

Handläggare
Chris Goodall
08-508 265 08**Till**
Exploateringsnämnden
2026-02-19

Projekt Årstafältet. Lägesredovisning och reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna lägesredovisning för projekt Årstafältet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Årstafältet och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Årstafältet upp till 610 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut) som underlag för kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefJenny Linné
AvdelningschefJesper Skiöld
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projekt sydFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 08
Växel 08-508 276 00
christopher.goodall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet är en lägesredovisning och ett reviderat inriktningsbeslut för projekt Årstafältet i Årsta. Det pågår planering och genomförande av en ny stadsdel i Årsta i enlighet med

planbeställning och reviderat inriktningsbeslut som kommunfullmäktige beslutade om i november år 2022.

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet togs 2022 har Sverige haft en period av lågkonjunktur, hög inflation och ökade byggkostnader. Det har lett till räntehöjningar och en svag bostadsmarknad, särskilt när det gäller nyproducerade bostäder. Dessa omvärldsfaktorer har haft en direkt påverkan på projektet och bidragit till ökade utgifter och ändrade planeringsförutsättningar.

För att möta en sänkt efterfrågan på nyproducerade bostäder har de senare planeringsetapperna i projektet pausats. Samtidigt har det konstaterats att planerad utbyggnadstakt med upp till cirka 500 färdiga bostadsrätter per år inte är realistiskt i förhållandet till marknadsläget idag. Dessa förändrade förutsättningar gör att tidplanen för projektets genomförande förväntas bli längre än tidigare bedömningar samt att utgiftsnivån är högre.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positiv nettonuvärde om 186 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster vilket är en försämring jämfört med senast fattat inriktningsbeslut. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11 685 miljoner kronor. Av dessa utgör 344 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 1 140 miljoner kronor. 213 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent vilket är en försämring jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.

Projektet bidrar fortsatt till Stadens mål om ökat bostadsbyggande men också till ökad social hållbarhet med blandade upplåtelseformer, bostäder i närheten till kapacitetsstark och attraktiv kollektivtrafik, sammankoppling av Årsta med Östberga samt utveckling av Årstafältets park. Den omprioritering som gjorts av projektets fortsatta framdrift medför en tidigareläggning av parkens genomförande. Parken är fortsatt ett av projektets viktigaste mål. Tidigareläggning av parken gör att det målet uppfylls och ökar projektets attraktionskraft tidigt. Detta anses nödvändigt för att kunna uppnå planerad utbyggnadstakt av bostäder.

Exploateringskontorets sammanfattande bedömning är att tidplaneändringarna som redovisas nedan är nödvändiga för att uppnå ett realistiskt genomförande av projektet i ljuset av de ändrade marknadsförutsättningararna.

Bakgrund

Projekt Årstafältet syftar till att skapa en ny stadsdel med cirka 8 000 nya bostäder, kontor, service och parker för 16 000 invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service.

I samband med att programförslaget för Årstafältet remissbehandlades under våren 2010 fattade exploateringsnämnden inriktningsbeslut för projektet, vilket kommunfullmäktige sedan beslutade om den 27 september 2010. Därefter har inriktningsbeslutet reviderats den 15 oktober 2012, den 30 november 2015, den 28 september 2020 samt den 7 november 2022.

Detta ärende är en lägesredovisning och ett reviderat inriktningsbeslut efter bearbetningar och förändringar av projektet sedan inriktningsbeslutet från 2022. Programmet, detaljplaner och övriga handlingar som tagits fram finns tillgängliga via projektets webbplats på stadens hemsida *Stockholm växer*.

Tidigare beslut

Tidigare huvudsakliga, för projektet påverkande, beslut redovisas i tabellen nedan:

Datum	Nämnd	Beslutet avser
2007-08-23	ExpIN/ SBN	Start-PM och utredningsbeslut för en ny stadsdel på Årstafältet, gemensamt tjänsteutlåtande
2008-05-15, 2008-05-19	ExpIN/ SBN	Lägesredovisning inför internationell arkitekttävling, gemensamt tjänsteutlåtande
2010-09-27	KF	Remissvar programsamråd samt inriktningsbeslut
2015-10-19	KF	S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av fastighetsbolaget Martin Olsson Fastigheter AB
2015-11-30	KF	Reviderat inriktningsbeslut, genomförandebeslut för etapp 1
2022-05-30	KF	Beslut om förvärv av tomträtterna Postgården 2 och 4 av S:t Erik Markutveckling AB
2022-11-07	KF	Genomförandebeslut för etapp 2/3. Reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet
2023-12-14	KF	Genomförandebeslut etapp 4

Detaljplanstatus

Bilden och tabellen nedan visar status för detaljplaner och status i respektive etapp.



Figur 1: Status för respektive etapp inom projektet. Grönmarkerade etapper har laga kraft-vunna detaljplaner. Gulmarkerade etapper har pågående detaljplaneprocesser.

- Park (etapp 8) Laga kraft dp, genomförandebeslut planeras Q3, 2026
- Etapp 1 Laga kraft dp och Genomförandebeslut
- Etapp 2N Laga kraft dp och Genomförandebeslut
- Etapp 2S Laga kraft dp och Genomförandebeslut
- Etapp 3 Laga kraft dp och Genomförandebeslut
- Etapp 4A Överklagad och upphävd dp, Genomförandebeslut
- Etapp 4B Laga kraft och Genomförandebeslut
- Etapp 5S Granskning dp hösten 2026, genomförandebeslut kvartalet 1 2027
- Etapp 5N Pausad
- Etapp 6 Pausad (samråd framskjutet)
- Etapp 7 Pausad (planarbete ej påbörjat)
- Etapp 9 Potentiell, ej beslutad, etapp

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden förväntas ske vid genomförandebeslut för etapp 8 (parken), vilket planeras till tredje kvartalet 2026.

