Stockholms stad

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2026/789)

Genomförandebeslut för parkanläggning inom fastigheten Årsta 1:1 inom projektet Årstafältet etapp 8

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra parkanläggning inom fastigheten Årsta 1:1, projektet Årstafältets etapp 8, till en projektutgift om 225,7 miljoner kronor.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom exploateringsnämndes investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2027.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Årstafältets centrala park är en viktig motor i utvecklingen av den nya stadsdelen med cirka 8 000 bostäder samt förskolor och service. För att skapa en attraktiv och väl fungerande stadsdel redan tidigt i genomförandet behöver delar av parken färdigställas innan bostäder och förskolor står klara. Detta genomförandebeslut avser etapp 8, som omfattar den stora öppna delen av den centrala parken. Den återstående delen av den centrala parken, aktivitetsbryggan, planeras anläggas inom etapp 5 norra.

Genomförandet av etapp 8 planeras till 2028–2030 och utgifterna ingår i Årstafältets totala budget enligt det reviderade inriktningsbeslutet som kommunfullmäktige fattade den 25 maj 2026.

Investeringen i etapp 8 uppgår till 225,7 miljoner kronor. Eftersom etapp 8 enbart omfattar anläggande av park genererar projektet inga intäkter. Projektets lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 191,4 miljoner kronor. Av de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas 1,1 miljoner kronor utgöra projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Även om etapp 8 isolerat har ett negativt nettonuvärde bedöms investeringen vara strategiskt nödvändig för Årstafältets genomförbarhet för att säkerställa stadsdelens attraktivitet och långsiktiga stadsbyggnadskvaliteter.

Investeringen uppgår till 225,7 miljoner kronor. Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige eftersom projektutgiften överstiger 50 mnkr, i enlighet med stadens investeringsregler.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på genomförandet av den centrala parken (etapp 8) inom Årstafältet. Stadsledningskontoret konstaterar att parken bedöms vara en förutsättning för Årstafältets attraktionskraft, genomförbarhet och långsiktiga lönsamhet. Genomförandet av parken är avgörande för att bostadsproduktionen i de tidigare etapperna ska komma igång och för att skapa en drivkraft för den fortsatta utvecklingen av hela Årstafältet.

Föredragande borgarrådets synpunkter

På Årstafältet ska totalt 8 000 bostäder byggas. I hjärtat av den nya stadsdelen blir Årstafältets centrala park. Jag välkomnar detta ärende om att tidigarelägga parken så att stockholmarna i de första bostäderna och förskolorna kan njuta av parken från att de flyttar in. Här kommer det att bli aktivitetsytor, lekplatser, stora öppna ytor och olika typer av grönska.

Visionen för parken är att vara Årstafältets hjärta och lunga. Den ska erbjuda möjligheter till rekreation, upplevelser och spontana möten i en miljö som är tillgänglig och aktiv året om. Parken ska samtidigt bidra till att bibehålla det befintliga djurlivet och öka den biologiska mångfalden.

Målsättningen är att parken ska utvecklas till en central mötesplats och ett omtyckt besöksmål både för boende i den nya stadsdelen och för besökare från övriga delar av Stockholm. Det kommer i sin tur att stärka Årstafältet som en levande del av Söderort som bidrar till att koppla samman de intilliggande områdena, inte minst Östberga och Årsta.

Parken kommer att utformas som ett varierat landskap med flera olika naturtyper och upplevelser. Utgångspunkten är att det befintliga öppna fältet med sina ängar och utblickar mot fornminnet Göta landsväg ska möta ett tätare bryn, en sumpskog och dalgång samt en tallbacke med en amfiteater.

För att skapa mer liv och variation i parken kommer marken att omformas från dagens relativt platta yta till ett område med både kullar och sänkor. I de olika

miljöerna kommer stigar, spänger och sittplatser att anläggas för att göra det möjligt att komma nära naturen och uppleva de skiftande karaktärerna.

Flera målpunkter skapas i parken, bland annat tre paviljonger som gestaltar väderelementen regn, vind och sol. De blir naturliga platser att samlas vid och orientera sig efter i landskapet.

För att parken ska kunna vara den motor i Årstafältsprojektet som är nödvändig för genomförandet av projektet, behöver anläggandet av delar av parken tidigareläggas. Parken är identitetsskapande för hela Årstafältet och spelar en avgörande roll för projektets attraktionskraft. Tillgången till färdigställda parkmiljöer och möjligheten att uppleva områdets kärnvärden är i stor utsträckning avgörande för stadens möjligheter att upplåta och sälja mark, särskilt i rådande konjunkturläge. Det är också viktigt att förskolorna och de boende i Årstafältet norra får tillgång till park- och lekmiljöer i samband med inflyttning.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) enligt följande.

