

Projekt Årstafältet, reviderat inriktningsbeslut samt projekt Årstafältet etapp 1, reviderat genomförandebeslut

Framställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderat inriktningsbeslut för projekt Årstafältet godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredningarna samt övriga förberedande arbeten inom projekt Årstafältet upp till 500 miljoner kronor, som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Reviderat genomförandebeslut för projekt Årstafältet etapp 1 omfattande investeringsutgifter om 1 720 mnkr, investeringsinkomster om 127 mnkr och en försäljningsinkomst om 928 mnkr, godkänns.
4. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.
5. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Projekt Årstafältet syftar till att möjliggöra för cirka 6 000 nya bostäder för 14 000 invånare under en period av cirka 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. I samband med att programförslaget för Årstafältet remissbehandlades våren 2010 fattade exploateringsnämnden för sin del inriktningsbeslut som kommunfullmäktige sedan godkände den 27 september 2010. Därefter har inriktningsbeslutet reviderats den 15 oktober 2012 samt den 30 november 2015.

Detaljplaner för genomförandet av den första etappen av Årstafältet antogs 2015 och vann laga kraft 2017. I samband med antagandet av detaljplanerna tecknades överenskommelser om exploatering med 12 byggaktörer för cirka 1 000 bostäder och två förskolor integrerade i bostadshusen. Utöver det tecknades även överenskommelse om exploatering med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för en fristående förskola. Överenskommelser om exploatering godkändes och ett genomförandebeslut för Årstafältets första etapp fattades av kommunfullmäktige den 30 november 2015.

Ärendet omfattar både reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältet samt reviderat genomförandebeslut för den första etappen.

Ekonomi reviderat inriktningsbeslut

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för föreliggande inriktningsbeslut redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 1 108 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 6 321 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 7 171 miljoner kronor. Till intäkterna adderas tomträttsavgälder med mera. Nuvärdet av framtida tomträttsavgälder beräknas uppgå till cirka 1 120 miljoner kronor motsvarande 42 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 4 722 miljoner. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 procent.

Jämfört med det tidigare reviderade inriktningsbeslutet från 2015 har projektet nu ett sämre nuvärde och täckningsgrad. Då det reviderade inriktningsbeslutet godkändes 2015 var nettonuvärdet 1 251 miljoner kronor. Skillnaderna mellan beslutet 2015 och föreslaget inriktningsbeslut beror främst på ökade utgifter för både projektering och genomförande av etapp 1, ökade riskpåslag för ännu inte upphandlade eller projekterade anläggningsarbeten, evakuering av befintliga hyresgäster samt rivning och fastighetsförvärv inom kv. Postgården. Den ökade exploateringsgraden och det utökade projektområdet innebär fler bostäder och ökade inkomster samt de höjda tomträttsavgälderna för bostäder påverkar kalkylen positivt.

Under hösten 2017 respektive 2019 har projektet genomfört en alternativ kalkyl enligt successivmetoden. Förutom att successivmetoden innebär ett sätt att skatta utgifterna för genomförande utifrån tidigare erfarenheter ger den en statistiskt underbyggd skattning av oförutsedda utgifter. Metoden används av staden i stora och komplexa projekt som pågår under lång tid där det är svårt att överblicka projektets utformning och utmaningar som uppkommer och förändras under projektets gång.

Utgifterna för projektering och projektledning har också ökat jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet 2015. Sett i förhållande till projektets totala utgifter är dock den ökningen marginell.

Projektets lönsamhet har alltså minskat något sedan förra reviderade inriktningsbeslutet 2015. Kalkylen innefattar en stor riskpost. Det är fortfarande oklart vilka risker som kan komma att falla ut. Det finns potentiella möjligheter att öka lönsamheten i projektet genom justeringar i de senare etapperna. De olika scenarier som redan idag studerats skulle kunna ge ökade intäkter mellan 100-600 miljoner kronor beroende på hur långtgående de görs. Inför markanvisning av etapp 7 (planerad hösten 2022) bör en uppföljning av utgifterna för genomförandet av etapp 1 med en ny utvärdering av risker göras. I kalkylen är andelen bostadsrätter i etapp 7 och 8 nu 70 procent. Den andelen kan ses över beroende av lönsamheten i en förnyad kalkyl i anslutning till markanvisning av etapp 7. I fortsatt program- och planarbete bör också möjligheterna att öka exploateringsgraden studeras. Projektet kommer eftersträva att utgifter i andra bolag och nämnder för samhällsservice finansieras till 100 procent av intäkter i projektet.

Det finns stora osäkerheter i utgifterna för att genomföra hela Årstafältsprojektet kopplade till projektets komplexitet och långa tidsutdräkt. Första etappen har dock kommit förhållandevis långt och utgifterna för att genomföra denna är därför mer klara nu än vid det reviderade inriktningsbeslutet 2015.

Projektet Årstafältet presenterar ett positivt nuvärde i den kalkyl som omfattar investeringar som rör andra nämnder och bolag för skola och idrottsanläggningar. Som ett led i att minska kommunkoncernens investeringsvolym på Årstafältet ytterligare planeras en av skolorna uppföras av en extern aktör.

Utbyggnadstakten för Årstafältet beräknas vara cirka 600 lägenheter per år från och med 2021. I den senare delen av projektet behöver utbyggnadstakten förmodligen sänkas något med tanke på att det då byggs en högre andel bostadsrätter och det inte är möjligt att få avsättning för mer än ett visst antal bostadsrätter per år, utan att det påverkar markvärdena. Med föreslagen utbyggnadstakt och med beaktande av att stadens anläggningsarbeten både inleder och avslutar hela projektet kan stadsdelen och parken stå klar runt år 2033. Det är dock osäkert om det går att uppnå en utbyggnadstakt om 600 bostäder per år mot bakgrund av den stagnation i försäljning av nya bostäder som uppstått i de större stadsutvecklingsprojekten sedan våren 2017. Ett sätt att underlätta produktionstakten är att upplåta fler bostäder med hyresrätt, men som framgår av lönsamhetskalkylen behöver snarare mängden bostadsrätter öka.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Ekonomi reviderat genomförandebeslut för etapp 1

I första etappen av Årstafältets genomförande uppgår investeringen till 1 720 miljoner kronor. Det kan jämföras med att investeringen i genomförandebeslutet från 2015 bedömdes uppgå till 999 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster om -527 miljoner kronor. Av de sammanlagda utgifterna är 427 miljoner kronor bokförda till och med den 4 februari 2020. Utgifterna avser främst projektering av allmänna anläggningar, markförstärkning, del av planerade schaktarbeten inklusive spontning, del av planerade ledningsarbeten, flytt av koloniområde och en del provisoriska arbeten för berörda tomträttsinnehavare. Försäljningsinkomster inklusive övriga inkomster beräknas till 1 027 miljoner kronor.

Utgifterna för att genomföra första etappen av Årstafältet bedöms alltså öka med ca 72 procent i detta genomförandebeslut jämfört med genomförandebeslutet från 2015. De huvudsakliga skälen till detta är okända förutsättningar i form av fördyrad hantering av massor med höga salthalter, omfattande spontning och andra provisoriska lösningar, ökade utgifter för genomförande av dagvattendamm, fler delar av hela Årstafältsprojektet som genomförs i första etappen vilket minskar utgifterna på kommande etapper i motsvarande grad, fördyrad projektering beroende på svåra markförutsättningar samt ökade riskpåslag för ännu inte upphandlade eller projekterade anläggningsarbeten.

Trots det negativa nuvärdet finns anledning att genomföra första etappen av Årstafältet då hela Årstafältsprojektet visar ett positivt nuvärde, enligt det reviderade inriktningsbeslutet. De stora utgifterna är nödvändiga i första etappen för att övriga etapper ska kunna genomföras.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder och ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Utvecklingen av Årstafältet är en viktig del i stadens ambitioner för en hög takt i bostadsbyggandet och arbetet med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till 2030. Det är glädjande att nu kunna presentera detta förslag till reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet, liksom ett reviderat genomförandebeslut för etapp 1 av Årstafältet, där vi planerar för cirka 1 000 nya bostäder, förskolor och parker och andra allmänna platser.

Sammantaget kommer Årstafältet att innebära 6 000 nya bostäder för hela 14 000 invånare. Läget i staden är utmärkt, med goda kollektiva förbindelser, rekreation och service. På Årstafältet finns goda förutsättningar att bygga en levande och hållbar stadsdel med bostäder, service, kultur, idrott och arbetsplatser i ett av gynnsamt läge i stadens södra delar. Kollektivtrafikens utbyggnad, med den nya tunnelbanesträckningen under Årstafältet och Östberga ger goda förutsättningar för utvecklingen och utbyggnaden av Årstafältet.

Ökade utgifter för såväl projektering som genomförande av Årstafältet etapp 1 och ökade riskpåslag, har lett till lägre nettonuvärde och lägre täckningsgrad. Men projektet har också ökat i omfattning, då delar av kvarteret Postgården nu ingår. Jag ser därför positivt på att andelen bostadsrätter har ökat i de senare etapperna.