Bakgrund till det reviderade inriktningsbeslutet

Årstafältets planering och utbyggnad genomförs via ett antal deletapper. En lägesredovisning av respektive etapp framgår nedan. Vissa etapper har kommit långt och är under pågående produktion medan andra är tidigt i planeringen innan detaljplanstart. Arbete med deletapperna har pågått parallellt. Projektets omfattning har genom tillägg av nya deletapper utökats över åren, både i omfattning och utgiftsnivå. Se tabellen nedan vilken kan jämföras med nuläge längre ner.

	2010	2012	2015	2020	2022
Antal bostäder	4 000	4 000	5 700	6 200	7 000
Kontor	-	-	-	40 000 kvm	40 000 kvm
Produktionstakt	400 bost/år	400 bost/år	600 bost/år	600 bost/år	600 bost/år
Investeringsutgifter	3 662 mnkr	3 199 mnkr	3 572 mnkr	6 321 mnkr	10 076 mnkr
Investeringsinkomster	0 mnkr	0 mnkr	476 mnkr	327 mnkr	874 mnkr
Försäljningsinkomster	4323 mnkr	4 352 mnkr	4 683 mnkr	7 171 mnkr	10 713 mnkr
Nuvärde	74 mnkr	784 mnkr	1 251 mnkr	1 108 mnkr	1 090 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	18 tkr	196 tkr	212 tkr	163 tkr	138 tkr
Exploateringsutgift/lgh	578 tkr	459 tkr	409 tkr	741 tkr	939 tkr
Täckningsgrad	-	135 %	138 %	120 %	113 %
Andel BR/HR	62/38	62/38	50/50	55/45	62/38

Tabell 1: Projekts ekonomi för inriktningsbeslut och revidering därav.

Projektet har i huvudsak planerats, och delvis genomförts, under en period med stigande bostadsmarknad och högkonjunktur. Det har funnits gynnsamma förutsättningar för nyproduktion av bostäder. Samtidigt har staden haft höga bostadsmål och åtaganden som en del av Stockholms- och Sverigeförhandlingen. Dessa förutsättningar motiverade planering av projektet med en ambitiös tidplan och progressiv utbyggnadstakt.

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet togs 2022 har Sverige haft en period av lågkonjunktur, hög inflation och ökade byggkostnader. Det har lett till räntehöjningar och en svag bostadsmarknad, särskilt när det gäller nyproduktion. Dessa omvärldsfaktorer har haft en direkt påverkan på projektet och bland annat bidragit till att det inte har varit möjligt att teckna

överenskommelser om exploatering med flera av byggaktörerna i projektet. Det har också konstaterats att utbyggnadstakten, med cirka 600 bostäder årligen och upp till 500 bostadsrätter vissa år, inte är realistisk i förhållandet till dagens marknadsläge. Dessa ändringar av förutsättningar har medfört att projektets tidplan förslås revideras vilket bidrar till ökade utgifter jämfört med Inriktningsbeslutet från 2022.

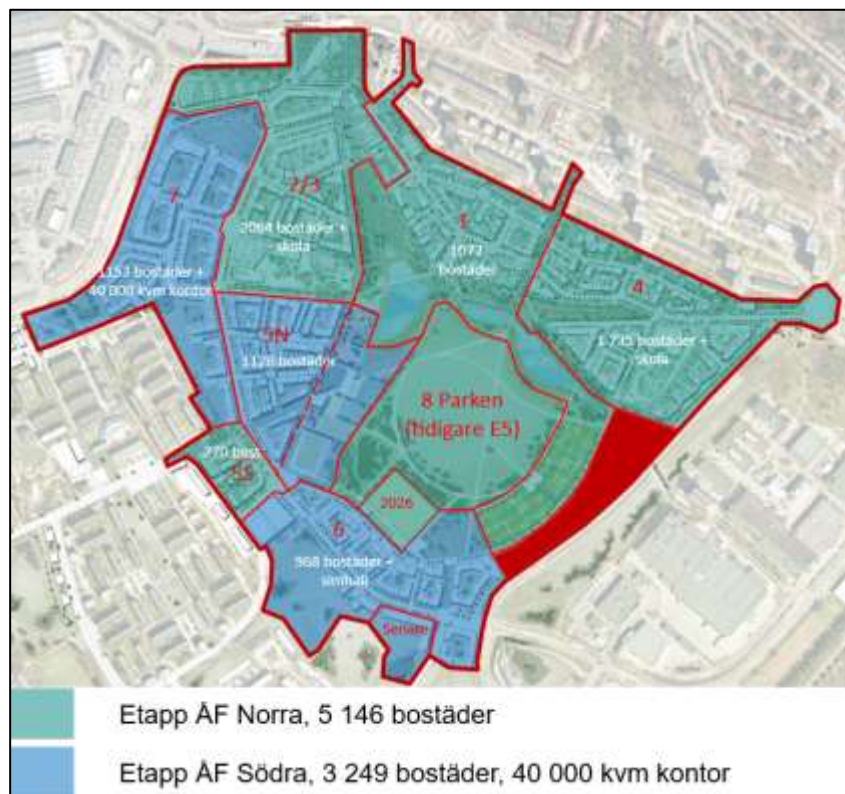
Lägesredovisning

Nedan följer en lägesredovisning för projekt Årstafältet

Tidplan och prioritering av Årstafältet Norra

Beaktat förändrade förutsättningar har det varit nödvändigt att förändra hur projektet ska fortsatt drivas framåt. Detta för att säkerställa projekts genomförbarhet och minska risken för förgävesarbete. Den 15 maj 2025 fattade den stadsövergripande styrgruppen för projekt Årstafältet beslut om att prioritera den fortsatta framdriften till etapperna 1 – 4 och 5 Södra (definierade som *ÅF Norra*, se kartan nedan).