Anläggandet av parken är en viktig grundbult i den kommande utvecklingen av hela Årstafältets tusentals nya bostäder. Parken är omfattande till såväl yta som till innehåll och kommer att anläggas i etapper.

Vi vill dock understryka vikten av strikt kostnadskontroll i projektet. Redan nu prognosticeras den samlade investeringen att uppgå till en bra bit över en miljard kronor. Den del av parken som omfattas av etapp 8 är det stora öppna området mitt på Årstafältet. Det är en stor del av parkens yta men motsvarar bara ca 40 procent av den totala investeringsutgiften för parken. Den del av parken som kallas aktivitetsbryggan planeras att genomföras senare. Den delen är mindre till ytan, men innehåller fler anläggningar och motsvarar omkring 60 procent av den totala investeringen. Investeringen i föreliggande ärendet uppgår således till 225,7 miljoner kronor.

Vi noterar att exploateringskontorets bedömning är att projektet har förhållandevis låg ekonomisk risk, där den största osäkerheten ligger i huruvida schaktmassor kommer att kunna återanvändas inom projektet eller inte. Oanvändbara massor måste transporteras till och tippas på deponi med höga avgifter vilket skulle påverka projektets ekonomi negativt. Inom projektet pågår just nu tester av jordförbättrande åtgärder. Om dessa faller väl ut kommer massorna att gå att återanvända i större utsträckning. Vi förutsätter att dessa tester återrapporteras till exploateringsnämnden så snart de är klara.

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

Stockholm den 7 oktober 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

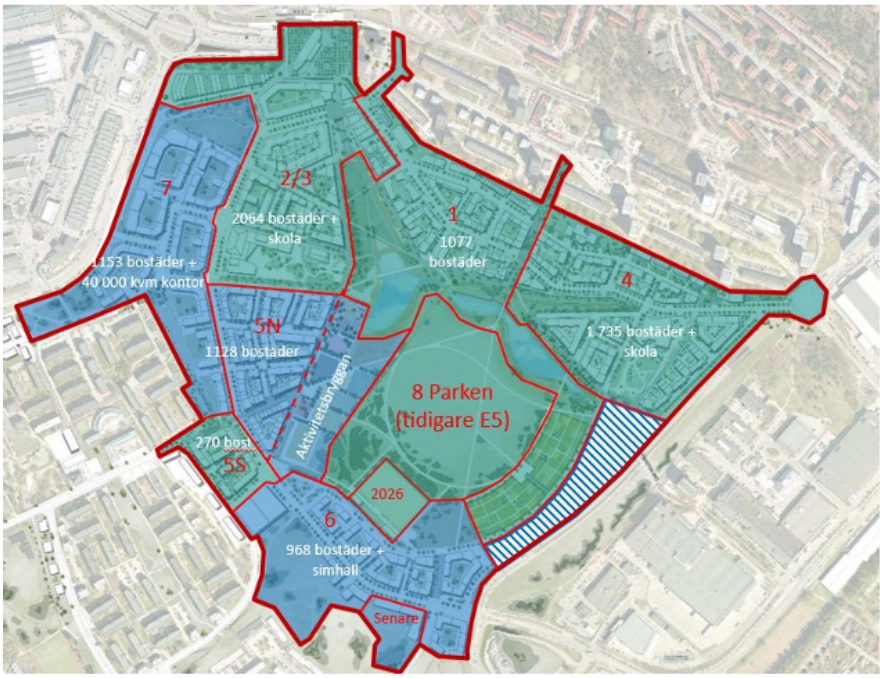
Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Johan Paccamonti (alla M) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Inom Årstafältet planeras cirka 8 000 bostäder samt förskolor, skolor och annan service. Centralt i den nya stadsdelen planeras en stor park med aktivitetsytor, lekplatser, öppna ytor och varierad grönska. Parken ska utgöra Årstafältets hjärta och lunga och erbjuda möjligheter till rekreation, upplevelser och möten året om för både boende och besökare. Som en central mötesplats ska parken bidra till att stärka Årstafältet som en levande del av söderort och knyta samman området med omkringliggande stadsdelar, särskilt Årsta och Östberga. Parken ska samtidigt bidra till att bevara områdets djurliv och stärka den biologiska mångfalden.