Sett för sig, så uppvisar etapp 1 av Årstafältet ett negativt nettonuvärde, men detta kan accepteras för att kunna genomföra kommande etapper. Totalt sett visar Årstafältsprojektet upp ett positivt nuvärde i kalkylen som även omfattar samhällsinvesteringar som skola och idrottsanläggningar. Men det är likväl viktigt att exploateringsnämnden framgent fortsätter att arbeta med att förbättra de ekonomiska förutsättningarna och därmed genomförbarheten av projektet som helhet. Inte minst med tanke på den komplexitet och de risker som också kommer av en lång tidsutdräkt.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet
3. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat genomförandebeslut för Årstafältet, etapp 1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avslå kontorets förslag till beslut
2. Uppdra åt exploateringsnämnden att återkomma med ett förslag som innebär att minst hälften av de nya bostäderna på Årstafältet upplåts med hyresrätt

3. Uppdra åt exploateringsnämnden att genomföra en analys av vad markanvisning för skoländamål till privat aktör innebär för stadens lokalyhreskostnader på kort och lång sikt
4. Därutöver anföra följande

Bristen på hyresrätter i Stockholm är akut och begränsar friheten för hundratusentals stockholmare. Bristen påverkar möjligheten för unga att flytta hemifrån, trångbodda barnfamiljer att skaffa en större bostad och par att hitta nya bostäder vid en separation. Även näringslivets möjligheter att rekrytera arbetskraft och lärosätenas möjligheter att locka till sig studenter och forskare påverkas negativt. För att komma till rätta med bostadsbristen och den omfattande boendesegregationen i staden måste den gällande målsättningen att minst hälften av alla bostäder som byggs ska upplåtas med hyresrätt avse alla projekt och i alla delar av staden. Årstafältet är inget undantag.

Vänsterpartiet anser därför att det är mycket anmärkningsvärt att andelen bostadsrätter ökats i de senare etapperna av Årstafältet, vilket minskar möjligheten att nå bostadsmålen genom att det försenar tidsplanen med ytterligare två år. Även utan en höjning av andelen bostadsrätter är detta nämligen ett lönsamt projekt för exploateringsnämnden, trots ökade kostnader för investeringar och projekteringar.

Enligt liggande förslag ska kontoret även pröva möjligheten att låta enskilda aktörer bygga och äga en av de planerade skolorna i området. En sådan markanvisning måste föregås av en analys av vad detta skulle innebära för stadens lokalyhreskostnader på kort och lång sikt. Staden skulle i sådana fall visserligen inte behöva stå för kostnaderna förknippade med en investering – men en privat aktör som agerar rationellt på marknaden kommer å andra sidan säkerställa att såväl kostnaden för investeringen som risk och marknadsmässig avkastning på en ny skola täcks av de framtida hyresintäkterna. Olika typer av samarbeten med externa fastighetsägare för att möta behovet av fler skolor riskerar med andra ord att bli mycket kostsamt för staden på sikt. Kostnaderna behöver därför se i ett längre tidsperspektiv än enskilda stadsutvecklingsprojekt.

Generellt behöver även barnperspektivet ges större vikt på Årstafältet. Blir det aktuellt med fler förskolor vill vi framhålla att nyttjandet av parker som förskolegårdar inte är en långsiktig lösning. Varje förskola behöver egen gårdsmark som uppfyller Boverkets rekommendationer om minst 30 kvm lekyta per barn.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderat inriktningsbeslut för projekt Årstafältet godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredningarna samt övriga förberedande arbeten inom projekt Årstafältet upp till 500 miljoner kronor, som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Reviderat genomförandebeslut för projekt Årstafältet etapp 1 omfattande investeringsutgifter om 1 720 mnkr, investeringsinkomster om 127 mnkr och en försäljningsinkomst om 928 mnkr, godkänns.
4. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.
5. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Stockholm den 2 september 2020

På kommunstyrelsens vägnar:

ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Reservation anfördes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Projekt Årstafältet syftar till att möjliggöra för cirka 6 000 nya bostäder för 14 000 invånare under en period av cirka 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. I samband med att programförslaget för Årstafältet remissbehandlades våren 2010 fattade exploateringsnämnden för sin del inriktningsbeslut som kommunfullmäktige sedan godkände den 27 september 2010. Därefter har inriktningsbeslutet reviderats den 15 oktober 2012 samt den 30 november 2015.

Detaljplaner för genomförandet av den första etappen av Årstafältet antogs 2015 och vann laga kraft 2017. I samband med antagandet av detaljplanerna tecknades överenskommelser om exploatering med 12 byggaktörer för cirka 1 000 bostäder och två förskolor integrerade i bostadshusen. Utöver det tecknades även överenskommelse om exploatering med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för en fristående förskola. Överenskommelser om exploatering godkändes och ett genomförandebeslut för Årstafältets första etapp fattades av kommunfullmäktige den 30 november 2015.

Ärendet omfattar både reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältet samt reviderat genomförandebeslut för den första etappen.

Ekonomi reviderat inriktningsbeslut

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för föreliggande inriktningsbeslut redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 1 108 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 6 321 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 7 171 miljoner kronor. Till intäkterna adderas tomträttsavgälder med mera. Nuvärdet av framtida tomträttsavgälder beräknas uppgå till cirka 1 120 miljoner kronor motsvarande 42 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 4 722 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 procent.

Jämfört med det tidigare reviderade inriktningsbeslutet från 2015 har projektet nu ett sämre nuvärde och täckningsgrad. Då det reviderade inriktningsbeslutet godkändes 2015 var nettonuvärdet 1 251 miljoner kronor. Skillnaderna mellan beslutet 2015 och föreslaget inriktningsbeslut beror främst på ökade utgifter för både projektering och genomförande av etapp 1, ökade riskpåslag för ännu inte upphandlade eller projekterade anläggningsarbeten, evakuering av befintliga hyresgäster samt rivning och fastighetsförvärv inom kv. Postgården. Den ökade exploateringsgraden och det utökade projektområdet innebär fler bostäder och ökade inkomster samt de höjda tomträttsavgälderna för bostäder påverkar kalkylen positivt.

Under hösten 2017 respektive 2019 har projektet genomfört en alternativ kalkyl enligt successivmetoden. Förutom att successivmetoden innebär ett sätt att skatta utgifterna för genomförande utifrån tidigare erfarenheter ger den en statistiskt underbyggd skattning av oförutsedda utgifter. Metoden används av staden i stora och komplexa projekt som pågår under lång tid där det är svårt att överblicka projektets utformning och utmaningar som uppkommer och förändras under projektets gång.

Utgifterna för projektering och projektledning har också ökat jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet 2015. Sett i förhållande till projektets totala utgifter är dock den ökningen marginell.

Projektets lönsamhet har alltså minskat något sedan förra reviderade inriktningsbeslutet 2015. Kalkylen innefattar en stor riskpost. Det är fortfarande oklart vilka risker som kan komma att falla ut. Det finns potentiella möjligheter att öka lönsamheten i projektet genom justeringar i de senare etapperna. De olika scenarier som redan idag studerats skulle kunna ge ökade intäkter mellan 100-600 miljoner kronor beroende på hur långtgående de görs. Inför markanvisning av etapp 7 (planerad hösten 2022) bör en uppföljning av utgifterna för genomförandet av etapp 1 med en ny utvärdering av risker göras. I kalkylen är andelen bostadsrätter i etapp 7 och 8 nu 70 procent. Den andelen kan ses över beroende av lönsamheten i en förnyad kalkyl i anslutning till markanvisning av etapp 7. I fortsatt program- och planarbete bör också möjligheterna att öka exploateringsgraden studeras. Projektet kommer eftersträva att utgifter i andra bolag och nämnder för samhällsservice finansieras till 100 procent av intäkter i projektet.

Det finns stora osäkerheter i utgifterna för att genomföra hela Årstafältsprojektet kopplade till projektets komplexitet och långa tidsutdräkt. Första etappen har dock kommit förhållandevis långt och utgifterna för att genomföra denna är därför mer klara nu än vid det reviderade inriktningsbeslutet 2015.

Projektet Årstafältet presenterar ett positivt nuvärde i den kalkyl som omfattar investeringar som rör andra nämnder och bolag för skola och idrottsanläggningar. Som ett led i att minska kommunkoncernens investeringsvolym på Årstafältet ytterligare planeras en av skolorna uppföras av en extern aktör.

Utbyggnadstakten för Årstafältet beräknas vara cirka 600 lägenheter per år från och med 2021. I den senare delen av projektet behöver utbyggnadstakten förmodligen sänkas något med tanke på att det då byggs en högre andel bostadsrätter och det inte är möjligt att få avsättning för mer än ett visst antal bostadsrätter per år, utan att det påverkar markvärdena. Med föreslagen utbyggnadstakt och med beaktande av att stadens anläggningsarbeten både inleder och avslutar hela projektet kan stadsdelen och parken stå klar runt år 2033. Det är dock osäkert om det går att uppnå en utbyggnadstakt om 600 bostäder per år mot bakgrund av den stagnation i försäljning av nya bostäder som uppstått i de större stadsutvecklingsprojekten sedan våren 2017. Ett sätt att underlätta produktionstakten är att upplåta fler bostäder med hyresrätt, men som framgår av lönsamhetskalkylen behöver snarare mängden bostadsrätter öka.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Ekonomi reviderat genomförandebeslut för etapp 1

I första etappen av Årstafältets genomförande uppgår investeringen till 1 720 miljoner kronor. Det kan jämföras med att investeringen i genomförandebeslutet från 2015 bedömdes uppgå till 999 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster om -527 miljoner kronor. Av de sammanlagda utgifterna är 427 miljoner kronor bokförda till och med den 4 februari 2020. Utgifterna avser främst projektering av allmänna anläggningar, markförstärkning, del

av planerade schaktarbeten inklusive spontning, del av planerade ledningsarbeten, flytt av koloniområde och en del provisoriska arbeten för berörda tomträttsinnehavare. Försäljningsinkomster inklusive övriga inkomster beräknas till 1 027 miljoner kronor.

Utgifterna för att genomföra första etappen av Årstafältet bedöms alltså öka med ca 72 procent i detta genomförandebeslut jämfört med genomförandebeslutet från 2015. De huvudsakliga skälen till detta är okända förutsättningar i form av fördyrad hantering av massor med höga salthalter, omfattande spontning och andra provisoriska lösningar, ökade utgifter för genomförande av dagvattendamm, fler delar av hela Årstafältsprojektet som genomförs i första etappen vilket minskar utgifterna på kommande etapper i motsvarande grad, fördyrad projektering beroende på svåra markförutsättningar samt ökade riskpåslag för ännu inte upphandlade eller projekterade anläggningsarbeten.