Fortsatt planering inom etapperna 5 Norra – 8 (definierade som *ÅF Södra*, se kartan nedan) pausas tills vidare. Projektets övergripande vision och mål om att bygga ut hela Årstafältet står fast men planering och genomförande behöver ske utifrån gällande ekonomiska förutsättningar och marknadsläge.



Figur 2: Årstafältet och dess etapper fördelade inom projektpaket ÅF Norra och ÅF Södra.

Utbyggnadsordning och takten för bostadsproduktionen har också reviderats för att förhålla sig mer realistiskt i relation till det marknadsdjup som bedöms framöver, men är fortfarande ambitiös. Förändringen av utbyggnadtaken och uppdelningen av projektet gör att tidplanen i sin helhet blir betydligt längre än tidigare prognostiserat.

Ställningstagandet för fortsatt framdrift inom projekt Årstafältet medför att etapperna 1–4, 5 Södra och etapp 8 (parken) fortsatt planeras och genomförs inom det som ingår i ÅF Norra. Planering av etapp ÅF Södra, det vill säga etapp 5 Norra, 6 och 7 har aktivt pausats och förskjuts framåt i tid. För dessa etapper har genomförda utredningar och planeringsunderlag paketerats för att kunna återupptas när förutsättningarna så medger.

Etapp 5 har delats i tre etapper: Etapp 5 Södra, 5 Norra och Parken (etapp 8), varav Etapp 5 Södra och Parken fortsatt prioriteras inom ÅF Norra. Den nya tunnelbanestation för Östberga planeras inom Etapp 5 Södra vilket motiverar en prioritering av den etappen.

Den delen av parken som kallas Aktivitetsbryggan, området till höger om den streckade linjen i figuren ovan, ingår i etapp 5N och därmed en del av ÅF Södra. Figur 2 och tabell 2 nedan redovisar projektets nuvarande tidplan.



Figur 3: Årstadafältets utbyggnadsetapper samt planerade bostäder, kontor och skolor.

Etapp	Stadens groventreprenad	Utbyggnad kvartersmark
ÅF Norra		
1	2018 - 2026	2027 – 2030
2/3	2025 – 2028	2028 – 2036
4	2027 – 2034	2031 – 2036
5S	2032 – 2035	2032 – 2034
8	2028 – 2029	Ingen kvartersmark (park)
ÅF Södra		
5N	2033 – 2036	2036 – 2039
6	2034 – 2037	2038 – 2041
7	2038 – 2040	2041 – 2045

Tabell 2: Tidplan för utbyggnad av allmän plats och kvartersmark.

Lägesredovisning för respektive deletapp

Nedan följer en redovisning av status inom respektive deletapp. De första etapperna har kommit förhållandevis långt i utförandet och är förbi flera av de stora tekniska riskerna, medans de senare etapperna har skjutits fram i tid som en konsekvens av rådande marknadsförutsättningar.

Etapp 1

Detaljplanerna för parken och den första bebyggelseetappen om cirka 1 100 bostäder har vunnit laga kraft och genomförandet av gator och ledningar för bostäderna, samt dagvattendammarna och delar av parken, har pågått sedan sommaren 2018. När genomförandet av de förberedande arbetena påbörjades var avsikten att de skulle vara klara sommaren 2021 för att möjliggöra byggnation av bostäder. Stadens entreprenör hade återkommande problem med upprätthållande av både produktionstakt och kvalitet varför staden valde att häva entreprenadavtalet med den upphandlade entreprenören i mars 2022.

Stadens hävning av entreprenören ledde till en rättegångsprocess under 2024. Tingsrätten dömde till entreprenörens fördel med argumentationen att det inte fanns förutsättningar som gav staden rätt att häva kontraktet. Staden har överklagat domen till SVEA Hovrätt och prövningstillstånd beviljades 2025-04-29. Hovrättsförhandlingar är planerade att ske under hösten 2026.

Under 2022/23 upphandlades en ny entreprenör för att färdigställa den första förberedande entreprenaden. Entreprenaden har pågått sedan april 2023 och förväntas vara färdigställd i sin helhet i oktober 2026. När entreprenaden är klar finns förutsättningar för byggaktörer att tillträda och påbörja kvartersmarksutbyggnaden, vilket planeras ske i början av 2027.

Innan de förberedande markarbetena påbörjades har Årstafältets koloniområde flyttats till en ny plats inom Årstafältet och arrendeavtal för det nya området tecknades med Årstafältets koloniförening 2018-10-27. Idrottsförvaltningen har iordningställt två nya rugbyplaner på Gubbängsfältet som ersättning för de som tidigare låg på Årstafältet. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden har fattat genomförandebeslut om en ny fotbollsplan i den södra delen av fältet i anslutning till Östbergavägen, vilket godkänts av kommunfullmäktige i november 2023. Anläggandet av fotbollsplanen förväntas påbörjas under kvartal två 2026 och vara färdigt kvartal två 2028.

Det har tidigare planerats inom Årstafältet etapp 1 en bullervall och skogsplantering precis intill Huddingevägen. Arbetet har genom tidigare beslut i projekts styrgrupp pausats då området istället utreds för ny bebyggelse som i så fall skulle kunna bli en nionde etapp på Årstafältet. Utgifter för bullervallen utrangerats

genom beslut i exploateringsnämnden i december 2023. Ställningstagande om en eventuellt nionde etapp har skjutits på framtiden.

De prognosticerade utgifterna för delprojektet är högre än när genomförandebeslutet reviderades 2020, men delprojektet förväntas kunna genomföras utan ytterligare revidering av beslutet.

Ettapp 2/3

Ettapp 2 och 3 omfattar sammanlagt cirka 2 100 bostäder samt en skola för klasserna F-9 fördelat på tre detaljplaner. Samtliga tre detaljplaner i ettapp 2 och 3 är antagna och har vunnit laga kraft. De tre detaljplanerna genomförs i en utbyggnadsetapp och har därför ett gemensamt genomförandebeslut som är godkänt av kommunfullmäktige 2022. En del av beslutet omfattade ett fastighetsförvärv av Postgården 1 som genomfördes 2024.