Genomförandet av parken var tidigare planerat att ske i samband med bostadsbyggnationen i etapp 5 norra. Eftersom utbyggnaden av etapp 5 norra har pausats och senarelagts har förutsättningarna förändrats. För att parken ska kunna bidra till projektets attraktionskraft och vara en drivkraft i den fortsatta utvecklingen av Årstafältet beslutade kommunfullmäktige den 25 maj 2026, i samband med det reviderade inriktningsbeslutet, att delar av parken (etapp 8) ska anläggas tidigare (dnr KS 2026/308). Tillgången till färdiga parkmiljöer och möjligheten att uppleva områdets kvaliteter är viktiga för stadens möjligheter att upplåta och sälja mark, särskilt i rådande konjunkturläge. Det är även angeläget att förskolor och boende i norra Årstafältet får tillgång till park- och lekmiljöer i samband med inflyttning.

Detta genomförandebeslut avser etapp 8 som är den stora öppna delen av parken mitt på Årstafältet, se markering i kartan nedan. Den del av parken som kallas aktivitetsbryggan, och innehåller bland annat bollplan och parklek, planeras genomföras i samband med utbyggnad av bostäderna i etapp 5 norra. Detaljplanen för parken (Dp 2011-03366) vann laga kraft den 24 maj 2017. En systemhandling för parken färdigställdes inom ramen för etapp 5 norra den 24 april 2025.



Etapp 8 omfattar den stora öppna parkdelen på centrala Årstafältet. Parkdelarna inom den så kallade Aktivietsbryggan anläggs i samband med bostadsutbyggnad i etapp 5 norra.

Etapp 8 utgör en stor andel av parkens yta men motsvarar cirka 40 procent av parkens totala investeringsutgift. För etapp 8 beräknas de sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå till ca 225,7 miljoner kronor, varav ca 12,2 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter före 2026. Av de totala utgifterna utgör 1,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektet har inga intäkter eftersom det enbart innehåller anläggande av park. Utgifterna för genomförandet av parken under 2028–2030 ingår i Årstafältets reviderade inriktningsbeslut.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 191,4 miljoner kronor. Nuvärdet av investeringen i den stora öppna parken påverkas positivt av att den genomförs tidigare inom etapp 8 jämfört med inom etapp 5 norra. De försäljningsintäkter inom etapp 5 norra som är avsedda att täcka parkinvesteringen infaller senare men räknas kalkylmässigt inte upp lika mycket som utgifterna, vilket ger den tidigarelagda investeringen en positiv nuvärdeseffekt.

Exploateringsnämnden bedömer är att projektet har förhållandevis låg ekonomisk risk. Den största osäkerheten i dagsläget är huruvida schaktmassor kommer att kunna återanvändas inom projektet eller inte. Oanvändbara massor måste transporteras till och tippas på deponi med höga avgifter vilket skulle påverka projektets ekonomi negativt. Inom projektet pågår just nu tester av jordförbättrande åtgärder. Om dessa faller väl ut kommer massorna att gå att återanvända i större utsträckning.

Målsättningen är att parken ska vara klar och tillgänglig när de första bostadskvarteren står färdiga. För att hålla tidplanen behöver projekteringen påbörjas under tredje kvartalet 2026. Anläggningsarbetena beräknas kunna påbörjas hösten 2028 och parken tas i bruk under andra kvartalet 2030. Delar av parken kan komma att öppnas tidigare. Under genomförandet säkerställs att det finns tillgängliga parkytor för allmänhet och förskolor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 juli 2026 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av parkanläggning inom fastigheten Årsta 1:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande av projektet Årstafältets etapp 8, och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 225,7 miljoner kronor.

Särskilt uttalande av Dennis Wedin (M), se Reservationer m.m.

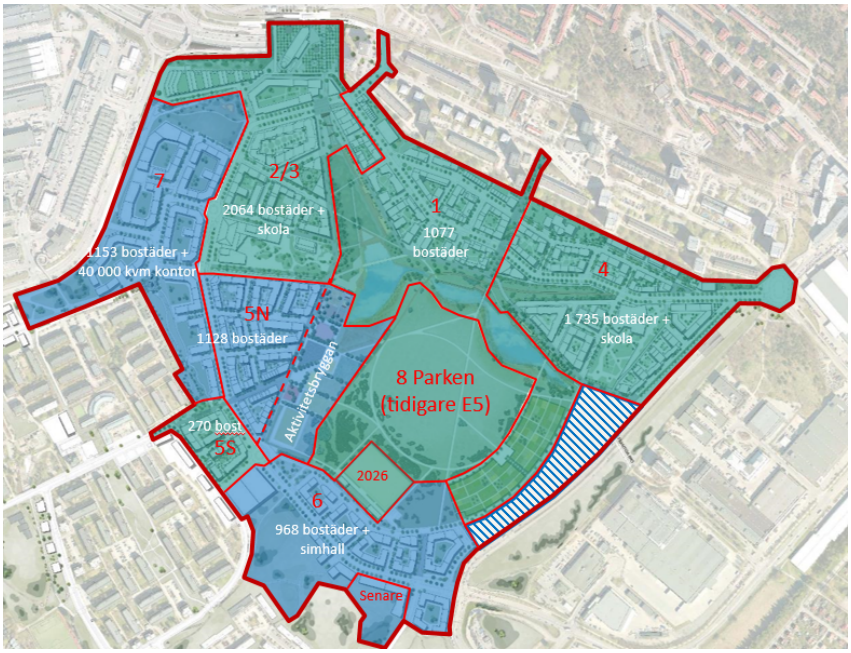
Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 maj 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Årstafältet etapp 8 är del av stadsutvecklingsområdet Årstafältet där cirka 8 000 bostäder planeras tillsammans med förskolor, skolor och andra verksamheter. Centralt i den nya stadsdelen planeras en stor park med aktivitetsytor, lekplatser, stora öppna ytor och olika typer av grönska.