Trots det negativa nuvärdet finns anledning att genomföra första etappen av Årstafältet då hela Årstafältsprojektet visar ett positivt nuvärde, enligt det reviderade inriktningsbeslutet. De stora utgifterna är nödvändiga i första etappen för att övriga etapper ska kunna genomföras.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom del av Årstafältet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 500 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom Årstafältet, etapp 1, omfattande investeringsutgifter om 1 720 mnkr, investeringsinkomster om 127 mnkr och en försäljningsinkomst om 928 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta genomföra projektet (reviderat genomförandebeslut).

Reservation anfördes av Jonathan Metzger (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 mars 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet

Projektet syftar till att skapa ca 6 000 nya bostäder för 14 000 invånare under en period av ca 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service.

I samband med att programförslaget för Årstafältet remissbehandlades våren 2010 fattade exploateringsnämnden för sin del inriktningsbeslut som kommunfullmäktige sedan beslutade om 2010-09-27. Därefter har inriktningsbeslutet reviderats 2012-10-15 och, samt 2015-11-30.

Det reviderade inriktningsbeslutet 2012 visade ett bättre nuvärde, främst p g a att fördjupade studier visat att merparten av allmän plats (gator, torg och ledningar) kan grundläggas med kalkcementpelare istället för påldäck, som är en avsevärt dyrare metod. Även minskade gausektioner ledde till lägre utgifter för allmän plats. Det reviderade inriktningsbeslutet från 2015 innebar en ytterligare förbättring av nuvärdet. Skälet till detta var i första hand ökade försäljningsinkomster, som berodde på ökade bebyggelsevolymerna och ökade markpriser.

Detta ärende är en lägesredovisning och ett reviderat inriktningsbeslut efter bearbetningar och förändringar av projektet sedan inriktningsbeslutet från 2015. Programmet och övriga handlingar som tagits fram finns tillgängliga via projektets webbplats: www.stockholm.se/arstafaltet.

Tidigare beslut

2007-08-23	SBN, ExplN	Start-PM och utredningsbeslut för en ny stadsdel på Årstafältet, gemensamt tjänsteutlåtande
2008-05-15 2005-05-19	SBN, ExplN	Lägesredovisning inför internationell arkitekttävling, gemensamt tjänsteutlåtande.
2009-05-14	ExplN	Lägesredovisning och utredningsbeslut
2010-03-25 2010-09-27	ExplN, KF	Remissvar programsamråd samt inriktningsbeslut
2012-06-14	ExplN	Reviderat inriktningsbeslut
2012-10-15	KF	Reviderat inriktningsbeslut
2013-05-27	KF	Markanvisning för bostäder och handel till ICA Fastigheter Sverige AB samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering
2015-09-24 2015-11-30	ExplN, KF	Reviderat inriktningsbeslut
2015-10-19	KF	S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av fastighetsbolaget Martin Olsson Fastigheter AB

Sammanställningen avser de beslut som har betydelse på ett övergripande plan för Årstafältsprojektet. Utöver de listade besluten har ett antal beslut fattats i exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunfullmäktige om markanvisningar, start-pm, antagande av detaljplaner samt genomförandebeslut för etapp 1.

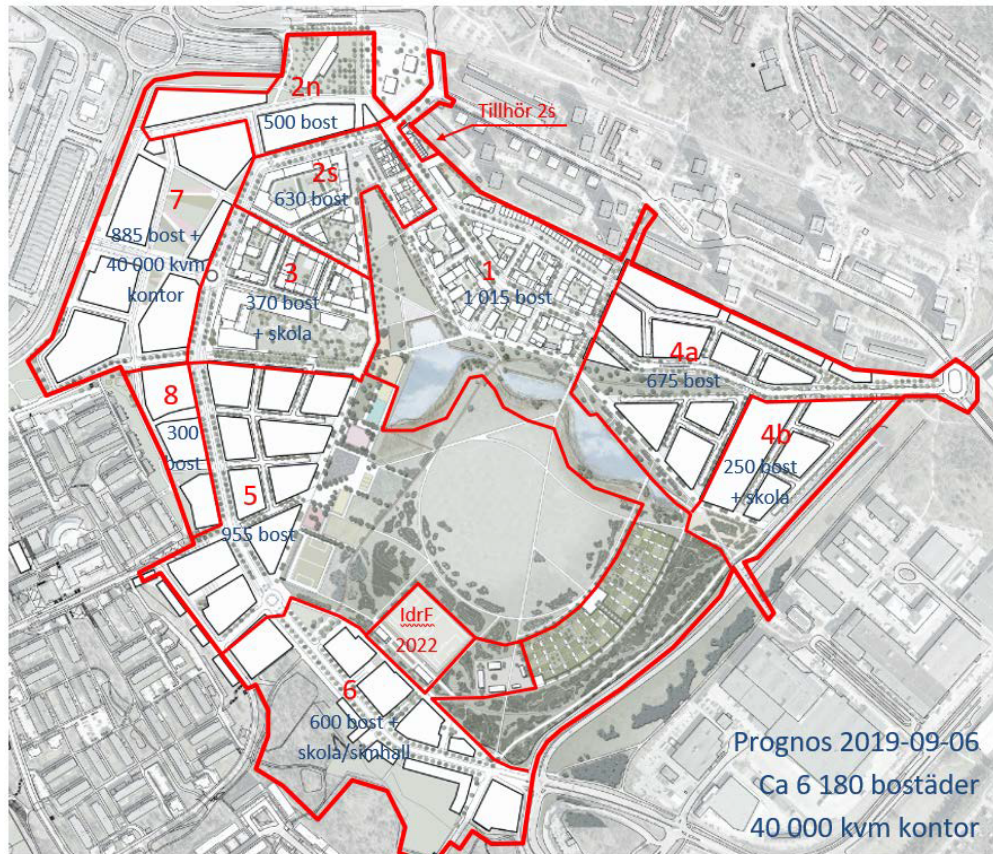
Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid genomförandebeslut för etapp 2 och 3 fjärde kvartalet 2020.

Lägesredovisning

Detaljplaner för parken och den första bebyggelseetappen om ca 1 000 bostäder har vunnit laga kraft och genomförandet av gator och ledningar för de 1 000 bostäderna, samt delar av parken, har påbörjats under sommaren 2018. Koloniföreningens nya område iordningställdes 2017-18. Arrende för nya området har tecknats med Årstafältets koloniförening från 2018-10-27.

Planarbete för etapp 2, 3 och 4 pågår.

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet fattades 2015 har staden, genom St Erik markutveckling, köpt in Martin Olssons fastighetsbolag och genom fastighetsreglering förvärvat Postgården 5. Genom att staden förfogar över hela kvarteret Postgården kan projektet utökas med hela den del av Partihallsområdet som ligger öster om Åbyvägen (etapp 7). Utöver bostäder är denna del även tänkt att kunna ha ca 40 000 kvm kontor i enlighet med stadens mål i budget om arbetsplatser i söderort.



Planerad etappindelning för Årstaområdet utbyggnad

Staden har under 2018 tillsammans med Staten och Landstinget (Sverigeförhandlingen) beslutat att bygga en helt ny tunnelbanelinje från Fridhemsplan till Älvsjö via Årstaområdet och Östberga. Av avtalet mellan parterna framgår att projektet påbörjas år 2020 med utredning och planering. Några år senare kan utbyggnaden påbörjas och tunnelbanelinjen bör vara färdigställd runt 2035. Den kommer då att avsevärt förbättra kommunikationerna för Årstaområdets södra delar och Östberga. Till dess att den nya tunnelbanelinjen är utbyggd kommer provisoriska lösningar att krävas för kollektivtrafikförsörjning av dessa delar. Detta för staden en kontinuerlig dialog med Trafikförvaltningen om.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster om 1 108 mnkr motsvarande 163 tkr/ekvivalent lägenhet².

2 Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 6 321 mnkr, varav 558 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Hittills nedlagda utgifter avser främst utredning och projektering, samt markförstärkningar, schakt- och ledningsarbeten och flytt av koloniområdet i etapp 1.

Investeringsutgifterna kan delas upp i sex grupper:

- 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
- Utgifter för nya ledningar
- Fastighetsförvärv
- Ersättning, provisorier och återställande av mark för enskilda tomträttshavare (Familjebostäder och fyra bostadsrättsföreningar) och arrendatorer (Årstafältets koloniförening)

Till de sex grupperna tillkommer utgifter för oförutsedda händelser, vilket ligger i en gemensam riskpott.

I utgiftsposten för nya ledningar ingår även ledningar för sopsug. Stockholm vatten och avfall har tagit över huvudmannaskapet för sopsugsanläggningen, vilket innebär att Stockholm vatten och avfall AB ersätter exploateringskontoret för nedlagda utgifter på samma sätt som med VA-ledningar. Då sopsugsanläggningen tidigare avsågs få enskilt huvudmannaskap kommer avtal att tecknas med berörda byggaktörer inom etapp 1 om att ansluta till den kommunala anläggningen istället för att ta över en gemensamhetsanläggning som tidigare tänkt.

Investeringsinkomsterna för Årstafältet beräknas till cirka 327 mnkr. Huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare för samordnade entreprenader. Här ingår även av exploateringsbidrag från en privat fastighetsägare (ICA). Försäljningsinkomster som avser mark, i första hand för bostäder men även kontor, beräknas till 7 171 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 4 722 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 741 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 %.