Groventreprenaden för ettapp 2/3 upphandlades under 2024 och påbörjades i mars 2025. Den omfattar markförstärkning, ledningsomläggning och byggnation av gator och parker inom deletappen. Här ingår även att skapa förutsättningar för att Förvaltning för Utbyggnad av Tunnelbana (FUT) ska medges tillträde och påbörja station Årstafältet under 2026. Groventreprenaden förväntas vara klar år 2028.

Totalt är de prognostiserade utgifterna för delprojektet högre än när genomförandebeslutet reviderades 2020 på grund av ökade byggkostnader för finentreprenaden. Delprojektet förväntas kunna genomföras utan ytterligare revidering av beslutet.

Förvärvet av Postgården 2 och 4

År 2015 köpte S:t Erik Markutveckling AB tomträtterna Postgården 2 och 4 i syfte att de ska kunna utvecklas som en del av Årstafältsprojektet. Ett avtal om upphörande av tomträtter och överföring av byggnader tecknades mellan exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB, vilket godkändes av kommunfullmäktige 2022-05-30. Under 2024 överfördes tomträtterna till exploateringsnämnden och byggnaderna demolerades under 2025 genom en rivningsentreprenad. Detta för att kunna utveckla fastigheterna med bostäder och kontor inom Årstafältsprojektet ettapp 2/3 och 7.

Etapp 4

Etappen omfattar sammanlagt cirka 1 700 bostäder, en skola för klasserna F-9, samt en förskola med 16 avdelningar. 400 bostäder ska uppföras som trähus (stomme av trä). Förskolan är ett pilotprojekt för att åstadkomma hög kvalitet/högt lekvärde på förskolegården genom att samnyttja stora förskolegårdar på ett effektivt sätt.

De två detaljplanerna som etappen omfattar har antagits och en av dem har vunnit laga kraft; 4B. För den andra, 4A, har Länsstyrelsen upphävt antagandet för ett bostadskvarter med hänvisning till att trafikbullen inte är tillräckligt väl reglerat i planen. För detta kvarter behöver planprocessen tas om med ny granskning. I övrigt har Länsstyrelsen lämnat antagandet av detaljplanen utan synpunkter. Detaljplanen har dock överprövats av närboende. Mark- och miljödomstolen har efter prövning upphävt detaljplanen med hänvisning till att humanläten från förskolegården inte tillräckligt har utretts. Stadsledningskontoret begärde prövning av detaljplanen i Mark- och miljööverdomstolen vilket beviljades i januari 2026.

Genomförandebeslut för etapp 4 fattades i mars 2024. De byggaktörer som ska bygga bostadsrätter inom detaljplan 4A har ännu inte tecknat överenskommelse om exploatering. Exploateringskontoret har under 2025 haft dialog med byggaktörerna inom etapp 4. Byggaktörerna upplever att det fortfarande saknas förutsättningar för dem att teckna överenskommelse om exploatering med hänvisning till marknadsförutsättningar och att etappens tillträden förväntas kunna ske först 2031, flera år efter att de behöver teckna överenskommelse om exploatering.

För att korta ner tidsperioden mellan tecknande av överenskommelse om exploatering och tillträdet har projektet utrett möjligheten att dela upp groventreprenaden för etapp 4 i tre till fyra delar. Syftet är bl.a. att kunna bygga ut den allmänna platsmarken successivt i relation till tillträden samt att korta tiden mellan avtalstecknande och tillträde vilket ger bättre förutsättningar för byggaktörerna att teckna överenskommelse om exploatering. Kontoret gör bedömningen att en etappvis utbyggnad av etapp 4 skulle leda till minskade risker, ökad möjlighet till konkurrens, bättre kassaflöde m.m. En etappvis utbyggnad och tillträden bedöms dock medföra en något högre kostnad för staden. Förslaget om uppdelning kommer att

presenteras till byggaktörerna under kvartal 1 2026 med målsättningen att teckna avtal med några av dem närmaste åren.

Upphandling av entreprenaden har senarelagts till 2028 med hänsyn till marknadsläget och att utbyggnadsordningen för Årstafältet reviderats under året. Totalt är de prognostiserade utgifterna för delprojektet högre än när genomförandebeslutet reviderades 2023. Beroende av det slutliga utfallet av entreprenaduppdelningen kan ett reviderat genomförandebeslut behöva lyftas under 2027,

Etapp 5

Etapp 5 omfattar sammanlagt ca 1 270 ekvivalenta bostäder. Samråd om detaljplan genomfördes våren 2022. Efter samrådet delades detaljplanen upp i två delar för att den södra delen skulle kunna samordnas med järnvägsplanen för den nya tunnelbanelinjen och planerad tunnelbanestation.

Under året har ytterligare en delning skett av etapp 5 Norra: Etapp 5 Norra (inklusive Aktivitetsbryggan) och Parken (vilken har fått det administrativa numret 8).



Figur 4: Etapp 5 uppdelad i deletapperna 5 Norra, 5 Södra och Parken

Etapp 5 Norra - pausad

Genomförandebeslut och förslag till antagande av detaljplan 5 Norra var planerat att komma kommunfullmäktige till del under andra halvan av 2024. Det är sammantaget sju byggaktörer i etapp 5 Norra. Samtliga har dock angett att de anser att det är för tidigt att teckna överenskommelse om exploatering med hänvisning till den långa tiden fram till tillträde och de osäkerheter som tidsperioden för med sig. Eftersom deletappens intäkter inte kan säkras finns det inte förutsättningar att fatta ett genomförandebeslut.