Förändrade förutsättningar för parkens genomförande

Den 19 februari 2026 godkände exploateringsnämnden kontorets förslag till reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältet. Kommunfullmäktige fattade sitt beslut den 25 maj 2026. Den nya inriktningen innebär bland annat att projektet delas upp i Årstafältet norra (etapperna 1–4, 5 södra och etapp 8, grönmarkerade i kartan nedan) och Årstafältet södra (etapperna 5 norra, 6 och 7, blåmarkerade). På grund av den svaga utvecklingen på bostadsmarknaden fokuserar projektet på planering och genomförande av Årstafältet norra medan delprojekten i Årstafältet södra pausas och skjuts fram i tid.



Figur 1: Etapp 8 omfattar det stora fältet centralt på Årstafältet. Det streckade området är en potentiell, ej beslutad, bebyggelse-etapp som inte ingår i det reviderade inriktningsbeslutet.

Genomförandet av parken var tidigare tänkt att ske i samband med bostadsbyggnationen i etapp 5 norra. Eftersom etapp 5 norra har pausats och skjutits fram i tid har förutsättningarna förändrats. För att parken ska kunna vara den motor i Årstafältsprojektet som är nödvändig för genomförandet av projektet, behöver anläggandet av delar av parken tidigareläggas. Parken är identitetsskapande för hela Årstafältet och spelar en avgörande roll för projektets attraktionskraft. Tillgången till färdigställda parkmiljöer och möjligheten att uppleva områdets kärnvärden är i stor utsträckning avgörande för stadens möjligheter att upplåta och sälja mark, särskilt i

rådande konjunkturläge. Det är också viktigt att förskolorna och de boende i Årstafältet norra får tillgång till park- och lekmiljöer i samband med inflyttning.

Den del av parken som omfattas av etapp 8 är det stora öppna området mitt på Årstafältet, se markering i kartan ovan. Det är en stor del av parkens yta men motsvarar bara ca 40 procent av den totala investeringsutgiften för parken. Den del av parken som kallas aktivitetsbryggan (se markering i kartan ovan) är tänkt att genomföras senare, i anslutning till att bostäderna i etapp 5 norra byggs. Den delen kommer bland annat att innehålla en bollplan och en parklek med ett parklekshus. Aktivitetsbryggan är mindre till ytan än etapp 8 men innehåller fler anläggningar och motsvarar ca 60 procent av de totala utgifterna för parken. Den investeringen görs i samband med markförsäljningen och upplåtelserna i etapp 5 norra.

Övergripande mål för parken

Parken har en avgörande betydelse för Årstafältsprojektets attraktionskraft och utvecklingstakt. I enlighet med visionen ska parken vara Årstafältets hjärta och lunga och erbjuda möjligheter till rekreation, upplevelser och spontana möten i en miljö som är tillgänglig och aktiv året om. Parken ska samtidigt bidra till att bibehålla det befintliga djurlivet och öka den biologiska mångfalden.

Målsättningen är att parken ska utvecklas till en central mötesplats och ett omtyckt besöksmål både för boende i den nya stadsdelen och för besökare från övriga delar av Stockholm. Det kommer i sin tur att stärka Årstafältet som en levande del av Söderort som bidrar till att koppla samman de intilliggande områdena, inte minst Östberga och Årsta.

Parkens utformning och målpunkter

I en arkitekttävling som genomfördes 2008 för Årstafältets utveckling utsågs förslaget Arkipelag, framtaget av det franska arkitektkontoret Archi5 och landskapsarkitekt Michel Desvigne, till vinnare. Förslaget kombinerar en tät, funktionsblandad bebyggelse med en stor sammanhängande park.