Utveckling sedan tidigare reviderat inriktningsbeslut

En jämförelse med de reviderade inriktningsbesluten från 2012 och 2015 ger följande nyckeltal:

	2012	2015	2020
Antal bostäder	4 000	5 700	6 200
Kontor	-	-	40 000 kvm
Produktionstakt	400 bost/år	600 bost/år	600 bost/år
Investeringsutgifter	2 740 mnkr	3 572 mnkr	6 321 mnkr
Investeringsinkomster	0 mnkr	476 mnkr	327 mnkr
Försäljningsinkomster	4 352 nkr	4 683 mnkr	7 171 mnkr
Nuvärde	574 mnkr	1 251 mnkr ¹	1 108 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	196 tkr	212 tkr ²	163 tkr
Exploateringsutgift/lgh	459 tkr	409 tkr	741 tkr
Täckningsgrad	135 %	138 %	120 %
Andel BR/HR	62/38	50/50	55/45 ³

Jämfört med det tidigare reviderade inriktningsbeslutet från 2015 har projektet nu ett sämre nuvärde och täckningsgrad. För att klara att hålla nuvärdet på en rimlig nivå i jämförelse med de utgifter som staden får i övriga nämnder och bolag har andelen bostadsrätter ökat i etapp 5, 7 och 8 till 70 %.

2015 var nettonuvärdet ca 1 251 mnkr (dock utan hänsyn taget till då nedlagda utgifter som då var ca 71 mnkr). Förändringarna av kalkylresultatet beror främst på följande faktorer:

- Ökad exploateringsgrad och utökat projektområde, vilket innebär fler bostäder och ökad inkomster
- Ökade tomträttsavgifter för bostäder, enligt beslut i Kommunfullmäktige
- Ökade utgifter för både projektering och geotekniska förändringar i etapp 1, vilket beskrivs i "Slutsats ekonomi"

¹ Utan hänsyn tagen till nedlagda utgifter, vilket 2015 var ca 71 mnkr

- Ökade tomträttsavgifter för bostäder, enligt beslut i Kommunfullmäktige

³ En del av bostadsrätter i etapp 5, 7 och 8 som förändringar i etapp 1, vilket beskrivs i "Slutsats ekonomi"

- utförligare i genomförandebeslutet i detta ärende
- Ökade riskpåslag för ännu inte upphandlade eller projekterade anläggningsarbeten, samt för evakuering av befintliga hyresgäster och rivning inom kv Postgården (Martin & Servera m fl verksamheter)
- Ökade utgifter för fastighetsförvärv inom kv Postgården, men även i etapp 2/3 (Ica)
- Utdragen projekttid vilket innebär ett större glapp i tid mellan utgifter och intäkter

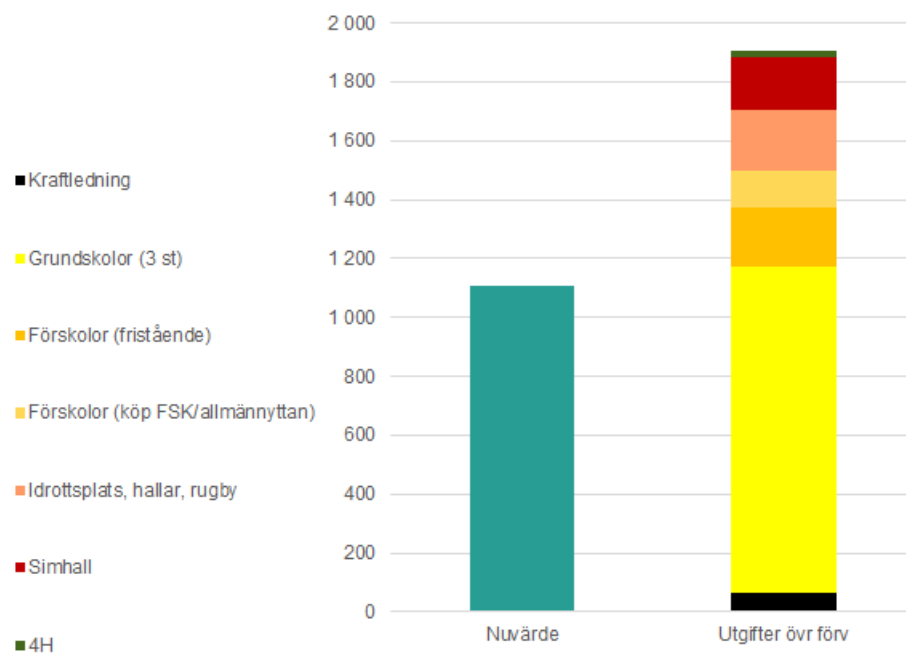
Under hösten 2017 respektive 2019 har projektet genomfört en alternativ kalkyl enligt successivmetoden. Förutom att successivmetoden innebär ett sätt att skatta utgifterna för genomförande utifrån tidigare erfarenheter ger den en statistiskt underbyggd skattning av oförutsedda utgifter. Metoden används av staden i stora och komplexa projekt som pågår under lång tid där det är svårt att överblicka projektets utformning och utmaningar som uppkommer och förändras under projektets gång. Erfarenheten från etapp 1, som nu har väsentligt ökade utgifter för genomförandet än vad som antogs 2015 (se genomförandebeslut i detta ärende), talar för att öka riskpåslaget jämfört med tidigare använd kalkyl- och riskbedömningsmetod för hela projektet. Posten för risk och oförutsett jämfört med totala investeringen i fasta priser exklusive fastighetsförvärv har utvecklats på följande sätt:

	2012	2015	2020
Investeringsutgifter (fasta priser)	2 049 mnkr	2 035 mnkr	3 820 mnkr
-varav risk/oförutsett (andel av utgifter)	330 mnkr 19 %	285 mnkr 16 %	993 mnkr 35 %

Utgifterna för projektering och projektledning har ökat jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet 2015. Sett i förhållande till projektets totala utgifter är dock ökningen marginell.

Utgifter för andra nämnder och bolag

Kontoret har gjort ytterligare några investeringsanalyser där de utgifter som inte sker inom projektets ram, men som är förhållandevis kända och påverkar den totala ekonomin för staden ingår.



Utgifter i andra bolag och förvaltningar för byggande av offentlig service jämfört med projektets nuvärde

En luftburen starkströmsledning har tidigare förlagts i tunnel från Skanstull till Solberga. Kostnaden i genomförandebeslutet för det projektet uppgår till ca 680 miljoner kronor och förutsatte finansiering genom nya byggrätter. Årstastråket är den största kostnadsbäraren och har förutsatts stå för 408 av de 680 mnkr. Därmed återstår 272 mnkr att fördela på övriga projekt som sammantaget bedöms kunna rymma 1 300 byggrätter. I Årstafältet förutsatts ca 300 bostäder kunna byggas som en följd av kraftledningens nedgrävning. Årstafältet förutsätts därför täcka 23 % av 272 mnkr, d v s ca 63 mnkr. I och med att denna utgift belastar Årstafältet i genomförandebeslutet för starkströmsledningen är utgiften inkluderad i nuvärdeanalyserna med utgifter för andra förvaltningar och bolag.

1. Analys med idrottsanläggningar exklusive simhall

I denna alternativa nuvärdesanalys har investeringar i idrottsnämndens/fastighetsnämndens budgetar inkluderats för två idrottsbodar, en ny fotbollsplan och flytt av befintliga rugbyplaner till Gubbängsfältet. Nuvärdet inklusive redan nedlagda utgifter för projektet blir då 720 mnkr.

2. Analys med idrottsanläggningar exklusive simhall, samt tre grundskolor

Utöver ovan nämnda idrottsanläggningar har utgifterna för de tre grundskolorna för klass F-9 med ca 900 elever per skola inkluderats i denna nuvärdesanalys. Nuvärdet blir då ca -390 mnkr. Utgifter för skolorna belastar budgeten för Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

För att minska stadens totala investeringsvolym kommer möjligheten att låta enskilda aktörer bygga och äga en av skolorna att prövas. Nettonuvärdet inkl redan nedlagda utgifter skulle bli -20 mnkr om en av skolorna byggdes av en privat aktör. I så fall tecknar staden ett långsiktigt hyreskontrakt för skolan på samma sätt som med de förskolor som byggs integrerat i bostadsbebyggelsen av enskilda byggaktörer.

3. Övriga utgifter för staden

Utöver de här utgifterna för idrottsnämnden respektive SISAB uppkommer även utgifter för fastighetsnämnden och de allmännyttiga bostadsbolagen för byggande och/eller inköp av bostadsrätter för förskolor. En del förskolor kommer dock att byggas av de enskilda byggaktörerna, vilket gör att det är svårt att beräkna de totala utgifternas storlek för staden. Det totala behovet av förskoleplatser motsvarar ca 100 avdelningar, vilket motsvarar en byggkostnad om drygt 500 mnkr. En del av denna investering bör alltså läggas till för att få en rättvisande bild av övriga nämnders utgifter.

Något beslut om att bygga en simhall på Årstafältet eller i Östberga har ännu inte fattats av staden. Om en simhall byggs på Årstafältet innebär det ytterligare utgifter för idrottsnämnden. Men en simhall betjänar ett större område än enbart Årstafältsprojektet. Därför har ingen nuvärdesanalys gjorts där kostnaderna för simhall tagits med.

Utgifter för kulturnämnden kan uppstå, men är i dagsläget okända då det inte finns några planerade investeringar för nämnden, t ex i form av bibliotek, kulturskola eller liknande.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) kommer att belastas med utgifter för nya ledningar och den nya sopsugsanläggningen, vilka finansieras genom anslutningsavgifter. SVOA är även med och delfinansierar omläggning av dagvatten- och spillvattenledningar. Då det är en utgift som varit nödvändig inom inte allt för avlägsen framtid innebär projektet att SVOA slipper stå för 100 % av den reinvestering som annars hade varit nödvändig på de ledningar som passerar Årstafältet idag. Utöver detta kan utgifter uppkomma i bolaget för att dimensionera upp dagvattenledningar nedströms Årstafältet.