Etapp 5 Norra har därmed pausats, vilket har redogjorts för exploateringsnämnden i samband med tertialrapportering för 2025. Projektet har haft en kontinuerlig dialog med byggaktörerna om processen framåt och hur förutsättningar ska säkerställas för att etappen ska kunna genomföras enligt projektets reviderade tidplan. Med gällande huvudtidplan bedöms bostadskvarteren kunna tillträdas år 2036.

Etapp 5 Södra

Den södra detaljplanen inom etapp 5 innehåller två bostadskvarter och har planerats att antas i samband med att järnvägsplanen för tunnelbanan fastställs Q4 2026 enligt FUTs nuvarande tidplan. Delar av detaljplanen måste byggas ut för att möjliggöra tunnelbanans utbyggnad, vilket gör att etappen är prioriterad.

Under 2025 har exploateringskontoret haft diskussioner med berörda byggaktörer kring förutsättningarna att genomföra projektet och planerade bostäder. Granskning för detaljplanen har utifrån detta fått skjutas fram och väntas kunna ske tidigast efter sommaren 2026.

Parken (etapp 8)

Den stora parken har en stor betydelse för projektet, både från allmänhetens perspektiv, men också byggaktörernas. Projektets attraktionskraft och utvecklingstakt är avhängigt parken. Parken är en möjliggörare för projektets genomförande. Detaljplanen för den stora parken på Årstafältet vann laga kraft 2017. Genomförande av parken var tidigare planerat att ske i samband med bostadsbyggnation inom etapp 5 Norra. Med hänsyn till att etapp 5 Norra pausats och skjutsits fram i tid finns ett behov att tidigarelägga genomförandet av delar av parken.

Under hösten 2025 har parkens genomförande utretts vidare och resulterat i en fördelning där den gröna öppna delen av parken planeras att genomföras i anslutning till etapp 1. Aktivitetsbryggan, den västra delen, genomförs i anslutning till etapp 5N.

Anläggandet av parken är planerat att kunna påbörjas 2028. Därmed kan parken i huvudsak vara färdigställd i anslutning till att de första bostäderna i etapp 1 flyttas in och vara tillgänglig för

förskolebarn när de första förskolorna öppnar. Ett genomförandebeslut av parken planeras till kvartal 3 2026.

Etapp 6 – pausad

Detaljplanearbetet för etapp 6 har drivits fram till en i princip färdig samrådshandling, men därefter pausats, vilket har redogjorts för exploateringsnämnden i samband med tertialrapportering under 2025. Enligt gällande huvudtidplan förväntas detaljplanearbetet kunna återupptas år 2028. Tid för när omstart kan ske ska dock prövas årligen utifrån gällande ekonomiska och marknadsmässiga förutsättningar samt utifrån framdrift i utbyggnad av tidigare etapper.

På fastighetskontorets initiativ har möjligheten att tidigare lägga simhallskvarteret i etapp 6, i relation till övrig bebyggelse i etappen, utretts översiktligt. Diskussioner och utredning kring förutsättningar förs mellan exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret.

Etapp 7 – pausad

För etapp 7 genomfördes en pristävling under våren 2023 och ett jämförelseförfarande genomfördes för tre kvarter med avsikten att bygga både bostäder och kontor. Ett bostadskvarter markanvisades.

Med hänsyn till marknadsläget, stadens investeringsplan och beslut om att prioritera framdriften inom projekt Årstafältet är allt arbete pausat tills vidare inom etapp 7, vilket har redogjorts för exploateringsnämnden i samband med tertialrapportering under 2025. Beslutad markanvisning inom etapp 7 har löpt ut.

Årstagolf

Utredningar för att omlokalisera Årsta golf har pågått sedan 2018 och exploateringsnämnden beslutade 2022-06-09 om markanvisning för en ny plats intill Bägersta byväg. Årsta golf har sedan dess lämnat tillbaks markanvisningen. De har i dagsläget ett arrendeavtal som gäller till slutet av 2028, men möjlighet till förlängning finns om utförandet av etapp 5 Norra skulle senareläggas.

Tunnelbana

Staden beslutade under 2018, tillsammans med staten och Region Stockholm i Sverigeförhandlingen, att bygga en helt ny tunnelbanelinje från Fridhemsplan till Älvsjö via Årstafältet och

Östberga. Stationen inom Årstafältet ligger inom etapp 2 och kvarter 2F. Stationen i Östberga, som kommer att heta Östbergahöjden, ligger inom Årstafältet etapp 5 Södra. Järnvägsplanen för den nya linjen förväntas vinna laga kraft i Q4 2026 och linjen beräknas vara i drift 2034.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 186 miljoner kronor motsvarande 92 000 kronor/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Cirka 40 procent av marken kommer att upplåtas med tomträtt, 60 procent kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till cirka 3.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11 685 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 10 713 miljoner kronor vid det senaste beslutet år 2022. Av dessa utgifter är 3 503 miljoner kronor utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Cirka 1 488 miljoner av dessa avser fastighetsförvärv. Övriga nedlagda utgifter är i huvudsak genomförda anläggningsarbeten i entreprenader inom etapp 1 och 2/3 är primärt fördelade på:

- Utgifter för anläggande av gator och torg, inkl. grundförstärkning
- Utgifter för parkens omdaning och dess anläggningar, varav en stor del är utgifter för anläggande av dammen
- Utgifter för flytt av ledningar och anläggningar

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

- Utgifter för nya ledningar, vilka staden ersätts för av berörda ledningsägare

Nedlagda utgifter inkluderar kostnader för utredning, projektering och byggherrekostnader. Utöver det ingår utgifter för ersättning, provisorier och återställande av mark för enskilda tomträttshavare och arrendatorer (Årstafältets koloniförening) samt rivning och evakuering av befintliga verksamheter inom Postgården 2 och 4. Av nedlagda utgifter är 344 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader vilka avser framförallt rivning av Postgården 2 och 4.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 1 140 miljoner, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare för nya ledningar. Projektet har inte några inkomster som redovisas som driftintäkter. 213 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Försäljningsinkomster som avser överlåtelse av mark med äganderätt beräknas till 11 942 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 3 705 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 995 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Det förklaras av att projektet är en helt ny stadsdel med nya gator, ledningar, parker, torg och stora dagvattensdammar, men också på grund av ett stort fastighetsförvärv. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent inklusive riskreserv. Det medför i princip att projektets inkomster förväntas täcka dess utgifter.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan senaste inriktningsbeslut och förslag till reviderat inriktningsbeslut.