Tävlingsförslaget har varit vägledande för och konkretiserats i den efterföljande planeringen. Parken föreslås utformas som ett varierat landskap med flera olika naturtyper och upplevelser. Utgångspunkten är att det befintliga öppna fältet med sina ängar och utblickar mot fornminnet Göta landsväg ska möta ett tätare bryn, en sumpskog och dalgång samt en tallbacke med en amfiteater.

För att skapa mer liv och variation i parken kommer marken att omformas från dagens relativt platta yta till ett område med både kullar och sänkor. I de olika miljöerna kommer stigar, spänger och sittplatser att anläggas för att göra det möjligt att komma nära naturen och uppleva de skiftande karaktärerna.



Figur 2: Illustrationsplan över den centrala parkens utformning. Källa: Land arkitekter.

Flera målpunkter skapas i parken, bland annat tre paviljonger som gestaltar väderelementen regn, vind och sol. De blir naturliga platser att samlas vid och orientera sig efter i landskapet. Till vänster i bilden nedan (figur 3) syns en av de nya kullarna med solpaviljongen högst upp och sittgradänger nedanför med utsikt över fältet.



Figur 3: Vy över fältet med solpaviljongen i bildens vänstra del. Källa: Land arkitekter.

Tidigare utredningar

Ett planprogram för hela Årstafältet godkändes i stadsbyggnads-nämnden 2010-06-23. En detaljplan för parken, Dp 2011-03366, vann laga kraft 2017-05-24. En system-handling för parken färdigställdes inom ramen för etapp 5 norra 2025-04-24.

Inom ramen för program- och planarbetet har en rad utredningar tagits fram när det gäller parken: Det gröna Årstafältet (2015) togs fram i samband med detaljplanen för parken och beskriver hur nya sociala och ekologiska värden skapas på det nya Årstafältet. Årstafältet - Gestaltningsprogram för Allmän platsmark (2018), omsätter det gröna Årstafältets intentioner i gestaltad form och ska säkerställa att ett helhetsperspektiv för utformningen av Årstafältets offentliga rum behålls över tid.

Årstafältet – uppdaterad programhandling för fältet och aktivitetsbryggan (2023) togs fram inför systemhandlingsarbetet och är en fördjupning av tidigare gestaltningsinriktningar och utredningar.

Tidigare beslut

Nedan följer en sammanställning av huvudsakliga beslut som har betydelse för etapp 8.

Datum	**Nämnd**	**Beslutet avser**
2010-06-23	SBN	Godkänt planprogram för Årstafältet
2010-09-27	KF	Inriktningsbeslut för Årstafältet
2015-12-02	KF	Antagen detaljplan för Årstafältets park
2026-02-19	ExplN	Godkänt förslag till reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet
2026-05-25	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Etapp 8 har inga intäkter eftersom den inte innehåller någon bebyggelse som genererar intäkter från markförsäljning eller tomträttsupplåtelse. Investeringsutgifterna för parkens genomförande motsvarar cirka 2,5 procent av Årstafältets budget för utbyggnad av allmän platsmark.

Genomförandet av parken, etapp 8, var tidigare planerat att ske i samband med utbyggnaden av etapp 5 norra. I det reviderade inriktningsbeslutet har genomförandet av parken, etapp 8, tidigarelagts. Utgifterna för genomförande under 2028–2030 är alltså inkluderade i Årstafältets inriktningsbeslut.

I detta ärende uppgår investeringen till 225,7 miljoner kronor. Ärendet ska därför beslutas av kommunfullmäktige.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Projektet etapp 8 har inga intäkter då det inte omfattar någon bebyggelse utan enbart upprustning och utbyggnad av delar av den centrala parken. Kalkylen baseras på den systemhandling som tagits fram för etapp 5 norra och som parken är en del av.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om ca 191,4 miljoner kronor.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 225,7 miljoner kronor, varav ca 12,2 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. De totala utgifterna avser utredning/projektering, ca 28,6 miljoner kronor, och anläggningsarbeten för parkvägar, paviljonger, gräs- och planteringsytor, ca 134,2 miljoner kronor. Här ingår också ca 11,6 miljoner kronor i övergripande utgifter från Årstafältsprojektet som fördelas på etapperna.

De redan nedlagda utgifterna avser utredningar och framtagande av systemhandling (överförda från etapp 5 norra). Av de totala utgifterna utgör 1,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Totalutgiften omfattar en riskreserv för identifierade risker på ca 16,5 miljoner kronor vilket motsvarar ca 10 procent av de återstående utgifterna för allmän plats. Utöver detta finns en övergripande projektreserv för oförutsedda utgifter för hela Årstafältsprojektet där etapp 8 har fördelats ca 16 miljoner kronor.

Även utgifter för konst på 3,85 miljoner kronor har omfördelats från Årstafältet övergripande och etapp 1 till etapp 8 sedan kalkylen för det reviderade inriktningsbeslutet togs fram.

Nuvärdet av investeringen i den stora öppna parken påverkas positivt av att den genomförs tidigare inom etapp 8 jämfört med inom etapp 5 norra som genomförs senare. De försäljningsintäkter inom etapp 5 norra som är avsedda att täcka parkinvesteringen kommer också senare men räknas kalkylmässigt inte upp lika mycket som utgifterna.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 225,7 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-12,2	-8,1	-10,1	-42,9	-86,6	-65,9	-225,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-12,2**	**-8,1**	**-10,1**	**-42,9**	**-86,6**	**-65,9**	**-225,7**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Driftbudget

Den totala ytan parkmark inom Årstafältet minskar som konsekvens av planerad och pågående bostadsbebyggelse men parken kommer att innehålla fler konstruktioner, t.ex. paviljonger, möbler och plattformar, som kräver ökad drift och underhåll. Drifts- och underhållskostnaderna stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms därför öka med ca 0,2 miljoner kronor per år jämfört med idag.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 1,1 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 11,0 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Kontorets bedömning är att projektet har förhållandevis låg ekonomisk risk. Den största osäkerheten i dagsläget är huruvida schaktmassor kommer att kunna återanvändas inom projektet eller inte. Oanvändbara massor måste transporteras till och tippas på deponi med höga avgifter vilket skulle påverka projektets ekonomi negativt. Inom projektet pågår just nu tester av jordförbättrande åtgärder. Om dessa faller väl ut kommer massorna att gå att återanvända i större utsträckning.

I den totala projektutgiften som redovisas ovan ingår en riskreserv på 16,5 miljoner kronor vilket motsvarar ca 10 procent av de återstående utgifterna för allmän plats.

Slutsats ekonomi

Eftersom projektet inte innehåller några intäkter blir lönsamheten låg. Kontoret anser dock att den tidigarelagda investeringen i parken som etappen innebär är nödvändig för att säkra genomförbarheten och stärka lönsamheten för Årstafältsprojektet som helhet. Investeringsutgifterna för parken ryms inom Årstafältets totala budget för utbyggnad av allmän platsmark som redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Etapp 8 är en del i genomförandet av Årstafältsprojektet vars mål har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet. Nedan kommenteras de mål där etapp 8 i hög grad bidrar till projektets övergripande måluppfyllelse.

Social hållbarhet

Projektets vision är att Årstafältet ska vara en stadsdel med hög livskvalitet där parken utgör en central förutsättning. Här möts stad och park, vilket möjliggör rekreation, upplevelser och spontana möten mellan människor i vardagen.

Parken fungerar som en viktig mötesplats och bidrar till att stärka kopplingarna till omkringliggande stadsdelar, särskilt Östberga och Årsta, och har även potential att attrahera besökare från hela Stockholm.

I arbetet med parken har strategierna för rekreation och hälsa i Det gröna Årstafältet varit vägledande. Parken utformas för att främja fysisk och psykisk hälsa genom tillgänglighet, variation och naturupplevelser, i linje med projektets vision om en sammanhängande och inkluderande stadsdel med fokus på möten mellan människor.

En friyteanalys togs fram 2021 i samband med att en utredning för ökad exploatering gjordes för projektet. Den visar att friytetillgången i den nya stadsdelen är god tack vare den stora parken, trots ianspråktagen grönyta och ökad exploatering. Analysen har även tagit hänsyn till omkringliggande boendes behov eftersom parken kommer vara en attraktion för fler än bara boende i nya stadsdelen Årstafältet. På en övergripande nivå visar analysen att denna del av Söderort idag har brist på stadsdelsparker. Årstafältet kommer att bli den närmaste stadsdelsparken inte bara för närområdet utan även för stora delar av Årsta, Östberga, Liseberg, Örby Slott samt delar av Älvsjö och Enskede.

Barn

En integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) togs fram för hela Årstafältet 2020. Analysen kom fram till att de rekreativa värdena, inte minst för barn, ökar i och med anläggandet av parken. En målsättning för projektet är att skapa en mångfald av platser för att kunna möta det kommande behovet hos exempelvis många förskolegrupper. Flera målpunkter och aktivitetsytor som planeras i och intill det öppna fältet kommer att ha naturen och naturpedagogik i fokus.

Flera av de planerade anläggningarna för barn byggs senare, när aktivitetsbryggan i etapp 5 norra anläggs. Det kan därför finnas behov av tillfälliga aktivitetsytor i den del av parken som ingår i etapp 8 och det behovet kommer att analyseras noga inom projektet. Redan nu pågår planering av en tillfällig naturlek nära dammarna. Naturleken byggs av stammar från träd som fällts på Årstafältet. Aktiviteter för barn planeras även inom ramen för budgetuppdraget om platsutveckling som handlar om att aktivera Årstafältet för att skapa en fin miljö och ökade markvärden innan området är färdigbyggt.

Tillgänglighet

Tydliga och direkta stråk planeras mellan bebyggelsen, parken och viktiga målpunkter. Detta tillsammans med tydlig skyltning ska bidra till god orienterbarhet och överblickbarhet. Fler tydliga entréplatser ska underlätta för människor från intilliggande områden att ta sig till parken.

Parken som helhet är i stort sett plan vilket ger goda förutsättningar för att skapa god tillgänglighet för besökarna. Dammarna ligger något lägre än omgivningen och där byggs tillgängliga ramper, broar och gångvägar så att alla kan komma nära vattnet.

Parkanläggningen kommer att genomföras i enlighet med ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

Miljömässig hållbarhet

Sedan start har Årstafältet haft en uttalad miljömässig hållbarhetsambition. För parkens del beskrivs inriktningen för detta i utredningen Det Gröna Årstafältet som beskriver fyra strategier, varav tre hanterar den miljömässiga hållbarheten: Strategier för biodiversitet och pollinering, Strategier för vattenreglering och klimatanpassning samt Strategier för rikt fågelliv. Dessa strategier följer med utvecklingen av parken som en röd tråd, och har arbetats in i föreslagna lösningar. Strategier för vattenreglering och klimatanpassning är delvis redan realiserade i och med de redan anlagda stora dagvattendammarna på Årstafältet.

Det har gjorts flera skyfallsanalyser varefter Årstafältsprojektet har vuxit i omfattning och förutsättningarna har förändrats. Med planerad höjdsättning och utformning förväntas stadsdelen idag kunna hantera förväntade skyfallsmängder. Det möjliggörs genom stora, anlagda dagvattendammar, anpassad höjdsättning och att parkmark kan nyttjas som översvämningsytor. Skulle det i framtiden uppstå ytterligare behov kan parken utnyttjas för att skapa fler skyfallsåtgärder.

Projektet har som målsättning att produktionen ska ske med elektrifierade maskiner i så stor utsträckning som möjligt inom projektets redovisade budget.

Cirkularitet

Projektet arbetar aktivt för att undersöka och utveckla strategier för att tillvarata och återanvända de resurser som finns. Projektet har som målsättning att återanvända så mycket jordmassor som möjligt inom parken. Uppgrävda massor kommer att användas för att till exempel skapa kullandskap i de södra delarna av parken. Projektet utreder också hur jorden på fältet kan återanvändas i planteringar i den nya parken. Återanvändningen kommer att ha positiva effekter både på ekonomi och klimatavtryck.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Årstafältsprojektet som helhet tar grönyta i anspråk när bostadskvarteren byggs. Den öppna parken i etapp 8 är därför mycket viktig för åtgärder som kompenserar för att grönyta försvinner. De naturmiljöer som finns på Årstafältet idag utgörs till största delen av gräsytor och buskmiljöer som är relativt enkla att ersätta. Parken planeras för

att i så stor utsträckning som möjligt kunna bibehålla sitt största ekologiska värde: den stora, öppna gräsmarksytan som är så viktig för fågellivet. Parken planeras också för att bli biologiskt rikare och för att skapa en mer varierad miljö än vad fältet har idag.

Genomförandefrågor

Tidplan

Målsättningen är att parken ska vara klar och kunna användas i anslutning till att de första bostadskvarteren färdigställs. Projekteringen behöver därför påbörjas redan under tredje kvartalet 2026. Arbetet med att anlägga parken kan då påbörjas hösten 2028 och vara klart under andra kvartalet 2030. Vissa delar kan troligen öppnas upp tidigare. Projektet kommer att säkerställa att det alltid finns parkytor för vistelse för allmänhet och förskolor.

Produktionsförutsättningar

Genomförandet av parken kommer att planeras i nära samverkan med etapperna 1–4 för att säkerställa att det finns tillgängliga delar i parken i samband med inflyttning i bostäder och förskolor. Vissa tillfälliga åtgärder kan komma att bli nödvändiga för att säkerställa en god parkmiljö även innan de slutliga anläggningarna kan byggas.

Både planering och genomförande ska också ta hänsyn till intilliggande ytor som till exempel stadsdelsparken (den gröna kilen mellan etapperna 1 och 2/3) koloniområdet, Årsta golf och fotbollsbollsplanen i söder.

Risker och osäkerheter

Kontorets bedömning är att projektets risknivå är relativt låg jämfört med andra projekt.

Som nämnts ovan bedöms den största osäkerheten i dagsläget vara huruvida schaktmassor kommer att kunna återanvändas inom projektet eller inte. Oanvändbara massor måste transporteras till och tippas på deponi till höga avgifter. Produktionsplanering och massbalansberäkningar kommer att fördjupas för att få en mer exakt bedömning. Jordförbättrande åtgärder testas just nu inom projektet för att öka möjligheten att återanvända massor.

En annan risk som har identifierats är att parkentreprenaden har flera gränssnitt mot andra entreprenader och verksamheter, vilket medför beroenden och risk för förseningar i genomförandet. Fastighetskontoret planerar att under 2026 påbörja arbetet med en idrottsplats (fotbollsplan) i den södra delen av Årstafältets park. En försening av det arbetet skulle kunna innebära att etapp 8 inte får åtkomst till ytor i tid för att påbörja vissa parkanläggningsarbeten. En löpande och strukturerad samordning med fastighetskontoret och andra berörda parter pågår.

Kommunikation

Kontoret har stämt av förslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Förvaltningarna ser positivt på förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet möjliggör genomförandet av den centrala parken inom Årstafältet och säkerställer tillgång till park- och lekmiljöer för boende och förskolor i de norra etapperna. Parken bidrar samtidigt till stadens mål om social och miljömässig hållbarhet genom stärkt biologisk mångfald, god tillgänglighet och ökade rekreativa värden.

Parken bedöms vara en förutsättning för Årstafältets attraktionskraft, genomförbarhet och långsiktiga lönsamhet. Genomförande av parken är avgörande för att få igång bostadsproduktionen i de tidigare etapperna och för att skapa en drivkraft för hela Årstafältet. Parkens utgifter för genomförande 2028–2030 är inkluderade inom ramen för Årstafältets reviderade inriktningsbeslut. Sammantaget bedömer kontoret att projektet är strategiskt motiverat och genomförbart med hanterbara risker.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 september 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på genomförandet av den centrala parken (etapp 8) inom Årstafältet. Stadsledningskontoret konstaterar att parken bedöms vara en förutsättning för Årstafältets attraktionskraft, genomförbarhet och långsiktiga lönsamhet. Genomförandet av parken är avgörande för att bostadsproduktionen i de tidigare etapperna ska komma igång och för att skapa en drivkraft för den fortsatta utvecklingen av hela Årstafältet. Parken säkerställer tillgång till park- och lekmiljöer för boende och förskolor i de norra etapperna och bidrar samtidigt till stadens mål om social och miljömässig hållbarhet genom stärkt biologisk mångfald, god tillgänglighet och ökade rekreativa värden.

Stadsledningskontoret konstaterar att utgifterna för parkens genomförande inom etapp 8 är inkluderade i Årstafältets totala budget som redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet.

Ett kostnadseffektivt genomförande av projektet är av stor vikt. Stadsledningskontoret uppmanar exploateringsnämnden att upprätthålla en hög kostnadskontroll i syfte att begränsa utgifterna.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet Årstafältets etapp 8 till en projektutgift om 225,7 miljoner kronor. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2027.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande av Dennis Wedin (M)

Anläggandet av parken är en viktig grundbult i den kommande utvecklingen av hela Årstafältets tusentals nya bostäder. Parken är omfattande till såväl yta som till innehåll och kommer att anläggas i etapper.

Vi vill dock understryka vikten av strikt kostnadskontroll i projektet. Redan nu prognosticeras den samlade investeringen att uppgå till en bra bit över en miljard kronor. Den del av parken som omfattas av etapp 8 är det stora öppna området mitt på Årstafältet. Det är en stor del av parkens yta men motsvarar bara ca 40 procent av den totala investeringsutgiften för parken. Den del av parken som kallas aktivitetsbryggan planeras att genomföras senare. Den delen är mindre till ytan, men innehåller fler anläggningar och motsvarar omkring 60 procent av den totala investeringen. Investeringen i föreliggande ärendet uppgår således till 225,7 miljoner kronor.

Vi noterar att kontorets bedömning är att projektet har förhållandevis låg ekonomisk risk, där den största osäkerheten ligger i huruvida schaktmassor kommer att kunna återanvändas inom projektet eller inte. Oanvändbara massor måste transporteras till och tippas på deponi med höga avgifter vilket skulle påverka projektets ekonomi negativt. Inom projektet pågår just nu tester av jordförbättrande åtgärder. Om dessa faller väl ut kommer massorna att gå att återanvända i större utsträckning. Vi förutsätter att dessa tester återrapporteras till nämnden så snart de är klara.