



Genomförandebeslut för projekt Årstafältet etapp 4, med överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder och förskola, inom fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 i Östberga

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 i Östberga, projekt Årstafältet etapp 4, till en projektutgift om 1 089 miljoner kronor, en projektinkomst om 19 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 1 752 miljoner kronor.
2. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Planeringen för en ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan år 2007. Projektet syftar till att skapa cirka 7 000 nya bostäder för 15 000 invånare. Den nya stadsdelen byggs ihop med den i dag förhållandevis isolerade stadsdelen Östberga.

I etapp 4 planeras cirka 1 700 nya bostäder, en förskola, en grundskola för årskurserna F-9 samt cirka 4 300 kvm bottenvåningslokaler för butiker och verksamheter. Staden kommer att investera i ett nytt gatunät med huvudgata, lokalgator och en landsvägsspark längs delar av sträckningen av Göta landsväg.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 1 089 miljoner kronor. De utgiftsposter som bedöms ha störst påverkan på ekonomin är den grundförstärkning och uppbyggnad av det nya gatunätet som staden ska utföra i etappen.

Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till 1 752 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 690 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 169 procent.

I etappen planeras det för cirka 790 hyresbostäder samt cirka 230 studentbostäder som fördelas på fyra kvarter. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas för bostadskvarteren och förskolan. Överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal för den planerade grundskolan kommer att tecknas i ett senare skede. Skolan planeras till någon gång efter år 2040.

För kvarteren som planeras bebyggas med bostadsrätter, kommer överenskommelse om exploatering tecknas närmare inpå tillträde av fastigheterna, vilket preliminärt beräknas ske tidigast år 2028. Exploateringsnämnden har förlängt markanvisningsavtalen med de aktuella byggaktörerna.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringskontoret och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på genomförandet av etapp 4 av projekt Årstafältet. Etappen ger ett tillskott av bostäder i anslutning till befintlig och planerad kollektivtrafik, samt bidrar till att uppnå stadens åtagande om nya bostäder enligt Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen. Etapp 4 bidrar även till att uppfylla stadens mål om fler arbetsplatser i Söderort genom de verksamheter som planeras.

Föredragande borgarrådets synpunkter

På Årstafältet planeras en helt ny stadsdel med cirka 7 000 bostäder för 15 000 invånare. Det blir blandad bebyggelse, förskolor, skolor, verksamheter och en stor anlagd park. Den nya stadsdelen byggs ihop med den i dag förhållandevis isolerade stadsdelen Östberga. I juni 2018 startade arbetet med markförberedelser för de första bostadskvarteren.

Jag välkomnar detta ärende som gäller etapp 4. Där planeras cirka 1 700 nya bostäder, en förskola, en grundskola för årskurserna F-9 samt butiker och verksamheter i bottenvåningslokaler. Ett nytt gatunät byggs med huvudgata, lokalgator och en landsvägsplan längs delar av fornminnet Göta landsväg. Projektet rymmer funktioner och allmänna platser som boende från hela Årstafältet och omgivande stadsdelar kommer att nyttja.

Etapp 4 är angelägen eftersom den kommer att knyta ihop de norra delarna av Årstafältet med varandra och skapa en länk mellan nordöstra och nordvästra delen av Årstafältet. Etappen är även ekonomiskt viktig för projektet som helhet då den står för relativt stora inkomster för markförsäljningar i kombination med inte lika stora utgifter för staden.

Projektet påverkas dock av det osäkra marknadsläget och omvärldsläget. Investeringskalkylen innehåller stora ekonomiska osäkerheter, bland annat på grund av att överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark kommer att

tecknas i senare skede och att byggstart för stadens entreprenad och byggaktörernas bostäder ligger relativt långt fram i tiden. Jag delar stadsledningskontorets uppmaning till nämnden att följa projektekonomin noga och vid behov i god tid återkomma med ett förslag till reviderat genomförandebeslut samt att undvika fördyrande omständigheter för den planerade skolan.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis bifalla förvaltningens förslag till beslut
2. Att en extern granskare tillsätts projektet
3. Att utöver det anföra

Vi välkomnar projektet som har för avsikt att tillskapa nya bostäder för ca 15 000 invånare. Planeringen av den nya stadsdelen i Årsta behövs för att staden ska uppnå målen om 140 000 bostäder till 2035.

Erfarenheter från tidigare större investeringsprojekt ger vid handen att dessa har överskridit sina ursprungliga investeringskostnader med flera på varandra reviderade genomförandebeslut som följd. Den direkta konsekvensen blir att andra viktiga projekt fått skjutas fram och/eller inte påbörjas alls.

Investeringskostnaden för etapp 4 beräknas uppgå till över en miljard kronor och inkluderar en byggstart som ligger flera år fram i tiden. Med dagens oroliga marknadsläge som påverkat stadens investeringar i kombination med osäkra prognoser ser vi en överhängande risk att även detta projekt kan komma att framtvunga reviderade genomförandebeslut på grund av ökade kostnader.

För att denna gång göra rätt från början och minska risken för extrema fördyringar i stadens projekt, likt de vi sett under de senaste två åren, vill vi se att en extern granskare tillsätts projektet med ett ansvar att se till att projektet håller de budgeterade ramarna och därmed inte medför ytterligare kostnader som kan undvikas för Stockholms alla skattebetalare.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 21 februari 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Linnéa Vinge (SD) avstår från att delta i beslutet.

Särskilt uttalande av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Sverigedemokraterna avstår från att delta i beslut i genomförandebeslutet om Årstafältet etapp 4. Årstafältets utveckling har präglats av en långtgående process som Sverigedemokraterna inte har varit delaktiga i. Med anledning av att vi vill se en arkitektoniskt och stadsplaneringsmässigt annorlunda stadsdel kommer vi inte att delta i detta beslut.

Ärendet

Planeringen för en ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan år 2007. Projektet syftar till att skapa cirka 7 000 nya bostäder för cirka 15 000 invånare. Årstafältet har ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Den nya stadsdelen på Årstafältet byggs ihop med den i dag förhållandevis isolerade stadsdelen Östberga.

I etapp 4 planeras cirka 1 700 nya bostäder, en förskola, en grundskola för årskurserna F-9 samt cirka 4 300 kvm bottenvåningslokaler för butiker och verksamheter. Staden kommer att investera i ett nytt gatunät med huvudgata, lokalgator och en landsvägspark längs delar av sträckningen av Göta landsväg.

Etappen ligger inom en låglänt del av Årstafältet. En stor utmaning under planarbetet har varit att komma tillrätta med hur området ska klara av att hantera risk för översvämning vid skyfall, vilket resulterat i en lösning som bygger på noggrann höjdsättning av gator och allmän platsmark. Precis som på övriga Årstafältet består marken inom etapp 4 av mäktiga lerdjup vilket ställer krav på förstärkningsåtgärder vid utbyggnad. Grundförstärkningen är en av projektets stora utgiftsposter tillsammans med uppfyllnad för att bygga gator för att klara av att hantera risk för översvämning vid skyfall.

Trafikverkets anläggning Södra länken är också något som projektet behöver ta hänsyn till vid utbyggnad av gata samt gång- och cykelbanor längs Huddingevägen. Överenskommelser behöver nås med Trafikverket. Slutligen är också hanteringen av att flera etapper pågår på Årstafältet en utmaning. Staden behöver hantera en gemensam samordning mellan etapper både vid byggnationer och sett till hur många bostäder som släpps ut på marknaden.

Överenskommelser om exploatering

Tomträttsupplåtelser

I etapp 4 planeras det för cirka 790 hyresbostäder samt cirka 230 studentbostäder som fördelas på fyra kvarter och upplåts med tomträtt. Mark för att bygga en skola och en förskola kommer också att upplåtas med tomträtt.

Det finns behov av bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller socialtjänstlagen. Dessa kommer finnas i det kvarter som byggs ut av AB Stockholmshem.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas för bostadskvarteren och förskolan. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för den planerade grundskolan tecknas i ett senare skede. Skolan planeras till någon gång efter år 2040.

- Byggnadsfirman Erik Wallin AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 230 studentbostäder.

- AB Stockholmshem tecknar överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse med staden för att bygga 126 bostäder.
- Wästbygg Projektutveckling AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse med staden för att bygga 230 bostäder.
- Klöver AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse med staden för att bygga 438 bostäder.
- Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab) tecknar överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse för att bygga en förskola.

Avgälden i tomträtsavtalen baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåerna för tomträtsavgifter som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalens tecknande.

Framtida överlåtelse av mark

För kvarteren som planeras bebyggas med bostadsrätter, kommer överenskommelse om exploatering tecknas närmare inpå tillträde av fastigheterna, vilket preliminärt beräknas ske tidigast år 2028. När specifika tillträden kan ske är beroende av utfallet av arbetet med projektering och skedesplanering.

Exploateringsnämnden har förlängt markanvisningsavtalen med de aktuella byggaktörerna Wästbygg Projektutveckling AB, Gunnar Nordfeldts AB/Lindbäcks Boende AB, Folkhem Trä AB och Botrygg AB, vilket omfattar totalt cirka 700 bostäder.

Framtida försäljningar kommer att beslutas av kommunfullmäktige, då köpeskillingen överstiger 90 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 1 089 miljoner kronor, vilket innefattar utbyggnad av allmän plats inom etappen. Av dessa utgör 46 miljoner kronor utgifter för exempelvis marksanering som utgör driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 19 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från Stockholm Vatten och Avfall AB och övriga ledningsägare. Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till 1 752 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 1 739 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 690 miljoner kronor motsvarande 457 000 kronor per ekvivalent lägenhet (100 kvm). Inkomst i lönsamhetskalkylen utgår från prisnivån för markanvisningarna, indexerat till dagens prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 169 procent.

Investeringsutgifter för skola och förskola beräknas uppgå till 450 respektive 80 miljoner kronor. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan och förskolan redovisar i detta skede positivt nettonuvärde om 160 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Skolan ska dock betjäna fler boenden än enbart de i etapp 4, vilket innebär att detta nuvärde är mindre relevant för bedömning av etappens lönsamhet.

Investeringsutgiften för att genomföra etapp 4 är högre än vad som redovisades i inriktningsbeslutet, som senast reviderades av kommunfullmäktige den 7 november 2022, i huvudsak på grund av att prisnivån för entreprenader ökat markant de senaste åren. Bedömningen är att genomförandet av Årstafältet som helhet kommer att hålla sig inom ramen för inriktningsbeslutet.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 5 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till cirka 46 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 42 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 12 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet påverkas av det osäkra marknadsläget och omvärldsläget, vilket medfört att överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark inte har kunnat tecknas med hänsyn till att genomförande ligger cirka sex år fram i tiden. Om priset för byggrätterna i kommande avtal skulle bli 10 procent högre ökar lönsamheten från 690 till 816 miljoner kronor för etappen. Om priset för byggrätterna skulle bli 10 procent lägre minskar lönsamheten från 690 till 564 miljoner kronor. Om prisnivån är oförändrad men tiden innan överlåtelse av mark förskjuts två år minskar lönsamheten från 690 till 644 miljoner kronor.

På utgiftssidan finns risker avseende fördyrningar som kan uppstå vid utbyggnad och grundläggning av allmän platsmark på grund av områdets flackhet och mäktiga lerdjup. Den höjdsättning och utformning av allmän platsmark som har valts för att klara skyfallshanteringens innebär en stor utgift och en byggteknisk utmaning. Projekteringen för etapp 4 har just påbörjats och väntas bli färdig under år 2025.

Tidplan

En förutsättning för att kunna påbörja genomförandet av etapp 4 är att stadens arbete inom den första utbyggnadsetappen i stora delar är färdigställt. Etapp 1 innehåller stora ledningsomläggningar och grundläggande uppbyggnad som är nödvändiga för området. När detta är klart och detaljplanerna inom etapp 4 har vunnit laga kraft kan utbyggnad av infrastruktur och allmän plats inom etapp 4 påbörjas, preliminärt våren 2026.

Stadens inledande entreprenadarbeten med grundförstärkning, utbyggnad av teknisk försörjning och utfyllnad av gator i etapp 4 beräknas pågå i 3,5 år innan första byggaktören kan tillträda. I takt med att byggaktörerna tillträder och färdigställer sina projekt gör staden klart gator och allmän platsmark med slutliga ytskikt, möblering och plantering.

Första inflyttning bedöms vara möjlig år 2031 och hela etappen förväntas vara utbyggd år 2033, förutom skolan som får ett senare genomförande som anpassas till när behovet av skolplatser uppstår.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2023 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för Årstafältets fjärde utbyggnadsetapp och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 1 089 miljoner kronor, en projektinkomst om 19 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 1 752 miljoner kronor.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Planeringen för en ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan år 2007. Projektet syftar till att skapa cirka 7 000 nya bostäder för 15 000 invånare under en period av cirka 15 år. Årstafältet har ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Den nya stadsdelen på Årstafältet är tänkt att byggas ihop med det fram till i dag förhållandevis isolerade Östberga. Projektets mål överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, inriktnings- och verksamhetsmålen i stadens budget och med målsättningen om nya bostäder i attraktiva miljöer för en växande befolkning.

I etapp 4 planeras cirka 1 700 nya bostäder (skissade bostäder, motsvarar 1 150 ekvivalenta bostäder), en förskola, en grundskola för årskurserna F-9 samt cirka 4 300 kvm bottenvåningslokaler för butiker och verksamheter.

Hela Årstafältsprojektet kommer för stadens del att innebära stora satsningar i ny infrastruktur och i parkens omdaning. Koloniområdet på Årstafältet har redan fått en ny placering inom projektet och förberedande arbeten med utbyggnad av ny dagvattendamm och nödvändiga ledningsomläggningar har pågått sedan år 2018. Inom etapp 4 kommer staden att investera i ett nytt gatunät med huvudgata, lokalgator och en landsvägspark längs delar av sträckningen av Göta landsväg.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela Årstafältsprojektet och för etapp 4 redovisar följande nyckeltal:

	Inriktningsbeslut Årstafältet	Genomförandebeslut Etapp 4
Antal bostäder	7 000	1 150
Kontor	40 000 kvm	1 000 kvm
Produktionstakt	600 bost/år	
Projektutgifter	10 076 mnkr	1 089 mnkr
-varav ej aktiverbara utgifter *		46 mnkr
Projektinkomster	874 mnkr	19 mnkr
Försäljningsinkomster	10 713 mnkr	1 752 mnkr
Nuvärde **	1 090 mnkr	690 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	138 tkr	457 tkr
Exploateringsutgift/lgh	939 tkr	556 tkr
Täckningsgrad	113 %	169 %
Andel BR/HR	62/38	65/35

* Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. 2022 redovisades alla uppgifter som investering.

** Inklusiva tidigare nedlagda utgifter

De utgiftsposter som bedöms ha störst påverkan på ekonomin i etapp 4 är den grundförstärkning och uppbyggnad av det nya gatunätet som staden ska utföra.

Det är angeläget att genomföra etapp 4 eftersom etappen kommer att knyta ihop de norra delarna av Årstafältet med varandra och skapa en länk mellan nordöstra och nordvästra delen av Årstafältet. Etappen är också en viktig funktion i hanteringen av forminnet Göta landsväg, genom byggnationen av Landsvägsparken.

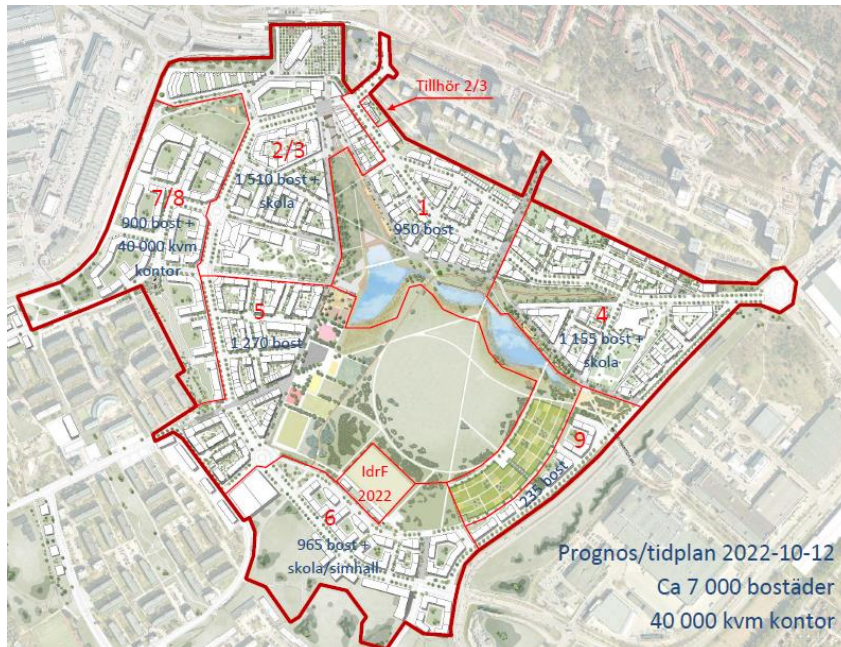
Etappen är ekonomiskt viktig för projektet som helhet då den står för relativt stora inkomster för markförsäljningar i kombination med inte lika stora utgifter för staden.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 752 miljoner kronor. För de kvarter som ska säljas inom etappen kommer överenskommelse om exploateringar att tas fram närmare in på byggaktörernas tillträden, preliminärt 2028. Försäljningar kommer att tas upp i kommunfullmäktige, då köpeskillingen överstiger 90 mnkr.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2023-10-03.

Bakgrund

Årstafältets etapp 4 ingår i Årstafältsprojektet och utgörs av två detaljplaner, dp 4A och dp 4B, som har tagits fram samtidigt och som kommer att byggas ut i ett sammanhang. Årstafältsprojektet beskrivs som helhet i ett inriktningsbeslut som senast reviderades av kommunfullmäktige 2022-11-07.



Årstafältet med etappindelning för genomförandet

I etapp 4 planeras cirka 1 700 nya bostäder (skissade bostäder, motsvarar 1 150 ekvivalenta bostäder), en förskola, en grundskola för årskurserna F-9 samt cirka 4 300 kvm kommersiella bottenvåningslokaler. Åtta byggaktörer deltar i etappen och planarbetet har i flera kvarter bedrivits utifrån förslag som tagits fram genom jämförelseförfaranden vilket gett bebyggelsen en hög kvalitet.

Etapp 4 ska bidra till att förverkliga Årstafältprojektets övergripande mål och visioner. Utöver att bygga nya bostäder och verksamheter ska etappen bidra till visionen för stadsdelen om *en plats för möten*. I den östra delen planeras för ett mindre entrétorg som ska välkomna besökare och boende in i området. Mitt i området kommer en större landskapspark anläggas i spåren av dragningen av den gamla Göta landsväg. Vidare kommer etappen i söder ha utsikt mot den stora dagvattendammen i området och den parkbrygga som kommer gå längs med den. Inom etapp 4 kommer staden också bygga ett nytt gatunät med huvudgata och lokalgator.

Etapp 4 ligger inom en låglänt del av Årstafältet och gränsar i nordost till Södra länkens tunnelmynning. En stor utmaning under planarbetet har varit att komma tillrätta med hur området ska klara av att hantera risk för översvämning vid skyfall, vilket resulterat i en lösning som bygger på noggrann höjdsättning av gator och allmän platsmark. Ytterligare utmaningar i etappen är hanteringen av fornminnet Göta landsväg under byggtiden samt hantering och borttagande av den invasiva

växten parkslide. Trafikverkets anläggning Södra länken är också något som projektet måste ta hänsyn till vid utbyggnad av gata samt gång- och cykelbanor längs Huddingevägen. Överenskommelser behöver nås med Trafikverket hur slänt möter deras anläggning och hur arbeten ska utföras inom deras vägområde.

Grundvattennivåerna på Årstafältet är relativt höga och kan skapa problem i byggskede. Slutligen är också hanteringen av att flera etapper är i gång och bygger på Årstafältet en utmaning för etappen och projektet som helhet. Staden behöver hantera en gemensam samordning mellan etapper både vid byggnationer och sett till hur många bostäder som släpps ut på marknaden.

Precis som på övriga Årstafältet består marken inom etapp 4 av mäktiga lerdjup vilket ställer krav på förstärkningsåtgärder vid utbyggnad. Grundförstärkningen är en av projektets stora utgiftsposter tillsammans med uppfyllnad för att bygga gator för att klara av att hantera risk för översvämning vid skyfall.

Tidigare beslut

Nedan följer en sammanställning av beslut som har betydelse för etapp 4.

Datum	Nämnd	Beslutet avser
2016-09-22 2016-12-15 2017-11-09 2018-09-27 2019-05-23 2019-12-12	ExplN	Beslut om markanvisningar inom etapp 4
2017-12-14	SBN	Godkänt start-PM detaljplan 4A
2019-06-24	SBN	Godkänt start-PM detaljplan 4B
2021-12-09	SBN	Godkänd detaljplan 4A
2021-12-09	SBN	Godkänd detaljplan 4B

Tidigare beslut som rör hela Årstafältet redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet.

Beslut om förskola

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) planerar att bygga en fristående förskola inom utbyggnadsområdet. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd planerar att fatta inriktningsbeslut för förskolan efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Överenskommelse om exploatering



Översikt kvartersfördelning inom etapp 4. Gult är offentlig verksamhet, lila är hyresrätter och rött är bostadsrätter.

Tomträttsupplåtelser

I etappen planeras det för ca 790 hyresbostäder samt ca 230 studentbostäder som fördelas på fyra kvarter och upplåts med tomträtt. Mark för att bygga en skola och en förskola kommer också att upplåtas med tomträtt. Avgälden ska i de kommande tomträttsavtalen baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåerna för tomträttsavgifter som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalens tecknande.

Kvarter A

Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab) tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för att bygga en förskola.

Kvarter F

Byggnadsfirman Erik Wallin AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 230 studentbostäder.

Kvarter I

Stockholmshem AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 126 bostäder.

Kvarter K

Wästbygg Projektutveckling AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 230 bostäder.

Kvarter LM

Klövern AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 438 bostäder.

Framtida tomträttsupplåtelser

Kvarter J är planlagd för att inrymma en skola. Här kommer överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal tecknas i ett senare skede då förutsättningarna för att bebygga tomten med en skola tydliggjorts. Skolan planeras någon gång efter år 2040.

Inom skolfastigheten finns en byggrätt för garage under skolgården. Det är till för att skapa en möjlighet att anordna parkering för de bostadskvarteren inom området som har svårt att klara parkeringsbehovet inom de egna kvarteren. Behovet av parkeringsgaraget behöver klargöras.

Framtida överlåtelse av mark

För kvarteren Ba, Bb, Ca, Cb, D, E, G, H, som planeras bebyggas med bostadsrätter, kommer överenskommelse om exploatering tecknas närmare inpå tillträde av fastigheterna, vilket preliminärt beräknas till tidigast 2028. När specifika tillträden kan ske är beroende av utfallet av arbetet med projektering och skedesplanering. Inkomst i lönsamhetskalkylen utgår från prisnivån för markanvisningarna, indexerat till dagens prisnivå.

Kontoret har förlängt markanvisningsavtalen med de aktuella byggaktörerna; Wästbygg Projektutveckling AB, Gunnar Nordfeldts AB/Lindbäcks Boende AB, Folkhem Trä AB och Botrygg AB, vilket omfattar totalt ca 700 bostäder.

Övrigt

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas för kvarteren A, F, I, K och LM. Förutom sedvanliga skrivelser reglerar överenskommelserna att samtliga bostadskvarter ska ansluta till den planerade sopsugsanläggningen. För detta har respektive byggaktör tecknat anslutningsavtal med Stockholm Avfall AB.

De aktörer som tecknar överenskommelse om exploatering i ett senare skede kommer att teckna anslutningsavtal med Stockholm Avfall AB i samband med att överenskommelsen tecknas.

Genomförandeavtal med ledningsägarna inom projektområdet kommer att tecknas under år 2024 när projekteringen har kommit längre.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I etapp 4 uppgår projektutgiften till 1 089 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då utgiften överstiger 50 miljoner kronor.

Överenskommelser om exploatering med de byggaktörer som ska bygga bostäder på friköpt mark ska träffas närmare inpå att fastigheterna kan tillträdas, vilket då också kommer att föranleda beslut i exploateringsnämnden och kommunfullmäktige. Detta bör ske 2028 för att tidplanen ska kunna hållas.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för etapp 4 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 investeringar, driftkostnader och intäkter.

Kalkylen innehåller ett antagande om att markförsäljningar kommer ske i enlighet med de markanvisningar som gjorts men är indexerade till dagens prisnivå.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 690 miljoner kronor motsvarande 556 kr/ekvivalent lägenhet. (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).)

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela Årstafältsprojektet och för etapp 4 redovisar följande nyckeltal:

	Inriktningsbeslut Årstafältet	Genomförandebeslut etapp 4
Antal bostäder	7 000	1 150
Kontor	40 000 kvm	1 000 kvm
Produktionstakt	600 bostäder/år	
Projektutgifter	10 076 mnkr	1 089 mnkr
-varav ej aktiverbara utgifter *		46 mnkr
Projektinkomster	874 mnkr	19 mnkr
Försäljningsinkomster	10 713 mnkr	1 752 mnkr
Nuvärde **	1 090 mnkr	690 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	138 tkr	457 tkr
Exploateringsutgift/lgh	939 tkr	556 tkr

Täckningsgrad	113 %	169 %
Andel BR/HR	62/38	65/35

* *Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. 2022 redovisades alla uppgifter som investering.*

** *Inklusive tidigare nedlagda utgifter*

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis säljas, som beskrivet i avsnittet "Överenskommelse om exploatering". Exploateringsgraden uppgår till 2,76.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 089 miljoner kronor, vilket innefattar utbyggnad av allmän plats inom etappen. Av dessa utgör 46 miljoner kronor utgifter för exempelvis marksanering, drift och hantering av parkslide som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 19 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från SVOA och övriga ledningsägare i kommande samordnad entreprenad, för bland annat nyförläggning av ledningar.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 752 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 1 739 miljoner kronor.

Byggaktörerna står för alla anslutningsavgifter, undantaget anslutning till VA för tomträttsfastigheterna där staden står för anslutningen. Byggaktörerna står också för planavgifter.

Innan exploateringsarbetena påbörjades var området park vilket innebär att driftkostnader för parken utgår, vilket har legat med som underlag för beräkning av projektets lönsamhet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 457 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre vilket bland annat förklaras av att omfattande markförstärkningsåtgärder behöver göras innan gatorna kan byggas. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 169 procent. All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Investeringsutgifter för skola och förskola beräknas uppgå till 450 respektive 80 miljoner kronor. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan och förskolan redovisar i detta skede positivt nettonuvärde om 160 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Skolan ska dock betjäna fler boenden än enbart de i etapp 4, vilket innebär att detta nuvärde är mindre relevant för bedömning av projektets lönsamhet. En kalkyl där även utgifterna för skola,

förskola och idrottsinvesteringar i projektet som helhet har tagits fram och redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 1 089 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 19 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-44,7	-17,5	-17,5	-6,9	-85,1	-918,0	-1 089,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	19,1	19,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-44,5	-17,5	-17,5	-6,9	-85,1	-898,8	-1 070,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 752,2	1 752,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens projektbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 11,8	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	-9,5	-15,4	-18	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -21,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -25,5	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 739,0	totalt 1739
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							

Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,6
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,4
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

* Under år 2022-2023 rättas dessa kostnader genom finansförvaltningen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 5 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till cirka 46 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 42 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 12 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 739 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en osäkerhet kopplat till byggrättsvärdet utifrån att överenskommelse om exploatering för friköp av mark inte är tecknade i detta skede. Byggrättsvärdet kan bli både högre och lägre i relation till framtagna kalkyl. Det inkluderar även en risk att det kan ta längre tid innan samtliga kvarter kommer att kunna överlätas vilket kan påverka skedesplaneringen av gatornas färdigställande i sitt slutliga skick.

En osäkerhetskalkyl har tagits fram utifrån bedömda ekonomiska risker. Om priset för byggrätterna i kommande avtal skulle bli 10 % högre ökar lönsamheten från 690 till 816 miljoner kronor för etappen. Om priset för byggrätterna skulle bli 10 % lägre minskar lönsamheten från 690 till 564 miljoner kronor. Om prisnivån är oförändrad men tiden innan överlåtelse av mark förskjuts två år minskar lönsamheten från 690 till 644 miljoner kronor.

På utgiftssidan finns risker avseende fördyrningar som kan uppstå vid utbyggnad och grundläggning av allmän platsmark på grund av områdets flackhet och mäktiga lerdjup. Den höjdsättning och utformning av allmän platsmark som har valts för att klara skyfallshantering innebär en stor utgift och en byggteknisk utmaning. Projekteringen för etapp 4 har just påbörjats och väntas bli färdig under 2025. Några osäkerheter angående grundläggning och utformning för vissa delar kvarstår men byggkostnaderna som detta genomförandebeslut baseras på är framtagna utifrån ett väl genomarbetat underlag. Det finns däremot en viss osäkerhet kopplat till mängder då det inte gjorts en systemhandling specifikt för etappen. Bygghandlingen utgår från en systemhandling för hela Årstafältsprojektet.

Osäkerheter i omvärlden påverkar också prisnivåerna då marknadsläget är väldigt osäkert med stegrande priser. Det är mycket svårt att bedöma marknadsläget för flera år fram i tiden. Kontorets bedömning är dock att sannolikheten är relativt stor att prisläget för entreprenader har stabiliserats till år 2026, vid planerad byggstart.

Med hänsyn till osäkerheterna har kontoret budgeterat med ett riskpåslag på de kalkylerade entreprenadutgifterna.

Slutsats ekonomi

Nuvärdet och täckningsgraden är god för genomförandet av etapp 4 då denna etapp innehåller stora inkomster i relation till etappens utgifter.

Även om utredningsläget är bra och byggprojekteringen startat kvarstår osäkerheter bland annat i att skedesplaneringen nyligen påbörjats, att utbyggnad av etapp 4 kommer pågå en längre tid, och att det kan uppstå behov av provisorier vid genomförande som i dagsläget inte är överblickbara. Det finns också osäkerheter kopplade till marknadsläget för byggrätter och prisläge för entreprenader, men det är idag svårt att göra mer kvalificerade gissningar om ett framtida marknadsläge. Dessa osäkerheter har kontoret tagit höjd för genom relevanta riskpåslag.

Inkomster, utgifter och lönsamhet för Årstafältsprojektet som helhet redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet. Investeringsutgiften för att genomföra etapp 4 är högre än vad som redovisades i det reviderade inriktningsbeslutet på grund av att prisnivån för entreprenader ökat markant de senaste åren, men bedömningen är att genomförandet av Årstafältet som helhet kommer att hålla sig inom ramen för inriktningsbeslutet.

I praktiken är flera stora utgiftsposter för genomförandet av etapp 4 redan genomförda i och med de arbeten som sker inom ramen för etapp 1. Om genomförandet skulle skjutas på framtiden, t ex för att invänta att överenskommelse om exploatering är tecknat för samtliga kvarter finns risk att det uppstår nya utgifter som hänger ihop med att staden skulle kunna tvingas återställa området till park enligt den detaljplan som gäller till dess att ny detaljplan antas. Sammantaget ger det ytterligare stöd för att gå vidare med genomförandet av etapp 4.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Etapp 4 är en del i genomförandet av Årstafältsprojektet, vars mål har redogjorts för i det reviderade inriktningsbeslutet. Exploateringskontoret har även bedömt etapp 4 utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Etapp 4 bidrar till:

- stadens mål om ökat bostadsbyggande
- stadens åtagande om nya bostäder inom tunnelbanans influensområde enligt Stockholmsöverenskommelsen och Sverigeförhandlingen
- en blandning av upplåtelseformer. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter inom etapp 4 blir cirka 35 procent hyresrätter och 65 procent bostadsrätter

- ett ökat cyklande, bra och enkla parkeringsmöjligheter för cyklar och utveckling av cykelvägnätet i stadsdelen
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår
- ett minskat behov av bil i nyproducerade lägenheter
- att tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential och utveckla stadsdelen till en levande och trygg stadsdel genom bebyggelsestruktur med lokaler i bottenplan vid publika platser och stråk.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om fler arbetsplatser i Söderort genom de verksamheter som planeras inom etapp 4.

I bostadshusen som vetter mot Huvudgatan, parkbryggan eller Skolgatan kommer lokaler att inrymmas i bottenvåningarna. Även den planerade förskolan och grundskolan genererar arbetstillfällen.

Sammantaget möjliggör planerade lokaler inom etapp 4 cirka 160 nya arbetsplatser.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för projektet som helhet.

Miljökonsekvensbeskrivning visar att projektet ger positiva klimateffekter genom att ny bostadsbyggelse placeras i kollektivtrafiknära läge medan det ger negativa konsekvenser för naturmiljön genom minskad yta för parkmark.

Planområdet utsätts för buller, olycksrisker och luftföroreningar vilka hanteras av planen genom krav på utformning av bostäder för buller, åtgärder för att begränsa olycksrisker och att parkmark där miljö kvalitetsnormer för luft överskrids utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten, samt att det dagvatten som inte kan tas omhand lokalt leds till de nya dagvattendammarna i den angränsande detaljplanen för parken. De nya dammarna dimensioneras så att kvaliteten på vattenavrinningen till Årstaviken blir godtagbar. Sammantaget med åtgärder inom kvartersmarken finns goda förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering inom projektet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom Årstafältet som helhet kommer ett stort antal träd att planteras som tillför grönska när delar av den tidigare parken försvinner. Tillkommande grönska anpassas för att stärka de gröna samband som finns mellan Hemskogen och Årstaskogen. Inom etapp 4 innebär det att det skapas grönytor inom kvartersmark och allmän plats. För allmän plats byggs en iordningsställs parkmark mellan ny bebyggelse och den nya dagvattendammen och i stråket längs med Göta landsväg. Den biologiska mångfalden

och upplevelsen av en kulturhistoriskt värdefull miljö stärks längs Göta landsväg genom att befintlig vegetation bevaras och äng och vägkantsflora etableras. Även gatorna och de mindre fickparkerna inom etapp 4 kommer inrymma träd och grönska.

En grönytefaktor har tagits fram inom projektet. Den är ett underlag för byggaktörernas planering med syfte att hantera dagvatten och skapa gröna trivsamma gårdar och kvarter.

Grönytefaktor tillämpas för att tillskapa ekologiska och sociala värden inom kvarteren. Längs planområdets huvudstråk möjliggörs även offentliga platsbildningar, vilka uppmuntrar till sociala möten i stadsdelen. Ett kvalitetsprogram har också tillämpats för att möjliggöra att varje kvarter bidrar till att människor bjuds in att vistas i stadsrummen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Tillgänglighet

Exploateringen kommer att genomföras inom ramen för "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö". För kvarter F som kommer att innehålla studentlägenheter kommer parkering för rörelsehindrade att anordnas på de allmänna gatorna.

Påverkan på barn

Den integrerade barnkonsekvensanalysen som har tagits fram för etapp 4 pekar på vikten av att minska barriäreffekten av omgivande vägar och att skapa trygga gångstråk för barn med säkra korsningar vilket ska tas hänsyn till vid projekteringen av gatorna inom planen. Förskolan i etappen har 16 avdelningar med en sammantaget stor friyta om 3 600 kvm vilket uppfyller Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings funktionsprogram för utemiljöer. Friytan per barn är 12,6 kvadratmeter, vilket är mer än vad som går att åstadkomma i förskolor som är integrerade i bostadskvarter. Även om friyta per barn är förhållandevis lågt i relation till andra mer perifera projekt i ytterstaden ger den stora förskolan med många barn en möjlighet till en förhållandevis stor sammanhållen gård med möjlighet att uppfylla många av de kvaliteter som definieras i stadsdelsförvaltningens funktionsprogram för förskolans utemiljö. Som komplement till den egna gården kommer förskolan att ha nära tillgång till den stora parken som till stor del kommer utformas med tanke på förskolebarnens behov. Kontorets samlade bedömning är att tillgången till utevistelseytor för barn är god.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Målet har

formulerats för Årstafältet som helhet och därefter har Stockholm konst upprättat ett konstprogram där flera platser pekats ut, men ingen av dem berör etapp 4. Inga medel avsätts därför i etapp 4 för konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

En förutsättning för att kunna påbörja genomförandet av etapp 4 är att stadens arbete inom den första utbyggnadsetappen i stora delar är färdigställt. Etapp 1 innehåller bland annat stora ledningsomläggningar och grundläggande uppbyggnad som är nödvändiga för att området ska fungera. När detta är klart och detaljplanerna inom etapp 4 har vunnit laga kraft kan utbyggnad av infrastruktur och allmän plats inom etapp 4 påbörjas, preliminärt våren 2026. Stadens inledande entreprenadarbeten med grundförstärkning, utbyggnad av teknisk försörjning och utfyllnad av gator i etapp 4 beräknas pågå i 3,5 år innan första byggaktören kan tillträda.

I takt med att byggaktörerna tillträder och färdigställer sina projekt gör staden klart gator och allmän platsmark med slutliga ytskikt, möblering och plantering. Första inflyttning bedöms vara möjlig år 2031 och hela etappen förväntas vara utbyggd år 2033, förutom skolan som får ett senare genomförande som anpassas till när behovet av skolplatser uppstår.

Risker och osäkerheter

Årstafältsprojektets övergripande risker och osäkerheter redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet. För etapp 4 blir en väl fungerande bygglogistik och att stadens arbete inom den första utbyggnadsetappen blir klart viktiga förutsättningar för att kunna färdigställa etapp 4 inom föreskriven tidplan.

De största identifierade riskerna för etappen är:

- Påverkan på tidplan från andra etapper. Arbeten behöver utföras i etapp 1 för att etapp 4 ska kunna påbörjas. Stora förskjutningar där kan leda till påverkan på etappens tidplan.
- Risk för att samsyn kring projektförutsättningar inte nås med externa aktörer som ledningsdragande/ägande bolag och Trafikverket.
- Områdets flackhet och svåra grundläggningsförhållanden innebär en byggteknisk utmaning för ledningsförläggning och utbyggnad av allmän plats.
- Många intressenter inom etappen och även inom projektet som helhet kräver en mycket god samordning för att olika aktörers arbeten inte ska komma i konflikt med varandra.
- Ekonomiska risker med hänsyn till att överenskommelse om exploatering för försäljning av mark inte har tecknats med berörda byggaktörer. Se avsnitt *Ekonomiska osäkerheter*.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och övriga berörda bolag och förvaltningar. Kontinuerliga träffar med berörda förvaltningar för försörjning av offentliga lokaler hålls två gånger per år inom Årstafältsprojektet. Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Projektet följer metoden för projektstyrning av stora investeringsprojekt i Stockholms stad med de krav på organisation och dokumentation som detta innebär.

Socialförvaltningen har uttryckt att det finns visst behov av bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller socialtjänstlagen i etapp 4. Dessa kommer finnas i kvarter I som byggs ut av Stockholmshem.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att Årstafältet etapp 4 är en viktig del av den nya stadsdelen Årstafältet. Etapp 4 bidrar till att utveckla området till en attraktiv, hållbar och varierad stadsdel med både bostäder och verksamheter. Projektet rymmer funktioner och allmänna platser som boende från hela Årstafältet och omgivande stadsdelar kommer att utnyttja. Landsvägsparken och gatorna blir viktiga mötesplatser och stråk med god tillgänglighet för fotgängare och cyklister. Miljön anpassas för att möta klimatförändringar, framför allt 100-årsregn.

Projektet påverkas av det osäkra marknadsläget och omvärldsläget vilket medfört att överenskommelser om exploatering för friköp av mark inte har kunnat tecknas inom etappen med hänsyn till att genomförande ligger cirka 6 år fram i tiden. Därmed finns osäkerheter till vilket pris marken kommer säljas för. Det kan också innebära att stadens investeringar för allmän plats ökar om entreprenadpriserna skulle gå uppåt ännu mer.

Eftersom byggstart för stadens entreprenad och byggaktörernas bostäder är relativt långt fram i tiden finns goda förutsättningar för att genomförande kommer ske i ett mer stabiliserat marknadsläge. Beaktat osäkerheterna förväntas etappen medföra ett positivt nettonuvärde baserat på de beräknade inkomsterna för markförsäljningarna i etappen.

Projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, mål i stadens budget och övriga styrdokument.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt genomförandet av etapp 4 av projekt Årstafältet, som bidrar med cirka 1 700 bostäder till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till år 2035. Etappen ger ett tillskott av bostäder i anslutning till befintlig och planerad kollektivtrafik, samt bidrar till att uppnå stadens åtagande om nya bostäder enligt Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen. Etapp 4 bidrar även till att uppfylla stadens mål om fler arbetsplatser i Söderort genom de verksamheter som planeras.

Stadsledningskontoret konstaterar att etapp 4 beräknas ge ett viktigt ekonomiskt bidrag till projekt Årstafältet. Stadsledningskontoret konstaterar samtidigt att investeringskalkylen innehåller stora ekonomiska osäkerheter, bland annat på grund av att överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark inte tecknas i detta skede.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att byggstart för stadens entreprenad och byggaktörernas bostäder ligger relativt långt fram i tiden. Stadsledningskontoret uppmanar nämnden att noga följa projektekonomi, och vid behov i god tid återkomma med ett förslag till reviderat genomförandebeslut.

Inom skolfastigheten finns en byggrätt för garage under skolgården. Garaget ska skapa en möjlighet att anordna parkering för de bostäder inom området som har svårt att klara parkeringsbehovet inom de egna kvarteren. Behovet av parkeringsgaraget behöver klargöras. Stadsledningskontoret vill framhålla vikten av att parkeringsgaraget inte innebär fördyrande omständigheter för den skola som planeras till någon gång efter år 2040.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1, projekt Årstafältet etapp 4, till en projektutgift om 1 089 miljoner kronor, en projektinkomst om 19 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 1 752 miljoner kronor. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2025.