	2022	2026
Antal bostäder (cirka)	7 000	8 000
Kontor	40 000 kvm	40 000 kvm
Produktionstakt	600 bost/år	450 bost/år
Investeringsutgifter	10 076 mnkr	11 684 mnkr
Investeringsutgifter (fasta priser)	8 187 mnkr	8 918 mnkr
Upparbetade utgifter	1 305 mnkr	3 503 mnkr
Investeringsinkomster	874 mnkr	1 140 mnkr
Försäljningsinkomster	10 713 mnkr	11 942 mnkr
Nettonuvärde	1 090 mnkr	186 mnkr
Nettonuvärde/ekv lgh	138 tkr	92 tkr
Exploateringsutgift/lgh	939 tkr	995 tkr
Täckningsgrad	113 %	102 %
Andel BR/HR	62/38	61/39
Utredningsutgifter	610	610

Tabell 2: Ekonomi och nyckeltal för Årstafältet i reviderat inriktningsbeslut 2022 och förslag till reviderat inriktningsbeslut 2026.

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet togs 2022 har utgifterna ökat med cirka 1,6 miljarder kronor. Orsaken till det är framförallt förlängningen av projektets tidplan. Detta har en stor inverkan på indexuppräknings av prognostiserade utgifter, men orsakar även högre byggherrekostnader för projektet då det förväntas pågå över en längre period. I fasta priser har förväntade utgifter ökat med cirka 730 miljoner kronor.

Nedan visas ekonomin på delprojektnivå för de projekt som har genomförandebeslut. En bokföringsåtgärd som har påverkat ekonomin i alla delprojekt är att Årstafältets prognostiserade övergripande byggherrekostnader på 277 miljoner kronor har fördelats till delprojekten. Dessa låg tidigare på koncernprojektet. Detta medför ökade utgiftsnivåer och sämre lönsamhet i delprojekten jämfört med tidigare beslut, men påverkar inte projektets lönsamhet på koncernnivå.

	Etapp 1		Etapp 2&3		Etapp 4	
	Rev. GF-beslut	Nuläge 2026	GF-beslut	Nuläge 2026	GF-beslut	Nuläge 2026
Beslutstidpunkt	2020-09-28		2022-11-07		2024-03-11	
Utgifter (brutto)	1 720	2 359	1 997	2 179	1 090	1429
Upparbetat	427	1 721	62	1 421	45	113
Inkomster (brutto)	127	485	377	422	19	72
Markförsäljning	928	1 067	1 772	1 600	1 752	1 803
Nettonuvärde	-527	-672	281	-23	457	572
Täckningsgrad	69%	71 %	115%	99 %	169%	149 %

Tabell 3: Ekonomi för delprojekt med genomförandebeslut

Utgiftsökningarna inom etapp 1 förklaras mestadels av omstarten som behövde göras i samband med hävning av kontraktet för den första entreprenaden. Samtidigt har inkomster från ledningsägarna ökat, och även förväntade intäkter från markförsäljning. Sammantaget har nettonuvärdet minskat med cirka 150 miljoner kronor men täckningsgraden är i linje med beslutet från 2020.

Inom etapp 2/3 har utgiftsprognosen ökat med cirka 180 miljoner kronor. En ny kalkyl har tagits fram för finplaneringen, men även projekteringskostnaderna har ökat. Prognosen för den pågående groventreprenad, E02, är densamma som vid beslutet. Förväntade försäljningsinkomster har p.g.a. marknadsläget minskat med 172 miljoner kronor vilket medför att nettonuvärdet har sjunkit till - 23 miljoner kronor och täckningsgraden från 115 procent till 99 procent.

För etapp 4 har en ny byggkostnadskalkyl tagits fram baserat på detaljprojekterade handlingar vilket visar ökade utgifter med 340 miljoner kronor jämfört med genomförandebeslutet som fattades 2024. Senareläggning av deletappen och uppdelning av groventreprenaden medför också ökade utgifter. Etappen har bibehållen god lönsamhet förutsatt att inkomster från markförsäljning kan säkras.

Ekonomi för delprojekt utan genomförandebeslut redovisas i tabellen nedanför.

	Ettapp 5S	Ettapp 5N	Ettapp 6	Ettapp 7	Ettapp 8 (parken)
Utgifter (brutto)	261	1 307	1 213	1 965	204
Upparbetat	11	47	31	46	10
Inkomster (brutto)	22	74	21	9	0
Markförsäljning	0	2 513	1 295	3 507	0
Nettonuvärde	-79	614	178	502	-174
Täckningsgrad	61 %	173 %	124 %	148 %	0 %

Tabell 4: Ekonomi för övriga delprojekt

Ettapp 5S innehåller två kvarter för bostäder upplåtna med hyresrätt vilket gör att inkomster är begränsade och lönsamheten är negativt. Ettappen inkluderar även åtgärder för att möjliggöra en ny tunnelbanestation.

Ettapp 8 har inga intäkter då delprojektet är en upprustning och utbyggnad av delar av den stora parken.

