en stor stadspark och ett aktivitetsfält.

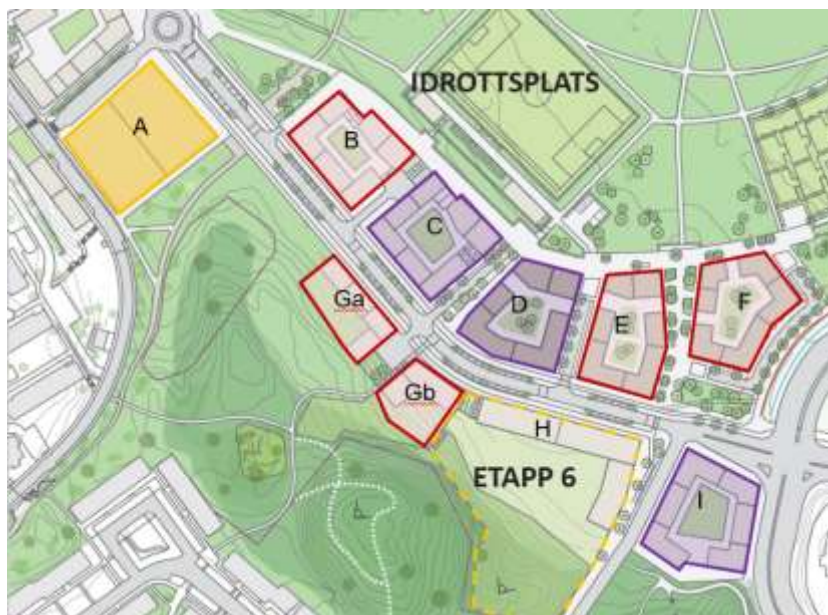


*Visionsbild över Årstafältet. Illustration: White arkitekter.*

Den övergripande visionen och stadsbyggnadsprinciperna för Årstafältet beskrivs i programmet för Årstafältet som godkändes 2015. Etapp 6 beskrivs även i programmet för Östberga som godkändes 2019. I den nya stadsdelen Årstafältet planeras ca 7 000 bostäder, ca 40 000 kvadratmeter kontor, två grundskolor med idrottshallar och flera förskolor. Den nya stadsdelen

beräknas vara fullt utbyggd år 2035. Just nu pågår utbyggnad av etapp 1. Detaljplanerna för etapp 1-3 är antagna, detaljplanerna för etapp 4 avses att antas av kommunfullmäktige under våren 2024 och i etapperna 5 och 6 pågår planarbete i olika skeden.

Etapp 6 omfattar sim- och idrottshall, ca 965 bostäder, förskolor, en större livsmedelsbutik och en sopsugsanläggning. De blåmarkerade kvarteren i bilden nedan innehåller hyresrätter och de rödmarkerade kvarteren bostadsrätter. Kvarter A är sim- och idrottshallskvarteret. Kvarter H var tidigare tänkt att markanvisas för en grundskola. Enligt utbildningsförvaltningens senaste bedömning finns inte längre något behov av skolan. Kontoret har dock valt att avvakta med att markanvisa tomten för andra ändamål tillsvidare eftersom behovet av offentliga lokaler kan komma att förändras.



*Bilden visar den tänkta kvartersstrukturen i etapp 6.*

Enligt nu gällande detaljplan från 2001 är området där sim- och idrottshallen planeras planlagd som natur. Större delen av området är fastighetsbildat sedan tidigare, fastigheten Östberga 1:6.

### Tidigare beslut

De viktigaste besluten som har fattats hittills i detta ärende är följande.

2007-08-23 beslutade exploateringsnämnden att påbörja utredningar och planläggning för en ny stadsdel på Årstafältet.

2010-09-27 fattade kommunfullmäktige det första inriktningsbeslutet för Årstafältet. Beslutet har reviderats fyra gånger: 2012-10-15, 2015-11-30, 2020-09-28 och 2022-11-07. Det senaste beslutet kallas nedan **det reviderade investeringsbeslutet**. Inriktningsbeslutet omfattar hela Årstafältsprojektet.

2015-03-26 godkände stadsbyggnadsnämnden planprogrammet för hela Årstafältet.

2019-08-29 godkände stadsbyggnadsnämnden Östberga-programmet som bl.a. innehåller en kvartersstruktur för etapp 6. Strukturen kompletterades 2021 efter ett projektinternt utredningsarbete.

2021-12-09 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om startpromemoria för etapp 6.

2021-12-16 beslutade exploateringsnämnden om att markanvisa för bostäder inom etapp 6 och att beställa detaljplan från stadsbyggnadsnämnden.

2023-12-12 fattade fastighetsnämnden utredningsbeslut angående sim- och idrottshallen. Beslutet innebär att fastighetsnämnden godkände projektdirektivet och utredningar till en kostnad upp till 45 miljoner kronor.

2023-12-12 fattade idrottsnämnden beslut om att godkänna projektdirektivet och att ge idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetsnämnden beställa handlingar för en sim- och idrottshall.

### **Samarbetsavtal med fastighetsnämnden**

Fastighetsnämnden föreslås erhålla mark för en sim- och idrottshall inom etapp 6. Området kommer inte att upplåtas med tomträtt eller annan rättighet och därmed inte generera några intäkter till exploateringsnämnden. Fastighetsnämnden ska därför i så stor utsträckning som möjligt stå för kostnaderna för att utveckla och bygga sim- och idrottshallskvarteret och de anläggningar inom allmän plats som behövs specifikt för simhallen. Kostnadsfördelningen och andra principer som ska gälla mellan exploateringsnämnden och fastighetsnämnden regleras i det samarbetsavtal som tecknas utifrån detta beslut.

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll, struktur och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 6 i en och samma detaljplan. Planbeställning gjordes i samband med markanvisningarna till ett antal byggaktörer i etapp 6 i december 2021. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-promemoria 2021-12-09. Planarbetet påbörjades i september 2023. Genom detta beslut är all planerad kvartersmark inom etapp 6 markanvisad.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens investeringsutgifter för projekt Årstafältet inklusive utgifterna för etapp 6, har hanterats i det reviderade inriktningsbeslutet för hela Årstafältet. Kontoret bedömer att exploateringen för Årstafältet som helhet ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, samt driftbudget, har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet.

Fastighetsnämnden ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen samt ansvarar för och bekostar alla förberedande åtgärder på kvartersmark. Detta inkluderar hantering av alla eventuella markföroreningar. All ekonomisk risk avseende fastighetsnämndens del av projekteringen står fastighetsnämnden för.

Tomten för sim- och idrottshallen kommer inte att upplåtas med tomträtt eller annan rättighet och kommer därmed inte att generera några intäkter till exploateringsnämnden. Fastighetsnämnden ska därför bekosta utbyggnaden av de delar av allmän platsmark som anläggs specifikt för att möjliggöra sim- och idrottshallen.

## Ekonomiska osäkerheter

En sammanställning av ekonomiska osäkerheter har gjorts i det reviderade inriktningsbeslutet. Detta ärende innebär inga förändringar jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet.

## Slutsats ekonomi

Då detta ärende sker i enlighet med det reviderade inriktningsbeslutet är den ekonomiska slutsatsen oförändrad gentemot vad som beskrivs i det beslutet. Bland annat framgår i

det reviderade inriktningsbeslutet att nuvärdet och täckningsgraden är god och att den ekonomiska risken inte är överhängande.

I och med att arbetena med att iordningställa allmän plats inte är tänkta att påbörjas förrän 2029 får projektet mycket små konsekvenser för nämndens budget för innevarande år.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Målen för etapp 6 är desamma som för Årstafältet som helhet. Målen och måluppfyllelsen beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Årstafältsprojektet har en översiktlig tidplan för utbyggnaden av de olika etapperna. Enligt denna tidplan beräknas utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur i etapp 6 pågå 2029-2032. Byggnation av bostäderna och sim- och idrottshallen beräknas pågå 2032-2035. Arbeta med detaljplanen beräknas pågå 2023-2026.

Nästa beslutstillfälle blir vid detaljplanens antagande, preliminärt 2026. Exploateringsnämnden ska samtidigt fatta genomförandebeslut samt teckna överenskommelse om exploatering med byggaktörerna och ”överenskommelse mellan nämnder om exploatering” med fastighetsnämnden. Investeringsvolymen i genomförandebeslutet kommer att överstiga 50 miljoner kronor vilket innebär att beslutet ska bekräftas av kommunfullmäktige.

## Risker och osäkerheter

Detta ärende innebär inga ytterligare risker än de som beskrivits i det reviderade inriktningsbeslutet.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Övriga berörda förvaltningar är informerade genom de träffar som hålls inom Årstafältsprojektet två gånger per år.

Då genomförandet av Årstafältsprojektet som helhet kommer att medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning med stadsledningskontoret skett i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontorets sammanfattande bedömning är att ärendet är ett viktigt led i genomförandet av Årstafältsprojektet.

**Slut**