

**Utlåtande 2012:119 RI+V (Dnr 302-1039/2012)**

## **Lägesredovisning för projektet Årstafältet** **Reviderat inriktningsbeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredningsarbetet för exploatering inom Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter upp till 70 mnkr. Utgifterna för år 2012 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år får behandlas i budget för år 2013.

**Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson** anför följande.

### *Ärendet*

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för projektet den 27 september 2010. Detta ärende är en lägesredovisning och ett reviderat inriktningsbeslut efter bearbetningar och förändringar av projektet sedan programskedet. Detaljplanearbetet för den första etappen är påbörjat och arbeten med de första kvarteren bör kunna ske år 2015. Utbyggnadstakten för Årstafältet beräknas vara ca 400 lägenheter per år. Med föreslagen utbyggnadstakt kan stadsdelen och parken stå klar år 2030.

Projektet syftar till att skapa ca 4 000 nya bostäder för 10 000 invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Projektet stämmer väl överens med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, Vision 2030, med nya bostäder i attraktiva miljöer för en växande befolkning.

## *Beredning*

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att projektet uppvisar ett tillfredsställande positivt nettonuvärde men vill mot bakgrund av de risker som kvarstår i projektet understryka vikten av att exploateringsnämnden i det fortsatta utredningsarbetet undersöker möjligheten att öka exploateringsgraden i de etapper där det finns förutsättningar till detta.

## *Våra synpunkter*

Den nya stadsdelen Årstafältet kommer att tillföra bostäder till ca 10 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet till kollektivtrafik, rekreation och service. Årstafältet blir en tät kvartersstad där den nya bebyggelsen skapar ett starkt och tydligt möte med den park som blir en viktig mötesplats i området. Där kommer det att finnas utrymme för många olika aktiviteter men det kommer också att vara en plats där man bara är och kopplar av.

Under arbetet med Årstafältet har det visat sig att investeringskalkylen är mer gynnsam än vad som först antydde. Det beror främst på att den grundförstärkningsmetod som nu föreslås är betydligt mindre kostsam än det påldäck som ingick i förutsättningarna för den tidigare kalkylen. Något som så klart är positivt då de ekonomiska riskerna fortfarande är stora i projektet. För att möta de ekonomiska osäkerheter som ändå är högst reella bör exploateringsnämnden i det fortsatta utredningsarbetet undersöka möjligheten till att öka antalet bostäder i de etapper där det finns förutsättningar för detta. Det är också angeläget att ytterligare ansträngningar görs för att öka utbyggnadstakten i området samt titta på möjligheten att komplettera den planerade bebyggelsen med studentbostäder.

## *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Ortfoto
3. Nuvärdeskalkyl och nyckeltal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Karin Wanngård och Roger Mogert (båda S) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut
2. därutöver anföra

Det är positivt att planeringen av Årstafältet nu går vidare in i nästa fas. De bostäder som kommer skapas på Årstafältet utgör ett välkommet tillskott för att möta den bostadsbrist som präglar Stockholm, inte minst planens förslag om studentbostäder. I Årsta finns idag en mycket stor andel bostadsrättslägenheter. Det innebär att för att få en bra blandning av upplåtelseformer i hela stadsdelen så måste en betydligt högre andel av de framtida markanvisningarna göras till hyresrätter.

Ambitionsnivån avseende miljö och hållbar stadsutveckling måste vara hög och det innebär att bl a att miljövänliga transporter med kollektivtrafik, cyklar och bilpooler ska främjas. Det är viktigt att Årstafältet inte planeras som en isolerad ö, utan som en del av det större växande geografiska område som omger Årstafältet och i förlängningen bör staden överväga att sänka/överdäcka Huddingevägen så att bostäder kan byggas ovanpå. På så vis knyts Östberga och Årsta knyts ihop även på östra sidan samtidigt som det blir fler bostäder.

Lägesredovisningen innehåller flera bra förslag och särskilt angelägen är den föreslagna förlängningen av tvärspårvägen till Östberga. Den är en mycket viktig satsning för de boende som länge efterlyst förbättrade kollektivtrafikmöjligheter.

Det är viktigt att lösa övergången mellan Årsta och Östberga och hitta ett bra sätt att tydligt koppla ihop Årstafältet med Östberga.