Ettapp 5 Norra – 7 inkluderar en stor andel bostadsrätter vilket medför en hög förväntad lönsamhet för dessa deletapper. En successivkalkyl har gjorts för ettapp 5–8 baserat på en systemhandling vilket visar ökade utgifter jämfört med beslutet 2022. Sammantaget har dessa ettapper en förväntad täckningsgrad på 146 procent.

Utgifter för andra nämnder och bolag

Kontoret har gjort ytterligare en investeringsanalys där utgifter som uppkommer i nämnder och bolag som har till syfte att bygga för kommunal samhällsservice ingår. I sammanställningen av utgifter för övriga nämnder och bolag ingår två skolor (F-9), tre fristående förskolor samt ett antal idrottsinvesteringar. I kalkylen ingår även en andel av utgifterna från markförläggning av en kraftledningskabel från Skanstull till Solberga som utfördes innan Årstafältsprojektets genomförande startades.

Projektutgifter för skolor och idrottsanläggningar beräknas uppgå till 2 347 miljoner kronor i fasta priser, vilket är en väsentlig ökning sedan det reviderade inriktningsbeslutet 2022. En sammantagen investeringsanalys för staden som helhet, inklusive dessa utgifter innebär projektutgifter om totalt 15 966 miljoner kronor. Av dessa är 11 685 miljoner kronor exploateringsnämndens projektutgifter. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive

skolan/idrottsanläggningen redovisar i detta skede ett negativt nettonuvärde om -2 161 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Skolor och idrottsanläggningar har dock ett större geografiskt upptagningsområde än Årstafältet och kan nyttjas av personer från andra delar av Stockholms stad.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 11 685 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 1 140 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3 503,1	-519,8	-375,9	-238,6	-399,4	-6 648,0	-11 684,8
Inkomster (exkl. försäljning)	597,3	108,5	77,4	146,0	8,7	202,3	1 140,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2 905,8	-411,3	-298,5	-92,7	-390,7	-6 445,7	-10 544,7
Försäljningsinkomst	371,2	0,0	344,6	333,7	431,7	10 460,6	11 941,7

Stadens utgifter/inkomster för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	3,2	5,7	15,8	20,8	max 40,4	
Ej aktiverbara utgifter	-5,8	-2,3	-1,5	-1,4	-1,4	-44,7	totalt -344,4
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Internränta	0,0	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	max -249,4	
Avskrivningar	0,0	-4,9	-4,9	-4,9	-4,9	max -217,6	
Reavinster/förluster	0,0	1,6	-12,5	82,9	116,6	4 632,6	totalt 3704,8
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	-5,8	-7,6	-18,4	87,3	125,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Ikke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 213,0*
	0,0	-0,4	-0,9	-2,0	-2,7	mellan -2,8 och -13,3	
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -12,3	
Underhållskostnader TRN							
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,9	-2,0	-2,7		

*213,0 miljoner kronor avser inkomst före år 2025

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 25,6 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 344 miljoner kronor. Inga projektinkomster redovisas som driftintäkter. 213 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 467 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 40 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 3 705 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Totalt finns cirka 1,25 miljarder kronor i riskreserv som har fördelats ut på delprojekten, vilket är 27 procent av återstående utgifter. Delprojekten som ligger senare i planeringen har en betydlig högre riskreserv än de som är under genomförande.

De största övergripande riskerna är kopplade till marknadsförutsättningarna, bostadsmarknaden och tidplanen. De tidplanändringar som har gjorts och beskrivits i detta ärende minimerar risken för förgävesarbete. Omprioritering av ÅF Södra medför att planering av deletapper som ska genomföras på lång sikt, där det finns risk att förutsättningarna ändras mellan planering och genomförandet, har pausats. Dessa tidplaneförskjutningar har en negativ påverkan på kalkylen och medför en stor påverkan på projektets beräknade lönsamhet, men bedöms som nödvändiga utifrån rådande marknadsförutsättningar.

Den nya utbyggnadsordningen utgår ifrån en mer realistisk utbyggnadstakt, men den är fortfarande ambitiös. Om byggtakten inte uppnås kommer det ta längre tid för projektet att realisera förväntade inkomster.

Projektet har påverkats av en period med hög inflation som gör att främst entreprenader blir dyrare. Den här risken kvarstår, men eftersom stadens kalkylränta är relativt hög minskar risken över tid.

Projektet är utöver ovan beroende av att bostadspriserna är stabila framöver för att kunna upprätthålla markvärdet vid överlåtelse. Priserna för bostadsrätter inom Stockholm har utvecklats positivt sedan sommaren 2025, men försäljning av nyproducerade lägenheter tar längre tid vilket gör att osäkerheter kopplade till försäljningsintäkter kvarstår.

Slutsats ekonomi

Det finns stora osäkerheter i utgiftsnivåerna för att genomföra hela Årstafältsprojektet kopplade till projektets komplexitet och att projektet pågår under en lång period. De första etapperna har dock kommit förhållandevis långt och är förbi flera av de stora tekniska riskerna. Projektets försäljningsintäkter är beroende av framtida marknadsförutsättningar för nyproducerade bostäder.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt hela projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande samt nya bostäder som staden åtagit sig att bygga i uppgörelse med staten och regionen om utbyggnad av tunnelbanan. Detta bidrar till att utveckla stadsdelen till ett levande och tryggt område där bebyggelsestrukturen inkluderar lokaler i bottenplan, särskilt vid publika platser och stråk.

Projektet levererar blandade upplåtelseformer som bidrar till målet om ett sammanhållet och jämlikt Stockholm. Fördelningen mellan upplåtelseformerna förväntas bli cirka 39 procent hyresrätter och 61 procent bostadsrätter i projektet som helhet där de senare etapperna har en högre andel bostadsrätter. Östberga sammanlänkas med Årsta i stadens bebyggelsestruktur.

Projektet planerar bostäder och service i närheten till kapacitetsstark och attraktiv kollektivtrafik samt bra och enkla parkeringsmöjligheter för cyklar. Projektet utvecklar också cykelvägnätet i stadsdelen. Allt detta bidrar till ett grönt och fossilfritt Stockholm.