Utöver utgifter för andra nämnder och bolag har staden tidigare gjort omfattande investeringar, bl a för att möjliggöra ny bebyggelse. 2018 kom staden, Region Stockholm och staten överens om utbyggnad av ny tunnelbana mellan Fridhemsplan till Älvsjö via Årstafältet och Östberga. Både tunnelbaneutbyggnaden och den tidigare utbyggnad av Södra länken är investeringar som möjliggör nya bostäder, bland annat på Årstafältet.

Enligt stadens budget ska exploateringsprojekten i huvudsak vara lönsamma. Utgifterna för infrastruktur och kommunal service ska kunna bäras av inkomster i projekten.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 6 321 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 327 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-558,0	-551,1	-277,5	-1301,5	-303,5	-3329,8	-6321,3
Inkomster (exkl. försäljning)	40,7	50,0	36,8	111,4	29,5	59,0	327,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-517,3	-501,1	-240,7	1190,1	-274,0	3270,8	5994,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	919,0	0,0	0,0	6252,0	7171,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	6,3	6,3	6,3	18,0	max 42	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -43	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -105,3	år 2034
Reavinst/förluster	0,0	847,5	0,0	0,0	- 431,7	4 305,7	totalt 4 721,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	853,9	6,3	6,3	-413,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,9	-0,9	-0,9	-1,7	mellan -2,3 och -9,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -9,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,9	-0,9	-0,9	-1,7		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 19,0 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 148 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgifter beräknas till cirka 42 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 4 722 mnkr.

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. Driften av parken har fram till nu varit trafikkontorets ansvar som en kommuncentral park, men ett gemensamt beslut är på gång i stadsdelsnämnden respektive trafiknämnden som kan överföra ansvaret till stadsdelsförvaltningens ansvarsområde i enlighet med gränsdragningslistan för allmän plats. Parken kommer efter iordningställandet att kräva en mer intensiv skötsel än vad den gjorde innan byggnadsarbetena påbörjades på Årstafältet. Även detta måste tas med i stadsdelsnämndens driftsbudget.

Ekonomiska osäkerhetsfaktorer

Det finns stora osäkerheter i utgifterna för att genomföra hela Årstafältsprojektet kopplade till

projektets komplexitet och långa tidsutdräkt. Första etappen har dock kommit förhållandevis långt och utgifterna för att genomföra denna är därför mer klara nu än vid det reviderade inriktningsbeslutet 2015. För att fånga upp osäkerheterna i kalkylarbetet har en kalkyl tagits fram enligt successivmetoden under hösten 2019. En sådan kalkyl är ett sätt att i kalkylarbetet hantera projektets osäkerheter och därmed få en kalkyl som bättre överensstämmer med det faktiska utfallet.

Kalkylen visar följande utgifter för att genomföra alla allmänna anläggningar, inklusive projektering och andra administrativa påslag som tillkommer (stadens byggherrekostnader).

Kalkylsäkerhet (med angiven säkerhet överstiger utgifterna inte redovisat belopp)	Utgifter
Med 50 % säkerhet överstiger utgifterna inte	3 484 mnkr
Med 70 % säkerhet överstiger utgifterna inte	3 820 mnkr
Med 85 % säkerhet överstiger utgifterna inte	4 129 mnkr

En tidigare kalkyl enligt successivmetoden som genomfördes 2017 visade en liknande nivå på utgifterna. Skillnaden nu jämfört med 2017 är att upphandlingen av den första stora entreprenaden med omfattande ledningsomläggning och den stora dagvattendammen nu är i full gång. De fördyringar som uppstått under entreprenadens gång (se vidare reviderat genomförandebeslut för etapp 1) motsvarar förhållandevis väl de bedömningar som 2017 gjordes av osäkerheterna. Det finns även stora återstående risker i de etapper som ännu inte planlagts och projekterats. Det är därför rimligt att kalkylera med utgifter för oförutsedda händelser som motsvarar utgifter på 70 %-nivån från successivkalkylen i fasta priser, det vill säga 3 820 mnkr.

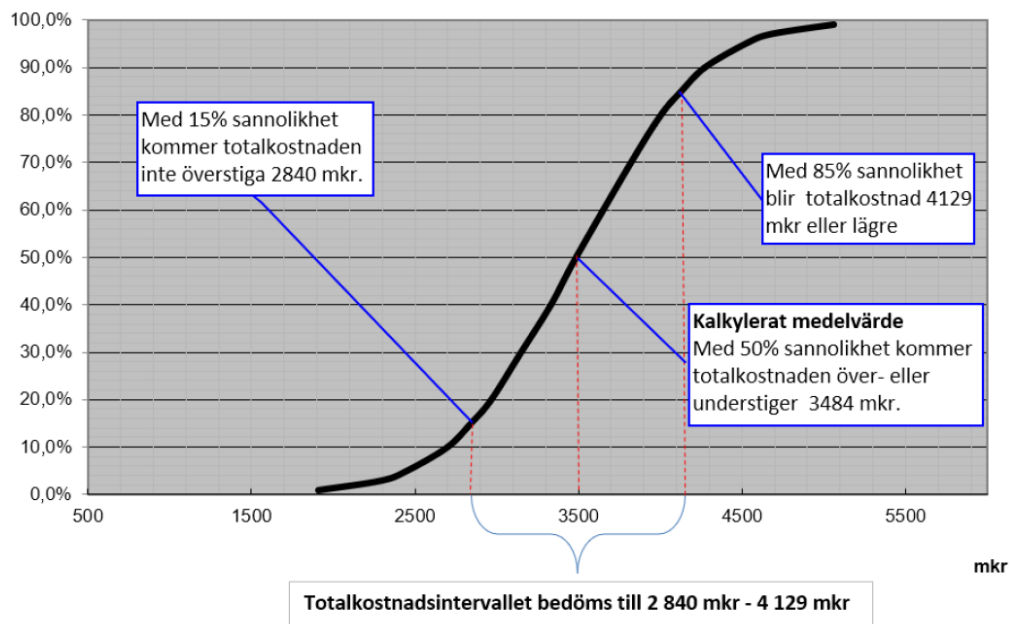


Diagram som visar troligheten av utfall för utgifter för att genomföra hela Årstafältet, fasta priser exkl fastighetsförvärv

Osäkerheter runt möjlig exploateringsgrad har minskats sedan det reviderade inriktningsbeslutet 2015, bl a då programarbetet för etapp 6 nu är avklarat. Osäkerheter runt framtida försäljningspriser för marken kvarstår då stor del av marköverlåtelseerna ligger många år fram i tiden. De sista överlåtelseerna sker enligt tidplanen 2031. En 15-procentig nedgång i försäljningspriser från etapp 5 skulle t ex minska nuvärdet med ca 400 mnkr. Nuvärdet skulle öka i motsvarande grad med en 15-procentig uppgång av markpriserna.

Slutsats-ekonomi

Projektets lönsamhet har minskat något sedan förra reviderade inriktningsbeslutet 2015. Kalkylen innefattar en stor riskpost. Det är fortfarande oklart vilka risker som kan komma att falla ut.

Andelen bostäder som upplåts med bostadsrätt har ökat i de senare etapperna från 50 till 70 %. I etapp 6 är redan mer än hälften av de möjliga bostäderna redan markanvisade för hyresrätt. Resterande markanvisningar i den etappen bör därför enbart vara med bostadsrätt. Den ökade andelen bostadsrätter medför att projektet tar längre tid att genomföra då mängden bostadsrätter som går att sälja per år är begränsad och har antagits till ca 300 per år. Det är en ökad osäkerhet runt om prisnivån för stadens mark går att upprätthålla med ökad andel bostadsrätter.

Det finns potentiella möjligheter att öka lönsamheten i projektet genom justeringar i de senare etapperna. De olika scenarier som redan idag studerats skulle kunna ge ökade intäkter mellan 100-600 mnkr beroende på hur långtgående de görs. Inför markanvisning av etapp 7 (planerad hösten 2022) bör en uppföljning av utgifterna för genomförandet av etapp 1 med en ny utvärdering av risker göras. I kalkylen är andelen bostadsrätter i etapp 7 och 8 nu 70 %. Den andelen kan ses över beroende av lönsamheten i en förnyad kalkyl i anslutning till markanvisning av etapp 7. I fortsatt program- och planarbete bör också möjligheterna att öka exploateringsgraden studeras. Staden kommer eftersträva att utgifter i andra bolag och förvaltningar finansieras till 100 % av intäkter i projektet.

I och med att genomförandet av projektet kommit så långt är det inte längre ett rimligt alternativ att avbryta projektet, vilket bl a framgår av att nettonuvärdet utan hänsyn taget till redan nedlagda utgifter är positivt är positivt även inräknat utgifter för övriga bolag och förvaltningar. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv och stadens finansieringsstrategi är det motiverat att fortsätta genomförandet med nuvarande inriktning.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån inriktnings- och verksamhetsmålen i stadens budget. Projektet:

- bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande och att uppnå målsättningen om nya bostäder som staden åtagit sig att bygga i uppgörelsen med Staten och Regionen om utbyggnad av tunnelbanan
- innehåller blandade upplåtelseformer. Fördelningen HR/BR blir totalt ca 45/55 %. De senare etapperna har en högre andel bostadsrätter
- innebär att Östberga sammanlänkas med Årsta i stadens bebyggelsestruktur
- utnyttjar närheten till kapacitetsstark och attraktiv kollektivtrafik
- stärker stadens utveckling som cykelstad genom bra och enkla parkeringsmöjligheter för cyklar, samt genom utveckling av cykelvägnätet i stadsdelen
- förbättrar tillgängligheten till Årstafältets park och möjliggör en utveckling av parken med mer verksamheter och anläggningar för lek och rekreation
- bidrar till att utveckla stadsdelen till en levande och trygg stadsdel genom bebyggelsestrukturen med lokaler i bottenplan, särskilt vid publika platser och stråk

I december 2018 gav Exploateringsnämnden förvaltningen i uppdrag att utreda hur Årsta golf kan flyttas och inrymmas inom området. I det arbetet har förvaltningen förutsatt att mängden bostäder inte får påverkas. För att inte påverka den tillgängliga friytan per invånare och inte skapa barriärer kan en mer komprimerad golfanläggning bibehållas i någon del av Årstafältet eller i närheten. Även en sådan anläggning tar friyta men minskar inte bebyggelsemöjligheterna och det blir tillräckligt stora friytor kvar för allmän park.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för projektet som helhet, samt för detaljplanerna för etapp 1 och parken. Miljökonsekvensbeskrivningen visar att projektet kommer att påverka naturmiljön inom planområdet. Projektet ger positiva konsekvenser regionalt, bl a vad gäller klimateffekter genom bostadsbyggelse i kollektivtrafiknära läge.

Det är ännu oklart i vilken utsträckning en bullervall eller bullerskärm går att bygga mot Huddingevägen, varför det finns risk för högre bullernivåer i de östra delarna av parken. Stora

delar av parken har dock låga bullernivåer oavsett bullerskärmen och möjligheten att bygga bostäder påverkas inte av ökat buller i den östra delen. I de delar av bebyggelsen som ligger nära gator med mer trafik görs avskärningsåtgärder och särskilda planlösningar för att få en acceptabel ljudmiljö i bostäderna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom parken kommer ett stort antal träd att planteras, främst längs Huddingevägen. Syftet är att skapa en visuell barriär mot vägen i kombination med ett fysiskt bullerskydd i form av vall eller skärm. Huvudgatorna förses med dubbla trädrader och lokalgatorna med enkla trädrader. Träd kommer även att planteras i parken som ligger i anslutning till spårvagnshållplatsen i områdets norra del (inom etapp 2).

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

Energiushållning

Bolagen som fått markanvisning har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark”. Det innebär att energiåtgången tillförd energi högst ska vara 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Områdets är flackt och innehåller därmed inga gator eller torg med sluttningar som överstiger stadens egna riktlinjer.

Påverkan på barn

Den barnkonsekvensanalys som tagits fram under programarbetet 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 trafikhastigheten och signalera närvaron av korsande fotgängare.

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

För förskolor som är integrerade i bostadskvarteren är den egna gården 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 har barnen god tillgång till utevistelseytor.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Programmet för Årstafältet upprättades innan staden utvecklat rutiner och verktyg för jämställdhetsanalyser. I och med att projektet syftar till att bygga en helt ny stadsdel finns inte någon relevant trygghetsmätning att tillgå. Kommande arbete med jämställdhet bör istället utgå ifrån att skapa trygga och jämställda miljöer utifrån hur Årstafältets boende kommer att använda allmänna platser och ta del av service. Det är också viktigt att planeringen utgår ifrån ett väl fungerande vardagsliv som underlättar för att kombinera arbetsliv med omsorgsansvar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I det reviderade inriktningsbeslutet från 2015 fastställdes en budget om 10 mnkr för konstnärlig utsmyckning.

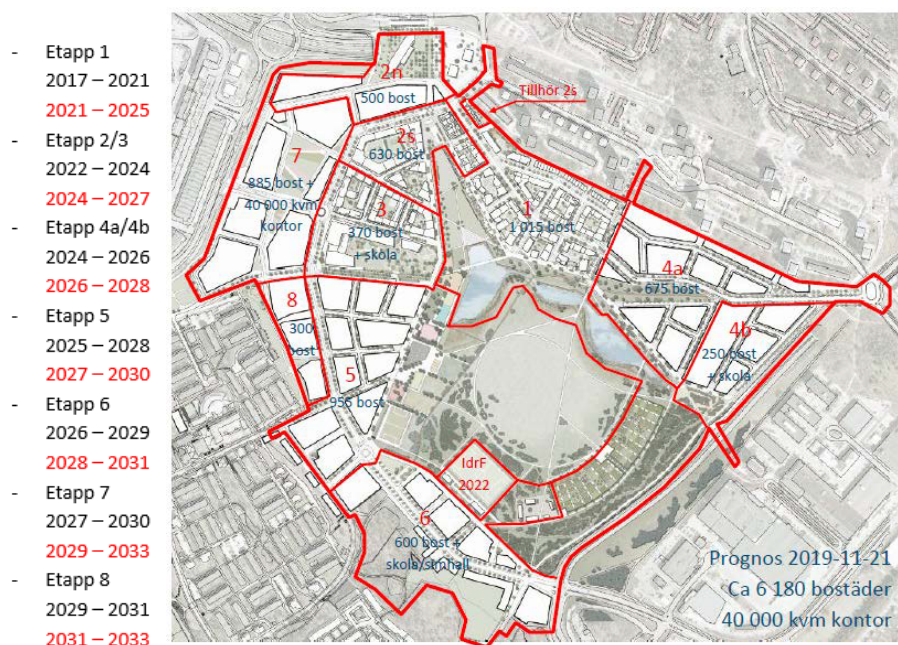
De totala utgifterna för iordningställande av allmän plats var då ca 2 000 mnkr i fasta priser, varav ca 200 mnkr utgjordes av markförstärkning. De totala utgifterna har nu ökat till ca 3 500 mnkr i fasta priser, inklusive markförstärkning. Den uppdaterade bedömningen av

totala utgifter innehåller även stadens projektering och byggherreadministration. Men även om detta räknas bort har de totala utgifterna för iordningställande av allmän plats ökat. Det är därför motiverat att exploateringsnämnden står för de utgifter som uppstår för att kunna installera konsten (t ex fundament och elförsörjning), förutsatt att de är rimliga i proportion till vad konsten kostar.

Utöver detta är avsikten att bearbeta konstprogrammet för att addera ny offentlig konst i Östberga. Arbetet med konstnärlig utsmyckning bör samordnas mellan Årstafältet och Östberga så att konstprogrammet gäller de båda delprojekten. Rimlig utökning av utgifter för konst bör fastställas i samband med att ett inriktningsbeslut tas fram för Östberga.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut



Tidplan för genomförande av respektive etapp, svarta siffror avser stadens arbeten med gator och ledningar, röda tider avser den nya bebyggelsen

Genomförandet av parken sker etappvis ihop med de respektive bebyggelseetapperna. Merparten av parkarbetena planeras ihop med etapp 1 och 5. Bron över Huddingevägen planeras ihop med etapp 4. Den befintliga golfanläggningen i Årstafältets södra del upplåts via arrende till Årsta golf AB. Den ursprungliga arrendetiden har löpt ut och förlängs därför med ett år i taget till dess att uppsägning sker. Arrendeområdet har anpassats så att anläggningen ska kunna ligga kvar till dess att genomförandet av etapp 5 påbörjas, vilket preliminärt kommer ske 2025.

Utbyggnadstakten för Årstafältet beräknas vara ca 600 lägenheter per år från och med 2021. I den senare delen av projektet behöver utbyggnadstakten förmodligen att sänkas något med tanke på att det då byggs en högre andel bostadsrätter och det inte är möjligt att få avsättning för mer än ett visst antal bostadsrätter per år, utan att det påverkar markvärdena. Med föreslagen utbyggnadstakt och med beaktande av att stadens anläggningsarbeten både inleder och avslutar hela projektet kan stadsdelen och parken stå klar runt år 2033.

Det är redan nu oklart om det går att uppnå en utbyggnadstakt om 600 bostäder per år mot bakgrund av den stagnation i försäljning av nya bostäder som uppstått i de större stadsutvecklingsprojekten sedan våren 2017. Ett sätt att underlätta produktionstakten är att upplåta fler bostäder med hyresrätt, men som framgår av lönsamhetskalkylen behöver snarare mängden bostadsrätter öka.

Nästa beslutstillfälle infaller vid antagande av detaljplan för etapp 2 och 3, preliminärt

våren 2021. I samband med detta träffas överenskommelse om exploatering med byggaktörerna i berörda etapper och exploateringsnämnden fattar genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Liksom tidigare är det hög sannolikhet för fortsatta överklaganden av detaljplaner. Tidplanen inkluderar dock tid för överklagandeprocessen.

Vissa föroreningar har påträffats inom den första etappen. Det finns därför fortsatt risk för att det dyker upp föroreningar som föranleder att staden behöver bekosta sanering av marken.

Risker som i övrigt utgör oklarheter runt projektets utformning och ekonomi gäller transporter av farligt gods, industribuller, översvämning och skärpta miljö kvalitetsnormer.

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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den nya stadsdelen Årstafältet kommer att tillföra bostäder till ca 14 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet kollektivtrafik, rekreation och service. Projektets 6 000 bostäder är en viktig pusselbit för att staden ska kunna bygga de bostäder som planeras fram till 2030.

En större organisation har under det senaste året byggts upp då projektet i delar gått in i genomförandeskede. Då de organisatoriska resurserna nu finns är det viktigt att hålla uppe takten i både planläggning och genomförande.

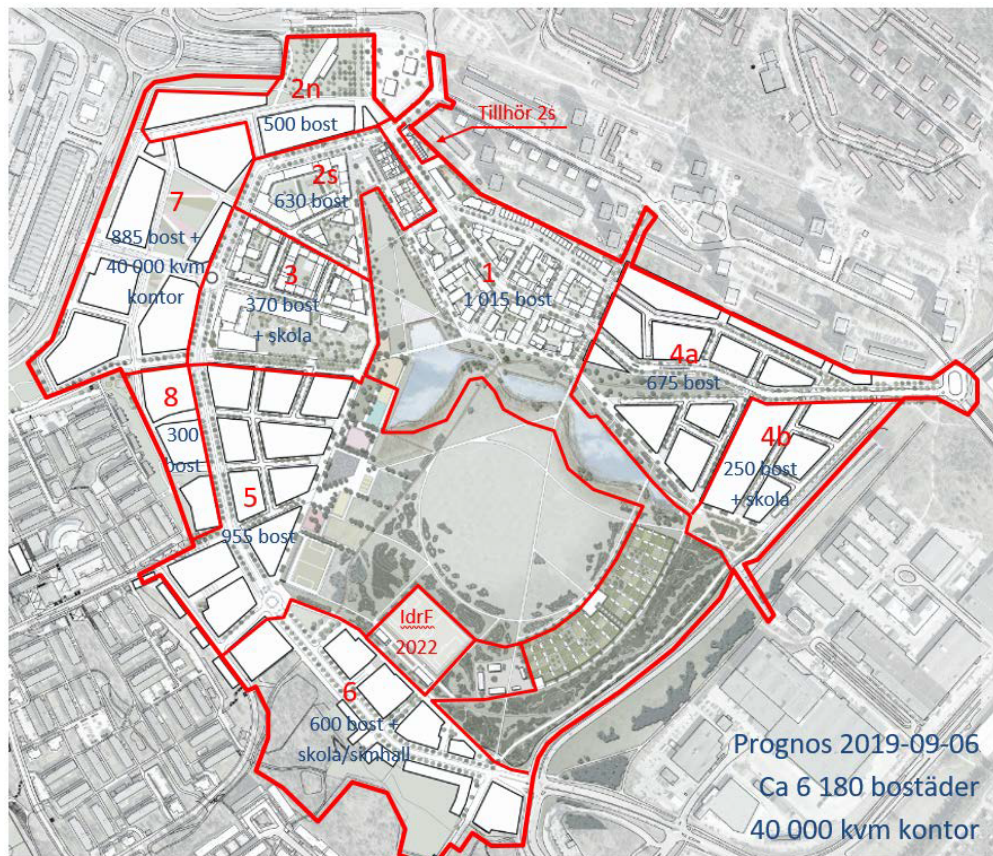
Produktionstakten bör utvärderas när första etappens genomförande kommit längre. När flera byggaktörers säljprocesser i första bebyggelseetappen pågått en tid, runt 2021-22 kommer det visa sig i vilken takt det är möjligt att sälja bostadsrätter inom Årstafältet.

Kontoret ser förslaget om en mer komprimerad golfanläggning som en rimlig avvägning mellan golfintresset och möjligheterna att bygga bostäder och möjliggöra Årstafältsprogrammets vision om en attraktiv stadspark med många olika funktioner för olika typer rekreation.

Reviderat genomförandebeslut för Årstafältet, etapp 1

Bakgrund och tidigare beslut

Detaljplaner för genomförandet av den första etappen av Årstafältet antogs 2015 och vann laga kraft 2017. I samband med antagandet av detaljplanerna tecknades överenskommelser om exploatering med 12 byggaktörer för ca 1 000 bostäder och två förskolor integrerade i bostadshusen. Utöver det tecknades även överenskommelse om exploatering med SISAB för en fristående förskola. Överenskommelser om exploatering godkändes och ett genomförandebeslut för Årstafältets första etapp fattades av kommunfullmäktige 2015-11-30.



Delar som omfattas av den första etappens genomförande

Brunt: nytt koloniområde, färdigställt hösten 2018

Blått: område vars genomförande påbörjats sommaren 2018

Grönt: område med senarelagt genomförande

För att kunna genomföra någon del av Årstafältsprojektet krävs initialt stora investeringar vilka bl a är flytt av koloniområde, omläggning av spill- och dagvattenledning, utbyggnad av dagvattendamm, och genomförande av delar av den framtida parken på Årstafältet. Detta medför att mer än hälften av projektets totala utgifter för att genomföra allmän plats (exkl fastighetsförvärv) ligger i genomförandet av den första etappen.

Avsikten är att alla byggnader på kvartersmark och allmänna anläggningar inom den första etappen ska vara utbyggda och inflyttade 2025.

Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsförvaltning har under 2017 flyttat en tillfällig förskola för att möjliggöra utbyggnaden av Årstafältets första etapp. Utöver detta görs ledningsarbeten på fyra tomträttsinnehavares tomträtter. Ytterligare en tomträttsinnehavare är berörd av tillfälligt omlagda gång- och cykelvägar, vilket innebär att berörda tomträttsinnehavare (fyra bostadsrättsföreningar och Familjebostäder) ersätts med nya tomtanläggningar som t ex parkeringsplatser i de delar som påverkas av ledningsarbetena. Avtal om hur återställandet ska ske har tecknats med samtliga berörda tomträttsinnehavare.

Avtal med Årstafältets koloniförening om ersättning vid flytt träffades under 2017 och nytt arrende har 2018-10-27 tecknats med föreningen för det nya området (brunt i figuren).

Förhandling med Trafikverket om åtgärder inom vägområdet har varit svåra att slutföra p g a att Trafikverket ändrat ståndpunkt om vilka intrång i vägområdet de kan acceptera under arbetet med utformning av bullerskydd längs Huddingevägen. Därför har genomförandet av området närmast Huddingevägen (grönt i figuren) senarelagts. Inriktningen är nu att alla åtgärder ska hålla sig utanför vägområdet. Det ger ett sämre bullerskydd, men innebär att staden inte är beroende av ett medgivande från Trafikverket om åtgärder i vägområdet.

Tidigare beslut

Utöver genomförandebeslutet från 2015-11-30 har utrednings- och inriktningsbeslut

tidigare fattats och reviderats i flera skeden (se rev inriktningsbeslut i detta ärende).

Överenskommelse om exploatering

Som nämnts i bakgrunden godkändes överenskommelse om exploatering med 12 byggaktörer, samt SISAB 2015-11-30. Exploateringskontoret tecknade därefter överenskommelser med 11 byggaktörer, samt SISAB. En av de tänkta byggaktörerna (Ebab AB) visade sig inte uppfylla kraven på ekonomisk stabilitet, varför överenskommelser om exploatering inte tecknades med dem. Överenskommelse om exploatering med Einar Mattsson har därefter godkänts 2018-12-10 för den mark som ursprungligen var tänkt att överlåtas till Ebab AB.

Överenskommelse om exploatering med Gyllenforsen fastigheter HB har efter tecknande genom beslut i kommunfullmäktige överlåtit till HSB Stockholm ekonomisk förening.

Tilläggsavtal om att ansluta till kommunalt huvudmannskap för sopsugsanläggningen har upprättats och ska tecknas under vintern/våren 2020.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I första etappen av Årstafältets genomförande uppgår investeringen till 1 720 mnkr. Det kan jämföras med att investeringen i genomförandebeslutet från 2015 bedömdes uppgå till 999 mnkr. Skälen till ökade utgifter framgår på nästkommande sida. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster om -527 mnkr. En jämförelse med genomförandebeslutet från 2015 ger följande nyckeltal:

	2015	2020
Nettonuvärde	28 mnkr ⁴	-527 mnkr
Nettonuvärde/ekv lgh ⁵	30 tkr/lgh	-564 tkr/lgh
Exploateringsgrad	3,18	3,16 ⁶
Utgifter i löpande prisnivå	999 mnkr	1 720 mnkr
Investeringsinkomster	104 mnkr ⁷	127 mnkr
Försäljningsinkomster	916 mnkr	928 mnkr
Reavinst	768 mnkr	823 mnkr
Nettoexpl.utgift/ekv lgh	806 tkr/lgh	1 604 tkr/lgh
Täckningsgrad	103 %	69 %

Av de sammanlagda utgifterna om 1 720 mnkr är 427 mnkr bokförda t o m 2020-02-04.

Utgifterna avser främst projektering av allmänna anläggningar, markförstärkning, del av planerade schaktarbeten inklusive sponter, del av planerade ledningsarbeten, flytt av koloniområde och en del provisoriska arbeten för berörda tomträttsinnehavare.

Utgifterna för att genomföra första etappen av Årstafältet bedöms alltså öka med ca 72 % i detta genomförandebeslut jämfört med genomförandebeslutet från 2015. De huvudsakliga skälen till detta är bl a:

- Fördyrad hantering av massor p g a höga salthalter, vars hantering inte var känd vid genomförandebeslutet 2015.
- Ökade utgifter för genomförande av ledningsarbeten, bl a omfattande spontning och

⁴ Utan hänsyn till vid bakutlösningar som vid genomförandebeslutet 2015 inte var kända.
⁵ Ekvivalens för utgifter för genomförande av utbyggnad av BTA för bostadsområdesanläggningar, dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).
⁶ Mindre avvikelse p g a ändrad avrundning på mängd BTA i praktiken oförändrad.
⁷ Omfattande felaktig ersättning från byggaktörer för sopsugsanläggning, redovisas 2018 som försäljningsinkomst. Investeringssinkomsterna var 2015 ca 80 mnkr exkl inkomster från byggaktörerna för sopsug.

Fler delar av hela Årstafältets projektet som genomförs i första etappen, vilket minskar utgifterna på kommande etapper i motsvarande grad.

- Fördyrad projektering p g a svåra markförutsättningar, vars egenskaper nu är mer kända.
- Ökade riskpåslag för ännu inte upphandlade eller projekterade anläggningsarbeten.

Som beskrivits i det reviderade inriktningsbeslutet har utgifterna för att genomföra hela Årstafältsprojektet varit svåra att bedöma i ett tidigt skede. Som beskrivs i inriktningsbeslutet har en kalkyl tagits fram enligt successivmetoden under hösten 2019. Ett resultat av det är att riskpåslagen ökat betydligt jämfört med 2015 års genomförandebeslut. De riskpåslag som antagits i kalkylen stämmer hittills väl överens med de ökade utgifter som hittills uppstått p g a oförutsedda händelser i genomförandet av etapp 1.

Försäljningsinkomsterna ökade efter 2015, men har minskat från 2017 p g a fallande markpriser. En bidragande orsak till att nuvärdet inte försämrats mer i förhållande till de ökade utgifterna är att tomträttsavgälden för nyupplåtelse ökat med nästan 50 % i området och att den totala volymen bruttoarea har ökat i projektet sedan 2015.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 1 720 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 127 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m. 2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Investering Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-427,6	-574,2	-249,4	-135,9	-51,2	-281,8	-1 720,1
Inkomster (exkl. försäljning)	40,6	50,0	36,8	0,0	0,0	0,0	127,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-387,0	-524,2	-212,7	-135,9	-51,2	-281,8	-1 592,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	459,5	468,7	0,0	0,0	928,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
Drift Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	6,3	6,3	6,3	6,3	max 6,3	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -39,9	år 2027
Reavinst/förluster	0,0	407,8	415,8	0,0	0,0	0,0	totalt 823,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	414,1	422,1	6,3	6,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-1,1	-1,6	-1,6	-1,6	mellan -1,6 och -2,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-1,1	-1,6	-1,6	-1,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 4,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 47,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för

tomträttsavgälder beräknas till ca 6,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 823 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Den ekonomiska osäkerheten har minskat sedan genomförandebeslutet fattades 2015 genom att både projektering och genomförande kommit längre idag.

Osäkerheterna runt försäljningsinkomsterna har minskat sedan genomförandebeslutet 2015 då marköverlåtelsen ligger närmare i tid (marköverlåtelser beräknade att ske 2021-22).

Slutsats-ekonomi

Trots det negativa nuvärdet finns anledning att genomföra första etappen av Årstafältet då hela Årstafältetsprojektet visar ett positivt nuvärde, se det reviderade inriktningsbeslutet ovan. Som nämnts tidigare är de stora utgifterna nödvändiga i första etappen för att övriga etapper ska kunna genomföras.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Etapp ett uppfyller målen med samma motiveringar som angivits i inriktningsbeslutet för projektet som helhet (se reviderat inriktningsbeslut). Första etappen påverkar dock inte Årsta golf.

Av de 10 mnkr som avsatts för konstnärlig utsmyckning i projektet som helhet avses ca 5,8 mnkr förbrukas inom etapp 1.

Genomförandefrågor

Tidplan

Både genomförandebeslut och detaljplaner för första etappen av Årstafältet har överklagats. Projektering av allmänna anläggningar tog längre tid än beräknat. Därför har byggstarten för byggaktörerna försenats något jämfört med den tidplan som angavs i genomförandebeslutet från 2015.

Det har också visat sig svårt att låta någon av byggaktörerna tillträda sina fastigheter innan hela arbetet med ledningsomläggning och utbyggnad av damm och gator i etapp 1 är avklarad. Första byggstart för byggaktörerna väntas därför bli någon gång mellan hösten 2021 och våren 2022. Det kan jämföras med planerad byggstart för byggaktörerna var 2018 när genomförandebeslutet antogs 2015. Hela etappen väntas vara utbyggd och klar av både staden och byggaktörerna 2026.

Risker och osäkerheter

Både detaljplaner och vattendom har vunnit laga kraft och projekteringen är klar, men visst arbete med omprojektering pågår och kommer pågå fortsatt så länge nya oförutsedda händelser inträffar. Koloniområdet är flyttat och den stora entreprenaden för att lägga om spill- och dagvattenledningar, bygga ny dagvattendamm samt för att bygga gator och parker i etapp 1 har nu kommit förhållandevis långt. Påslaget för risker och osäkerheter i genomförandebeslutet för första etappen är därför relativt sett lågt jämfört med de risker och osäkerheter som kvarstår i Årstafältets övriga delar.

Kommunikation

Kontoret har redan inför genomförandebeslutet 2015 diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och övriga berörda bolag och förvaltningar. Kontinuerliga träffar med berörda förvaltningar för försörjning av offentliga lokaler hålls två ggr per år inom projektet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det är nu klart att genomförandet av den första etappen av Årstafältet kommer medföra ett negativt nuvärde, men sett till hela Årstafältets utbyggnad är första etappen nödvändig för att genomföra projektet i stort.

Ett tidigt färdigställande av parken är nödvändigt för att skapa en attraktivitet för området och för att underlätta förskolornas verksamhet. Förskolorna behöver ha parker i närheten att gå till och vistas i då deras egna utegårdar är begränsade.

Projektet bidrar i stor utsträckning till att uppnå stadens bostadsbyggnads mål och bör därför genomföras som planerat.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 juni 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Projekt Årstafältet syftar till att möjliggöra för cirka 6 000 nya bostäder för 14 000 invånare under en period av cirka 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. På Årstafältet finns goda förutsättningar att bygga en levande och hållbar stadsdel med bostäder, service, kultur, idrott och arbetsplatser i ett av gynnsamt läge i stadens södra delar.

Kollektivtrafikens utbyggnad, med den nya tunnelbanesträckningen under Årstafältet och Östberga ger goda förutsättningar för utvecklingen och utbyggnaden av Årstafältet.

Stadsledningskontoret vill framföra att det är av vikt att arbetet för utbyggd tunnelbana fortsätter och att ansvaret vilar på Region Stockholm. Årstafältet ingår i både Stockholmsöverenskommelsens och Sverigeförhandlingens influensområden för ökat bostadsbyggande.

I syfte att begränsa kommunkoncernens skuldökning anger stadens investeringsstrategi att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för det behov av kommunal i service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. För att finansiera projektets investeringsutgifter planeras för en något högre andel bostadsrätter jämfört med hyresrätter. Försäljningsinkomsterna ska även bidra till finansieringen av planerade investeringar i skolor, idrottsanläggningar, förskolor och behov av kultur. Stadsledningskontoret anser att det är positivt att projektet som i ett led att minska kommunkoncernens investeringsvolym planerar för att en av tre skolor på Årstafältet ska uppföras med en extern aktör.

Stadsledningskontoret konstaterar att projekt Årstafältet bedöms bli lönsamt trots det negativa nettonuvärde som den första etappen medför.

Stadsledningskontoret anser att exploateringsnämnden ska arbeta för att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet av Årstafältet och de kommande

etapperna inom projektet. Det är av stor vikt att kommande etappers investeringsutgifter hålls nere i syfte att upprätthålla och om möjligt förbättra det positiva nettonuvärdet för Årstafältet som helhet.

Stadsledningskontoret föreslår att reviderad inriktning för projekt Årstafältet godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom projekt Årstafältet till en investeringsutgift upp till 500 mnkr som underlag för kommande genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret föreslår även att det reviderade genomförandebeslutet för etapp 1 godkänns, omfattande investeringsutgifter om 1 720 mnkr, investeringsinkomster om 127 mnkr och en försäljningsinkomst om 928 mnkr. Utgifterna för 2020 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Jonathan Metzger (V) enligt följande.

att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut, att uppdra åt exploateringskontoret att återkomma med ett förslag som innebär att minst hälften av de nya bostäderna på Årstafältet upplåts med hyresrätt, att uppdra åt exploateringskontoret att genomföra en analys av vad markanvisning för skoländamål till privat aktör innebär för stadens lokahyreskostnader på kort och lång sikt, samt att därutöver anföra följande:

Bristen på hyresrätter i Stockholm är akut och begränsar friheten för hundratusentals stockholmare. Bristen påverkar möjligheten för unga att flytta hemifrån, trångbodda barnfamiljer att skaffa en större bostad och par att hitta nya bostäder vid en separation. Även näringslivets möjligheter att rekrytera arbetskraft och lärosätenas möjligheter att locka till sig studenter och forskare påverkas negativt. För att komma till rätta med bostadsbristen och den omfattande boendesegregationen i staden måste den gällande målsättningen att minst hälften av alla bostäder som byggs ska upplåtas med hyresrätt avse alla projekt och i alla delar av staden. Årstafältet är inget undantag.

Vänsterpartiet anser därför att det är mycket anmärkningsvärt att andelen bostadsrätter ökats i de senare etapperna av Årstafältet, vilket också försenar tidsplanen med ytterligare två år. Även utan en höjning av andelen bostadsrätter är detta nämligen ett lönsamt projekt för nämnden, trots ökade kostnader för investeringar och projekteringar.

Enligt liggande förslag ska kontoret även pröva möjligheten att låta enskilda aktörer bygga och äga en av de planerade skolorna i området. En sådan markanvisning måste föregås av en analys av vad detta skulle innebära för stadens lokalhyreskostnader på kort och lång sikt. Staden skulle i sådana fall visserligen inte behöva stå för kostnaderna förknippade med en investering – men en privat aktör som agerar rationellt på marknaden kommer å andra sidan säkerställa att såväl kostnaden för investeringen som risk och marknadsmässig avkastning på en ny skola täcks av de framtida hyresintäkterna. Olika typer av samarbeten med externa fastighetsägare för att möta behovet av fler skolor riskerar med andra ord att bli mycket kostsamt för staden på sikt. Generellt behöver även barnperspektivet ges större vikt på Årstafältet. Blir det aktuellt med fler förskolor vill vi framhålla att nyttjandet av parker som förskolegårdar inte är en långsiktig lösning. Varje förskola behöver egen gårdsmark som uppfyller Boverkets rekommendationer om minst 30 kvm lekyta per barn.