Bostadsbristen är en av Stockholms största samtida utmaningar, men det är inte bara stadsdelar som bygger Stockholm. När staden bygger planerar nya stora bostadsområden är det av yttersta vikt att staden tidigt i planeringen integrerar andra samhällsfunktioner än bara bostäder. När ett nytt bostadsområde byggs ska staden också planera för förskola, skola, möjliga arbetsplatser, kollektivtrafik och idrottsliv. Det är viktigt att redan nu markera var förskolorna på Årstafältet ska placeras och hur barns och ungdomars möjlighet till idrott och utomhuslek ska tillgodoses. Förutsättningar för arbetsplatser och parker och grönområden för en aktiv fritis och rekreation är viktiga element när vi bygger Stockholm vidare. Därför ser vi i nuläget inte att någon bostadsbyggnation bli aktuell väster om Åbyvägen, då vi vill att det även i framtiden ska finnas utrymme för näringsliv och livsmedelsdistribution inom Stockholms stads gränser.

Vi vill att den landskapspark som kommer bli hjärtat på nya Årstafältet ska ges alla förutsättningar att bli en mötesplats för stockholmare i alla åldrar, som vill leka, träna eller promenera. Årstafältet ska vara och upplevas som en stor park, med Göta landsväg, stenvalvsbron och bäckravinen mitt på fältet och med dagvattendammen, koloniområde och Valla å. Mycket arbete återstår och för oss är det angeläget att färdigställa Årstafältet till en viktig och attraktiv landskapspark. För att parken ska kännas inbju-

dande och vara välkomnande att vistas i är det viktigt att parken planeras så att människor vill vistas där olika tider av dygnet. En del i det bör vara inbjudande och tydliga entréer utifrån befintlig bebyggelse. Vidare är blandade funktioner i parken av stor vikt, så att olika aktiviteter snarare integreras än separeras. Det kommer att ge en tryggare miljö för alla. Kala fasader som vetter mot parker och offentliga ytor skapar en upplevd otrygghet och minskar människors rörelser i sådana områden. Istället ska bebyggelsen kring parken göra att de som vistas i parken upplever en känsla av synlighet.

Den oro för framtiden som koloniföreningens medlemmar med odlingslotter och stuglotter måste mötas med tydlig information om att de kommer att erbjudas likvärdig plats på Årstafältet också när parken är färdig. Det är viktigt att sådan information ges så snart det är möjligt.

För att området Årstafältet ska bli en stadsdel som bygger vidare och ihop, snarare än ytterligare en isolerad ö, är det viktigt att den gatustruktur som konstrueras främjar detta. Genom att exempelvis använda sig av space syntax-analys kan människors förväntade rörelsemönster analyseras så att staden säkerställer att det nya området blir ett område som främjar rörelser och möten.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras en tät, grön och varierad stadsdel för 10 000 nya boende. Förslaget ligger helt i linje med översiktsplanen för Stockholm. Miljöpartiet har i både stadsbyggnadsnämnden och i exploateringsnämnden yttrat sig angående områdets framtid. Staden redogör för att den investeringskalkyl som finns gällande för Årstafältet är mer gynnsam än vad som först antydde varför staden önskar ge exploateringsnämnden mandat att se över möjligheterna att utöka antalet bostäder i de etapper där det finns förutsättningar för detta.

Generellt är det synd att staden i Årstafältet inte tar chansen att bygga en ekologisk stadsdel i likhet med Norra Djurgårdsstaden. Våra tidigare synpunkter har handlat om att den nya bebyggelsen ska uppföras med stränga miljökrav, att den nya stadsdelen ska ha en smart vattenhantering och att det nya området får rikligt med grönska på mark, tak och fasader. En grundläggande utgångspunkt är att Årstafältet inte får bli en bilstadsdel. Parkeringstalet bör vara 0,1 och platserna ges med förtur till bilpooler och personer med funktionshinder. Det är utmärkt att spårtrafik planeras in i området och att cykeltrafiken prioriteras. Positivt är också att förskolor och skola planeras, liksom gemensamhetslokaler, butiker och restauranger/kaféer.

I närområdet dominerar bostadsrätter. För att uppnå stadens vision att områden ska ha lika fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter bör majoriteten av de nybyggda lägenheterna vara hyresrätter. Dessutom bör minst 20 procent av de nyproducerade lägenheterna vara små yteffektiva lägenheter avsedda för ungdomar och studenter. Av ärendet framgår inte klart var det nya området för koloniträdgårdarna skall etableras.

De olika aktörerna som ingår i projektet Årstafältet, bl.a. dagens brukare av koloniträdgårdarna, måste aktivt få delta vid planeringen av det nya utökade området för koloniträdgårdarna på Årstafältet.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredningsarbetet för exploatering inom Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter upp till 70 mnkr.

Utgifterna för år 2012 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år får behandlas i budget för år 2013.

Stockholm den 3 oktober 2012

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Joakim Larsson

*Ulrika Gunnarsson*

**Reservation** anfördes av Karin Wanngård och Roger Mogert (båda S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Vänsterpartiet har tidigare avslagit förslag om bebyggelse på Årstafältet och anser det vara mycket olyckligt att bebyggelsen genomförs. Det finns en rad oroväckande frågetecken när det gäller exploateringen både när det gäller teknik och kostnader. Fortfarande är inte alla undersökningar av marken genomförda. Vi förutsätter att inga projekt startas förrän man vet att det är ekonomiskt och tekniskt försvarbart att bygga på Årstafältet. Med dyra exploaterings- och markkostnader finns risken att hyrorna blir extremt höga och bostadsrätterna mycket dyra. Stockholm är redan alltför segregerat och att bygga områden där människor med låga eller normala inkomster inte har råd att bo förstärker segregationen ännu mer.

Kolonisterna på fältet är med rätta mycket oroliga. Stockholms koloniområden är unika och bidrar till att göra Stockholm till en grön och attraktiv stad. Att flytta ett

kolonilottsområde är ett stort ingrepp och bör i praktiken aldrig ske om det inte är absolut nödvändigt. På Årstafältet har kolonisterna inte ens fått besked om vart deras lotter ska flyttas. Det är absolut inte acceptabelt. Våra tidigare krav på att Årstafältet utvecklas till en landskapspark kvarstår.

## ÄRENDET

Stadsutvecklingsområdet Årstafältet rymmer ca 4 000 bostäder som ger plats för ca 10 000 nya invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till rekreation och service. Projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, *Vision 2030*, med nya bostäder i attraktiva miljöer för en växande befolkning. Årstafältet är en del i den utvidgade innerstaden som håller samman stadsdelarna Liljeholmen, Årsta, Östberga och Gullmarsplan i enlighet med *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm*.

I samband med att programförslaget för Årstafältet remissbehandlades våren 2010 fattade exploateringsnämnden för sin del inriktningsbeslut (2010-03-25). Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för projektet den 27 september 2010. Detta ärende är en lägesredovisning och ett reviderat inriktningsbeslut efter bearbetningar och förändringar av projektet sedan programskedet. Programmet och övriga handlingar som tagits fram finns tillgängliga via projektets webbplats: [www.stockholm.se/arstafaltet](http://www.stockholm.se/arstafaltet).

### Tidigare beslut

2007-08-23	SBN, ExplN	Start-PM och utredningsbeslut för en ny stadsdel på Årstafältet. Gemensamt tjänsteutlåtande.
2008-02-21	SBN	Skrivelse angående begäran om ny hearing om Årstafältet.
2008-05-15 2008-05-19	SBN, ExplN	Lägesredovisning inför internationell arkitekttävling. Gemensamt tjänsteutlåtande.
2009-05-14	ExplN	Lägesredovisning och utredningsbeslut.
2010-03-25	ExplN	Remissvar programsamråd samt inriktningsbeslut.
2010-06-23	SBN	Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete.
2010-09-27	KF	Inriktningsbeslut.
2011-05-12	SBN	Start-PM för planläggning av en ny park på Årstafältet.
2011-10-20	SBN,	Start-PM för planläggning av ny bebyg-

2011-10-20	ExplN	gelse, etapp 1. Markanvisning för bebyggelse, etapp 1.
------------	-------	--

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid markanvisning av etapp 2, preliminärt under hösten 2012.

#### *Utbyggnadsförslaget – lägesredovisning*

Visionen för projektet är att skapa en plats för möten. Visionen genomsyrar både det förslag som tas fram och förankringsarbetet. Dialog förs internt med alla förvaltningar som påverkas av projektet, och externt med myndigheter och remissinstanser, närboende och byggbranchen.

Planarbete pågår nu för parken där utbredning och innehåll anpassas till den nya bebyggelse som planeras på Årstafältet. Samtidigt pågår också planarbetet för den första bebyggelseetappen som omfattar drygt 800 lägenheter, förskolor och lokaler.



*Pågående detaljplaner våren 2012. Parken och de två detaljplaner som utgör bebyggelseetapp 1.*



## **Park och stad**

Parken är områdets viktigaste mötesplats med utrymme för många olika aktiviteter men också platser där man bara är och kopplar av. Parktorget i nordväst är den viktigaste entrén till stadsdelen och parken, med stora öppna ytor för exempelvis torghandel, julmarknad, skridskobana och uppträdanden. Vattnet i parken blir mer framträdande – dammen blir större och får ny utformning, Valla å blir mer lättillgänglig med flackare slänter. Göta landsväg består, både i parken och i den nya stadsdelen, och behåller sin karaktär av ålderdomlig landsväg. Parken inramas av två bryggor – hårdgjorda kajer som möter parkens öppna ytor.

Den västra bryggan – aktivitetsbryggan – är fylld med aktiviteter av olika slag såsom skatepark, basketplan, boulebana och lekytor. Den norra parkbryggan blir ett viktigt promenadstråk som med en ny broförbindelse över Huddingevägen knyter samman Årstafältet med Vårflodsparken och Enskedefältet. Här finns plats för planteringar, sittplatser, lekplatser och serveringar i ett soligt sydvästläge. Koloniträdgårdsområdet som idag finns i norra delen av Årstafältet flyttas till en ny plats och i anslutning till odlingslotterna kan ett utflyktsmål med byggnader som kan ges olika innehåll över tid placeras.

Årstafältet blir en tät kvartersstad där den nya bebyggelsen skapar ett starkt och tydligt möte med parken. Här finns plats för närmare 10 000 nya invånare vilket motsvarar en mindre småstad och ger underlag för en levande gatumiljö med butiker, restauranger och service. Kvarteren är korta med stor variation i höjd och utformning. Parkering inryms i garage under kvarteren, gatornas parkeringsplatser är endast till för besökande och för angöring. Garagens bjälklag ska dimensioneras för att gårdarna ska kunna göras gröna, med plats för träd att växa sig stora. Cyklar får generöst med utrymme, både i gatumiljön och för parkering på gårdar och i anslutning till viktiga målpunkter.

## **Utveckling av programförslaget**

Sedan programsamrådet år 2010 har kvarteren och gatunätet mot Valla Gärde bearbetats för att åstadkomma en mjukare övergång till den befintliga bebyggelsen och för att minska risken för genomfartstrafik på den tidigare Årstälänken. I den västra delen har förändringar gjorts längs huvudgatan för att möjliggöra en dragning av tvärbanan in i området med en hållplats i anslutning till Östberga.

### *Genomförande och tidplan*

Staden ansvarar för genomförandet av all allmän platsmark inom Årstafältet. Staden ansvarar också för att flytta de ledningar och andra anläggningar som

idag finns där den nya bebyggelsen planeras. Utöver arbeten inom stadsutvecklingsområdet tillkommer arbeten på andra platser som en följd av utbyggnaden. Hit hör exempelvis kapacitetshöjande åtgärder på Stockholm Vattens ledningsnät nedströms Årstafältet och åtgärder i gatunätet och cykelvägnätet. Hit hör också flytt av rugbyplanerna till Gubbängsfältet.

Göta landsväg som löper tvärs över fältet och in i bebyggelsen är en fornlämning som inte får skadas. Vid utbyggnaden är det därför viktigt att säkerställa att Göta landsväg skyddas under tiden arbeten pågår.

### **Etappvis utbyggnad**

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Årstafältet kommer att ske i flera etapper. Inledningsvis kommer grundförstärkningsåtgärder att genomföras för nya gator, och ledningar som idag korsar Årstafältet flyttas. Först därefter kan byggherrarnas arbeten inom kvartermarken påbörjas.

Parken är hjärtat i den nya stadsdelen och den är central för områdets identitet och attraktivitet. Omdaning av parken är ett arbete som kommer att pågå under många år och det är viktigt att arbetet påbörjas tidigt. Under utbyggnadstiden kommer provisoriska aktivitetszoner och lektyr att iordningställas i tidiga skeden och flyttas i takt med att stadsdelen växer fram i avvaktan på att de kan få sina slutliga lägen i parkens aktivitetsbrygga.

### **Övergripande tidplan**

Utbyggnadstakten för Årstafältet beräknas vara ca 400 lägenheter per år. Detaljplanearbetet för den första etappen är påbörjat och arbeten med de första kvarteren bör kunna ske år 2015. Med föreslagen utbyggnadstakt och med beaktande av att stadens anläggningsarbeten både inleder och avslutar hela projektet kan stadsdelen och parken stå klar år 2030.

De närmaste åren markanvisas och påbörjas nya detaljplaneetapper successivt, sedan följer ett antal år där planering och genomförande sker helt parallellt. För exploateringsnämndens del innebär detta att beslut om markanvisning och genomförande varvas om vartannat under en period. Det första genomförandebeslutet inom ramen för projektet infaller preliminärt under hösten 2013.

### *Risker och osäkerhetsfaktorer*

Projektet är omfattande och det finns många risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar projektet på flera olika sätt. Många av de osäkerheter som finns påverkar i första hand tidplanen och investeringskalkylens utgifter/inkomster. Om risker som innebär att utgifterna ökar påtagligt utfaller, kan det finnas anledning att se över inkomstposterna också, till exempel genom en förändring

av fördelningen mellan tomträttsupplåtelser och markförsäljningar. I etapper där det finns förutsättningar för detta, kan även en ökning av exploateringsgraden vara aktuell.

Det finns också enstaka risker som om de utfaller påverkar projektets genomförbarhet i vissa delar. Hit hör omläggning av en stor avloppskulvert som i en delsträcka hamnar mycket nära andra tekniska installationer. I förlängningen kan detta innebära att förutsättningarna för en etapp helt förändras och att enstaka bebyggelsekvarter måste utgå. Det finns också en starkströmsledning i Årstafältets södra del mot Östberga där en omläggning kan medföra så stora utgifter att det kan vara oskäligt att genomföra den för att åstadkomma bebyggelse i ledningens sträckning. Antalet lägenheter i projektet kan då komma att minska något, men övriga projektmål kommer fortfarande att kunna uppnås. Dessa frågor kommer att fortsätta att utredas.

Till de tekniska riskerna och osäkerhetsfaktorerna hör också Årstafältets grundläggningsförhållanden. Med den kunskap som finns idag förutsätts grundförstärkning av allmän platsmark kunna ske huvudsakligen med kalkcementpelare (KC-pelare). Endast i vissa delar bedöms en betydligt dyrare metod (påldäck) krävas. Styrande för metodvalet är dels lerans beskaffenhet men också kraven för grundläggning av ledningar som är känsliga för sättningar. Arbete pågår nu med en systemhandling för hela Årstafältet. Med utgångspunkt i den och med kompletterande provtagning kan grundläggning metoderna, och därmed också kostnaderna, bedömas med större säkerhet.

#### *Ekonomiska konsekvenser för staden*

Utbyggnaden av Årstafältet medför omfattande investeringar för staden. De sammanlagda utgifterna beräknas till drygt 2 700 mnkr och inkomsterna bedöms uppgå till ca 4 400 mnkr i löpande prisnivå. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 135 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Investeringarna kan delas upp i tre olika grupper:

- utgifter för flytt av ledningar och anläggningar,
- utgifter för grundförstärkning samt anläggande av gator och torg,
- utgifter för parkens omdaning och dess anläggningar.

Den största av dessa poster utgörs av grundförstärkning och anläggning av gator och torg.

Inkomsterna i projektet utgörs av tomträttsavgälder och markförsäljning. I denna kalkyl har fördelningen förutsatts vara i samma nivå som för samtliga markanvisningar de senaste åren, där knappt 40 % av marken upplåts med

tomträtt. Med beaktande av stadens omfattande investeringar är det möjligt att välja en fördelning med större andel försäljningar för att bättre kunna balansera utgifter och inkomster.

Byggherrarna ansvarar för plankostnader och alla investeringar inom kvartermarken. Hit hör också VA-anslutningar för all kvartermark som ska säljas, där marken upplåts med tomträtt står staden för anslutningsavgiften. All ekonomisk risk som avser byggherrarnas del av projekteringen står byggherrarna för. Staden bär risk för egen förgävesprojektering.

### **Investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden och budgetkonsekvenser**

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 780 mnkr motsvarande knappt 200 tkr per lägenhet. Detta är i jämförelse med analysen som gjordes i samband med att inriktningsbeslutet fattades år 2010 ett mycket bättre resultat. Då var nettonuvärdet knappt 75 mnkr, en knapp tiondel av det överskott den nuvarande analysen visar. Förändringen av kalkylresultatet beror främst på att den grundförstärkningsmetod som nu föreslås är betydligt mindre kostsam än det påldäck som ingick i förutsättningarna för den tidigare kalkylen. Förändringar i kvartersutformningen har också inneburit att omfattningen av gatumark minskat, och därmed har också utgifterna för allmän platsmark minskat.

Projektets nettoexploateringsutgift per lägenhet beräknas uppgå till ca 685 tkr i löpande prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 135 %.

Investeringsutgifterna och försäljningsinkomsterna fördelar sig över åren enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-26,3	-8,4	-14,3	-	-	-2	-2 739,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	164,1	380,7	145,7	0,0
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-26,3</b>	<b>-8,4</b>	<b>-14,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>-2 739,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	31,3	4 320,3	4 351,6

*Budgetkonsekvenser för exploateringsnämnden.*

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete. Under utbyggnadsperioden av parken med dess omfattande nyplanteringar kommer det att krävas en intensiv skötsel under flera år. I denna projektbudget ryms både parkinvesteringen och medel för drift under projektets livslängd fram till överlämnande till trafiknämnden.

Kontoret har gjort ytterligare en investeringsanalys där utgifter som inte sker inom projektets ram, till exempel flytt av rugbyplaner och anläggande av ny idrottshall, men också arbeten i allmän platsmark utanför exploateringsområdet och kapacitetshöjande åtgärder på ledningsnätet nedströms Årstafältet räknats in för att kunna visa den totala ekonomin för staden. Utgifterna belastar i vissa fall andra nämnders budget. Nettonuvärdet för projektet blir då istället ca 490 mnkr och de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå blir då närmare 3 200 mnkr, att jämföra med de nu redovisade ca 2 700 mnkr.

#### **Påverkan på andra nämnders budget**

Projektet innebär att de framtida driftskostnaderna för park och gator ökar. Alla gator och torg är nya och måste alltefter de färdigställs och överlämnas tas med i trafiknämndens driftsbudget. Även parken ligger inom trafiknämndens ansvarsområde. Parken kommer efter iordningställandet att kräva en mer intensiv skötsel än vad den gör idag. Även detta måste tas med i trafiknämndens driftsbudget.

Fastighetsnämnden påverkas av projektet. Påverkan avser både investeringar i nya idrottsanläggningar samt i nästa steg drift av dessa anläggningar. Det finns två rugbyplaner på Årstafältet som ska tas bort och ersättas med nya på Gubbängens sportfält. I anslutning till en ny skola på Årstafältet planeras också en idrottshall. Investeringsutgifterna för dessa anläggningar är i storleksordningen 180 mnkr.

### **Ekonomiska osäkerhetsfaktorer**

Projektets inkomster och utgifter är i detta tidiga skede fortfarande svårbedömda. Utgiftsposterna blir tydligare alltefter fler förutsättningar läggs fast och ytterligare utredningar genomförts. Inkomsterna utgörs av tomträttavgälder och markförsäljning. Storleken på inkomsterna beror dels på de markpriser som kommer att förhandlas fram för kommande etapper och dels på fördelningen mellan tomträttsupplåtelse och försäljning. Förändringar i konjunkturen kommer troligtvis inträffa under projektets gång, vilket kan påverka både utbyggnadstakten och projektets inkomster.

### *Samråd och information till andra förvaltningar*

Kontoret har en kontinuerlig dialog med samtliga berörda förvaltningar. Vid sidan av denna dialog ger dessutom planprocessen ytterligare tillfällen till samråd som är mer formaliserat. Då projektet innebär utgifter som är högre än 50 mnkr har kontoret också samrått med stadsledningskontoret om detta tjänsteutlåtande och investeringskalkylen. Projektet följer metoden för projektstyrning av stora investeringsprojekt i Stockholm stad med de krav på organisation och dokumentation som detta innebär.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 14 juni 2012 att för sin del godkänna fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Årsta 1:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 70 mnkr. (Inriktningsbeslut).

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 15 maj 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Den nya stadsdelen Årstafältet kommer att tillföra bostäder till ca 10 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet kollektivtrafik, rekreation och service. Detaljplanearbete pågår dels för omdaning av parken samt för den första bebyggelseetappen. Ytterligare detaljplaner kommer att påbörjas kontinuerligt och år 2030 kan hela det nya stadsutvecklingsområdet stå klart.

Efter utredningar och bearbetningar av programförslaget har kalkylförutsättningarna förändrats och kontorets investeringsanalys redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 780 mnkr, vilket är avsevärt högre än analysen som gjordes i samband med programsamrådet då överskottet endast uppgick till 74 mnkr. Förändringen i resultatet beror främst på att en mindre kostsam grundförstärkningsmetod bedöms kunna användas för gator och torg. Projektet befinner sig fortfarande i ett mycket tidigt skede och det finns flera osäkerheter i kalkylens poster, både vad gäller utgifter och inkomster.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden för sin del godkänner fortsatt utredning för en ny stadsdel på Årstafältet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 70 mnkr.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 9 augusti 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Den nya stadsdelen Årstafältet kommer att tillföra bostäder till ca 10 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet kollektivtrafik, rekreation och service. Stadsledningskontoret ser positivt på ambitionerna i projektet, som stämmer väl överens med kommunfullmäktiges inriktningsmål, stadens översiktsplan samt övergripande mål för stadsplanering, *Vision 2030*.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet för staden som helhet uppvisar ett tillfredställande positivt nettonuvärde. Stadsledningskontoret kan samtidigt konstatera

att osäkerheten kvarstår för flera poster i kalkylen, bl.a. kring valet av grundläggningsmetod, vilket kan innebära att resultatet försämras. Vidare kommer förändringar i konjunkturläget att kunna påverka utbyggnadstakt, utgifter och inkomster. För kommunkoncernen kan investeringsutgifter för uppförandet av en ny skola i området eventuellt tillkomma.

Mot bakgrund av de risker som kvarstår i projektet vill stadsledningskontoret understryka vikten av att exploateringsnämnden i det fortsatta utredningsarbetet undersöker möjligheten till att öka exploateringsgraden i de etapper där det finns förutsättningar för detta. Om risker utfaller som innebär att bebyggelsekvarter utgår och/eller utgifterna ökar, kan det även finnas anledning att se över andra möjligheter att öka inkomsterna, t.ex. genom en förändring av fördelningen mellan tomträtsupplåtelse och markförsäljningar. Stadsledningskontoret förutsätter att nämnden inför kommande genomförandebeslut utvecklar riskanalysen i enlighet med stadens projektstyrningsmetodik till att även omfatta en bedömning av ekonomiska konsekvenser för projektet om risker realiserar.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt att fortsätta utredningsarbetet för exploatering inom Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter upp till 70 mnkr. Utgifterna för 2012 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år får behandlas i budget för 2013.



RESERVATIONER M.M.

**Exploateringsnämnden**

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) enligt följande.

Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut

Att därutöver anföras

Det är positivt att planeringen av Årstafältet nu går vidare in i nästa fas. De bostäder som kommer skapas på Årstafältet utgör ett välkommet tillskott för att möta den bostadsbrist som präglar Stockholm, inte minst planens förslag om studentbostäder. I Årsta finns idag en mycket stor andel bostadsrättslägenheter. Det innebär att för att få en bra blandning av upplåtelseformer i hela stadsdelen så måste en betydligt högre andel av de framtida markanvisningarna göras till hyresrätter.

Ambitionsnivån avseende miljö och hållbar stadsutveckling måste vara hög och det innebär att bl a att miljövänliga transporter med kollektivtrafik, cyklar och bilpooler ska främjas. Det är viktigt att Årstafältet inte planeras som en isolerad ö, utan som en del av det större växande geografiska område som omger Årstafältet och i förlängningen bör staden överväga att sänka/överdäcka Huddingevägen så att bostäder kan byggas ovanpå. På så vis knyts Östberga och Årsta knyts ihop även på östra sidan samtidigt som det blir fler bostäder.

Lägesredovisningen innehåller flera bra förslag och särskilt angelägen är den föreslagna förlängningen av tvärspårvägen till Östberga. Den är en mycket viktig satsning för de boende som länge efterlyst förbättrade kollektivtrafikmöjligheter.

Det är viktigt att lösa övergången mellan Årsta och Östberga och hitta ett bra sätt att tydligt koppla ihop Årstafältet med Östberga.

Bostadsbristen är en av Stockholms största samtida utmaningar, men det är inte bara stadsdelar som bygger Stockholm. När staden bygger planerar nya stora bostadsområden är det av yttersta vikt att staden tidigt i planeringen integrerar andra samhällsfunktioner än bara bostäder. När ett nytt bostadsområde byggs ska staden också planera för förskola, skola, kollektivtrafik och idrottsliv. Det är viktigt att redan nu markera var förskolorna på Årstafältet ska placeras och hur barns och ungdomars möjlighet till idrott och utomhuslek ska tillgodoses. Förutsättningar för arbetsplatser och parker och grönområden för en aktiv fritis och rekreation är viktiga element när vi bygger Stockholm vidare. Därför ser vi i nuläget inte att någon bostadsbyggnation bli aktuell väster om Åbyvägen, då vi vill att det även i framtiden ska finnas utrymme för näringsliv och livsmedelsdistribution inom Stockholms stads gränser.

Vi vill att den landskapspark som kommer bli hjärtat på nya Årstafältet ska ges alla förutsättningar att bli en mötesplats för stockholmare i alla åldrar, som vill leka, träna eller promenera. Årstafältet ska vara och upplevas som en stor park, med Göta lands-

väg, stenvalvsbron och bäckravinen mitt på fältet och med dagvattendammen, koloniområde och Valla å. Mycket arbete återstår och för oss är det angeläget att färdigställa Årstafältet till en viktig och attraktiv landskapspark. För att parken ska kännas inbjudande och vara välkomnande att vistas i är det viktigt att parken planeras så att människor vill vistas där olika tider av dygnet. En del i det bör vara inbjudande och tydliga entréer utifrån befintlig bebyggelse. Vidare är blandade funktioner i parken av stor vikt, så att olika aktiviteter snarare integreras än separeras. Det kommer att ge en tryggare miljö för alla. Kala fasader som vetter mot parker och offentliga ytor skapar en upplevd otrygghet och minskar människors rörelser i sådana områden. Istället ska bebyggelsen kring parken göra att de som vistas i parken upplever en känsla av synlighet.

Den oro för framtiden som koloniföreningens medlemmar med odlingslotter och stuglotter måste mötas med tydlig information om att de kommer att erbjudas likvärdig plats på Årstafältet också när parken är färdig. Det är viktigt att sådan information ges så snart det är möjligt.

I januari 2011 kom Länsstyrelsen i Stockholms län med rapporten ”Riskområden för skred, ras, erosion och översvämning i Stockholms län – för dagens och framtidens klimat”, där bland annat Årstafältet pekats ut som ett riskområde. Innan projekteringen av bostäder kan gå vidare är det av yttersta vikt markunderlaget analyseras och om det behövs åtgärdas. Det är vidare viktigt att det tidigt klargörs vem som ska stå för kostnaderna ifall markunderlaget är i behov av stora arbeten innan det kan bebyggas.

För att området Årstafältet ska bli en stadsdel som bygger vidare och ihop, snarare än ytterligare en isolerad ö, är det viktigt att den gatustruktur som konstrueras främjar detta. Genom att exempelvis använda sig av space syntax-analys kan människors förväntade rörelsemönster analyseras så att staden säkerställer att det nya området blir ett område som främjar rörelser och möten.

*Särskilt uttalande* gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Det hade varit önskvärt att man i planeringsarbetet hade lyssnat mer på synpunkter som framförts av bland andra Miljöpartiet. Men nu handlar det om att göra bästa möjliga av projektet.

Här finns möjligheterna att bygga en ekologisk stadsdel som i det avseendet passerar Norra Djurgårdsstaden. Det handlar bland annat om låg energianvändning och egen produktion av el, smart vattenhantering och rikligt med grönska på mark, tak och fasader. Grundläggande är att detta inte får bli en bilstadsdel. Parkeringstalet bör vara 0,1 och platserna ges med förtur till bilpooler och personer med funktionshinder. Det är utmärkt att spårtrafik planeras in i området och att cykeltrafiken prioriteras. Positivt är också att förskolor och skolor planeras, liksom gemensamhetslokaler, butiker och restauranger/kaféer.

I närområdet dominerar bostadsrätter. För att uppnå stadens vision att områden ska ha lika fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter bör majoriteten av de nybyggda

lägenheterna vara hyresrätter. Dessutom bör minst 20 procent av de nyproducerade lägenheterna vara små yteffektiva lägenheter avsedda för ungdomar och studenter.

Av ärendet framgår inte klart var det nya området för koloniträdgårdarna skall etableras. Det bästa alternativet hade varit att behålla dagens läge för koloniträdgårdarna. Senare års forskning (vid Stockholms universitet) har visat hur viktiga koloniträdgårdarna är dels för den biologiska mångfalden (den ekologiska dimensionen), dels för den sociala hållbarheten. Av den anledningen bör antalet kolonilotter utökas. De olika aktörerna som ingår i projektet Årstafältet, bl.a. dagens brukare av koloniträdgårdarna, måste aktivt få deltaga vid planeringen av det nya utökade området för koloniträdgårdarna på Årstafältet.

*Särskilt uttalande* gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Vänsterpartiet har tidigare avslagit förslag om bebyggelse på Årstafältet och anser det vara mycket olyckligt att bebyggelsen genomförs. Det finns en rad oroväckande frågetecken när det gäller exploateringen både när det gäller teknik och kostnader. Fortfarande är inte alla undersökningar av marken genomförda. Vi förutsätter att inga projekt startas förrän man vet att det är ekonomiskt och tekniskt försvarbart att bygga på Årstafältet. Med dyra exploaterings- och markkostnader finns risken att hyrorna blir extremt höga och bostadsrätterna mycket dyra. Stockholm är redan alltför segregerat och att bygga områden där människor med låga eller normala inkomster inte har råd att bo förstärker segregationen ännu mer.

Kolonisterna på fältet är med rätta mycket oroliga. Stockholms koloniområden är unika och bidrar till att göra Stockholm till en grön och attraktiv stad. Att flytta ett kolonilottsområde är ett stort ingrepp och bör i praktiken aldrig ske om det inte är absolut nödvändigt. På Årstafältet har kolonisterna inte ens fått besked om vart deras lotter ska flyttas. Det är absolut inte acceptabelt.