Projektet ökar tillgängligheten till Årstafältets park för hela söderort och resten av staden. Här möjliggörs en utveckling av parken med mer verksamheter och anläggningar för lek och rekreation.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om arbetsplatser i ytterområden med både nya kontorslokaler i etapp 2/3 och 7. I bottenvåningarna planeras för restauranger, butiker, kaféer och andra lokaler som erbjuder service för de boende i området. Det planeras också för två grundskolor, årskurs F-9, ett stort antal förskoleavdelningar, en idrottshall och en kombinerad sim- och idrottshall.

Social hållbarhet

Projektet bidrar till ökad social hållbarhet genom blandade upplåtelseformer, bostäder i närheten till kapacitetsstark och

attraktiv kollektivtrafik, sammankoppling av Årsta med Östberga samt utveckling av Årstafältets park.

Barn

De barnkonsekvensanalyser som har gjorts under planarbetet pekar på vikten av att minska barriäreffekten av omgivande vägar och att skapa trygga stråk där barn rör sig, med säkra korsningar. Samtliga korsningar längs lokalgatorna kommer därför att vara upphöjda, för att minska trafikens hastighet och signalera närvaron av korsande fotgängare.

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

För förskolor som är integrerade i bostadskvarteren är den egna gården relativt liten, men det kompenseras av 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 ska barnen ges mycket god tillgång till utevistelsezoner.

Tillgänglighet

Området är flackt och innehåller därmed inga gator eller torg med lutningar som överstiger stadens egna riktlinjer. Gatustrukturen i anslutning till Östberga är anpassad för att underlätta tillgänglighet i gena stråk. Där det av topografiska skäl är nödvändigt med trappor finns alternativa vägar för att ta sig fram.

Miljömässig hållbarhet

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för projektet som helhet. Miljökonsekvensbeskrivningen visar att projektet kommer att påverka naturmiljön inom planområdet genom bland annat minskade ytor med naturmark. Projektet bedöms dock medföra positiva konsekvenser regionalt, bland annat vad gäller klimateffekter genom bostadsbyggelse i kollektivtrafiknära läge.

Under 2025 har projektet genomfört en förstudie för *Avancerad digitalisering: Systemförändrande insatser* tillsammans med miljöförvaltningen, KTH, Atlas Copco och Ellevio. Syftet har varit att utveckla innovationer inom digitalisering och elektrifiering med Årstafältet som testbädd. Projektet söker

finansiering externt och via klimatinvesteringsmedel i syfte att utveckla resultatet av förstudien med intention att bland annat producera el inom Årstafältet, möjliggöra fossilfritt byggande och öka andelen transporter via järnväg.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom parken kommer ett stort antal träd att planteras och flera av anläggningarna som t.ex. dagvattendammarna utformas med hänsyn till vattenlevande arter. En friyteanalys har tagits fram som visar att tillgången till friyta är god, även inräknad omkringliggande boendes behov då parken kommer vara en attraktion för fler än bara boende i nya stadsdelen Årstafältet.

Genom stadens hållbarhetskrav vid byggande kommer även gårdar och grönska inom bebyggelsen att bidra till biologisk mångfald.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan för dess genomförande, vilken redovisas på sidan 8.

Utbyggnadstakten för bostäder på Årstafältet beräknas vara i snitt cirka 450 lägenheter per år från och med 2027. Det är en sänkt utbyggnadstakt jämfört med tidigare beslut beaktat gällande marknadsförutsättningar. Med föreslagen utbyggnadstakt och med beaktande av att stadens anläggningsarbeten både inleder och avslutar hela projektet kan stadsdelen stå klar runt år 2045.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut ska fattas för etapp 8 (parken), preliminärt kvartal 3, 2026.

Risker och osäkerheter

De största riskerna, kopplade till tidplan och marknadsförutsättningar, har beskrivits under rubriken Ekonomi. Flera av projektets tidigare bedömda risker, såsom buller, skyfall, parkering och geoteknik har hanterats genom detaljplanprocesserna som har pågått över åren. Dessa risker behöver beaktas i fortsättningen men bedöms nu vara mindre betydande. Risker kopplat till skyfall är numera betydligt mindre eftersom genomförda skyfallsanalyser och åtgärder har planerats utifrån ett fullt utbyggt projekt.

Många av de mest komplicerade anläggningarna kopplat till dagvatten och skyfall har redan genomförts inom etapp 1. Mycket av projektet återstår dock att genomföra och utbyggnaden av kvartersmark påbörjas först i slutet av 2026. Fokus i fortsättningen kommer att ligga på genomförandet av ÅF Norra med stor vikt på kostnadskontroll och riskminimering kopplat till våra inkomster och byggaktörernas tillträden.

Kommunikation

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en projektutgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet har utretts och planerats sedan 2007. Staden har gjort betydande investeringar för att möjliggöra utbyggnad av stadsdelen Årstafältet. Under slutet av 2026 planerar de första bostadskvarteren tillträdas vilket medför att stadsdelen inom ett par år kommer att börja befolkas med invånare.

En prioritering av ÅF Norra, som innehåller deletapper med väl genomarbetade förutsättningar för genomförande, medför goda förutsättningar för att kunna nå projektets mål och samtidigt minimera planeringsrisker och risker för förgävesarbete. Tidplaneändringar som redovisats är nödvändiga för att uppnå en realistiskt genomförandet av projektet i ljuset av de ändrade marknadsförutsättningarna.

Projektets genomförande kommer pågå ytterliga cirka 20 år vilket medför att det kommer ske i både hög- och lågkonjunkturer. Utbyggnadstakten för kvartersmark behöver utvärderas fortlöpande, i närtid när första etappens genomförande kommit längre.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal