

Handläggare
Helena Lombrink
08-508 266 11**Till**
Exploateringsnämnden
2020-04-23

Inriktningsbeslut för Östberga

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Östberga samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 50 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Östbergaprojektet består av ett antal delprojekt som tillsammans omfattar knappt 1 000 nya bostäder, nya förskolor samt satsningar på parker, gator och andra allmänna platser. Viktiga mål för projektet är att stärka Östbergas koppling till omgivande stadsdelar, öka tryggheten i området och skapa ett större och mer varierat bostadsutbud. Idag bor ca 5 800 personer i Östberga. När området är helt utbyggt, ca 2033, kommer befolkningen ha ökat till ca 8 000 personer, en ökning på ca 40 %. Både planering och genomförande sker i nära samverkan med Årstafältsprojektet.

Kontorets förslag om en utredningsbudget på 50 mnkr omfattar samtliga delprojekt i Östberga och utgår från att genomförandebeslutet för det sista delprojektet fattas 2028.

Detta dokument ger en beskrivning av Östbergaprojektet och de ekonomiska förutsättningarna för projektet. Programmet, utredningar och andra dokument finns på projektets webbplats, vaxer.stockholm/omraden/stadsutveckling-ostberga/

Bakgrund

Programarbetet startade i slutet av 2015 och uppdraget var att koppla samman Östberga med kringliggande stadsdelar och att utveckla stadsdelen till ett mer attraktivt område utifrån sina egna förutsättningar. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2019.



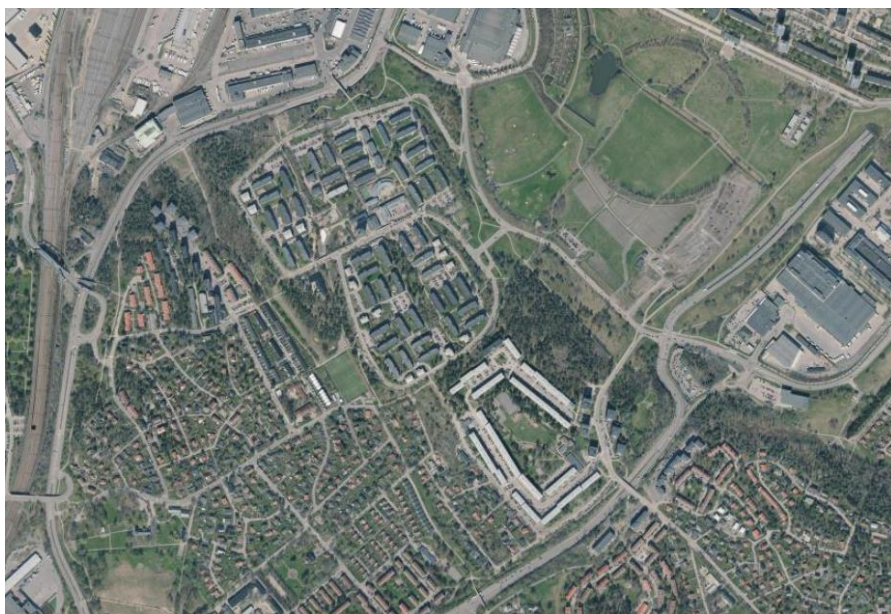
Den röda linjen markerar programområdet.

Programmet och de utredningar som har gjorts visar att det finns god tillgång till offentliga miljöer i Östberga, men att de upplevs som slitna, delvis identitetslösa och otrygga, och att det saknas kopplingar till omkringliggande områden. Det finns alltså ett behov av att förbättra de allmänna platserna.

Projektet Samverkan Östberga startades 2015 på initiativ av stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör och syftade till att skapa ökad trygghet i Östberga genom bättre samverkan mellan

stadens förvaltningar. Inom ramen för Samverkan Östberga genomförde stadsdelsförvaltningen flera dialoger med de boende under 2016-2019. Även dessa dialoger visar på att det finns en upplevd otrygghet i området och att det finns ett behov av ökad trivsel i de offentliga miljöerna. I stadsdelsförvaltningens lokala utvecklingsprogram (LUP) från 2017 anges Östberga som ett prioriterat område.

Utredningarna och dialogerna indikerar också att det behövs ett större och mer varierat bostadsutbud i Östberga. På ortofotot nedan syns tydligt de två delområdena Gamla Östberga som byggdes i slutet av 1950-talet av HSB och Östbergahöjden som byggdes i slutet av 1960-talet av Svenska Bostäder. Viss bebyggelse har tillkommit under 1990-talet och 2000-talet. Bostäderna i Östberga är till drygt 92 % bostadsrätter. I stort sett alla lägenheter i Östbergahöjden är ombildade hyresrätter med förhållandevis låg prisnivå och homogen utformning. Trots den höga andelen bostadsrätter finns det alltså ett stort utbud av relativt billiga bostäder i Östberga. Komplettering med ny bebyggelse kan därför göras med bostäder i en något högre prisnivå.



Projektets mål

I programmet för Östberga beskrivs målen för projektet, här i sammanfattning:

- *Koppla Östberga närmare samman med angränsande stadsdelar.* Genom ny bebyggelse, nya stråk och nya målpunkter ska Östberga vävas samman med framför allt Årstafältet och Liseberg. Kopplingarna kommer att förbättras avsevärt med den nya tunnelbanestationen.
- *Ett större och mer varierat bostadsutbud.* Större variation gör att fler människor kan bo kvar i Östberga under olika faser i livet. Befolkningsökningen ökar dessutom tryggheten i området och ger ökat underlag för service.
- *Östberga ska vara öppet, aktiv och tryggt.* Det ska finnas aktiviteter och miljöer för olika behov. Tryggheten ska öka genom till exempel fler fasader ut mot gatan och bättre belysning. Staden ska föra dialog med de boende om områdets utveckling.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för programarbete för Östbergahöjden och Årstafältet södra 2015-11-26. Exploateringsnämnden fattade ett utredningsbeslut på delegation för utredningar inom ramen för programmet upp till 7 mnkr, 2016-01-27.
- Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisningar i Östberga norra och inriktningsbeslut om fortsatta utredningar upp till 11 mnkr, 2018-02-01.
- Stadsbyggnadsnämnden godkände ett program för hela Östberga 2019-08-29.
- Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning av Östberga norra (ca 655 bostäder och förskola på sex avdelningar) 2019-12-12.
- Detaljplanen för Östberga centrum (85 studentbostäder och förskola på fyra avdelningar), vann laga kraft 2020-03-05. Exploateringskontoret fattade genomförandebeslut på delegation för projektet 2020-01-24.

Kommande markanvisningar

Detta tjänsteutlåtande innehåller inte några förslag om markanvisningar. Tidigare har markanvisningar motsvarande ca 670 bostäder gjorts. Ytterligare ca 300 bostäder med bostadsrätt

på fem olika platser (se kartan nedan) föreslås markanvisas. För att uppnå lönsamhet i projektet kommer alla nya markanvisningar att göras med försäljning av mark.



I ett tidigt skede av programarbetet gjordes antaganden om att det skulle vara positivt för Östberga med nya hyresrätter eftersom det är ett stort underskott på hyresrätter efter ombildningarna slutet av 1990-talet och början av 2000-talet. Markanvisningarna i norra Östberga gjordes därför övervägande med hyresrätt 2018. Men eftersom en så stor andel av bostadsrätterna i Östberga tillkommit på senare år och prisnivån är förhållandevis låg i Östberga, finns redan ett stort utbud av billiga bostäder. De socioekonomiska fördelarna med nya hyresrätter i Östberga är därför inte lika uppenbara, om de ens finns. Både för projektekonomi och bostadsutbudet är det därför viktigt att kommande markanvisningar sker med friköpt mark.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- *markanvisa 10 000 lägenheter under 2020:* Östbergaprojektet kommer att bidra med ca 100-200 markanvisade lägenheter under 2020 och ytterligare 100-200 markanvisade lägenheter 2021.
- *mångfald av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar:* Östbergaprojektet bidrar med ca 40 % bostadsrätter och 60 % hyresrätter. Drygt 92 % av alla lägenheter i Östberga idag är bostadsrätter, många av dem omvandlade hyresrätter. Efter utbyggnaden kommer andelen bostadsrätter att vara ca 80 %. Lägenhetsutbudet är förhållandevis homogent och det saknas enrumslägenheter och riktigt stora lägenheter. Projektet kommer att arbeta för ett mer varierat lägenhetsutbud som gör att människor kan bo kvar i Östberga under livets alla faser.
- *600 påbörjade studentbostäder:* Markarbeten inför byggandet av 85 studentbostäder i Östberga centrum kommer att påbörjas 2020.
- *markanvisa 2 300 bostäder per år i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling:* Östberga ligger inom tunnelbanans influensområde och projektet bidrar med sammanlagt ca 1000 bostäder till detta mål.
- *byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras:* Östbergaprojekten planeras i lägen som kommer att få kraftigt förbättrad kollektivtrafikförsörjning genom den nya tunnelbanestationen.
- *rikta satsningar till fokusområden och samband (öp):* Ett av de viktigaste målen med projektet är att bidra till att bryta Östbergas isolering genom att koppla området bättre till omgivande stadsdelar. Detta görs till exempel genom ny bebyggelse, sammanlänkande gång- och cykelstråk och fler målpunkter. Förhoppningen är att de allmänna platserna i Östberga blir målpunkter även för boende i intilliggande stadsdelar.
- *möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp):* Utrednings- och dialogarbetet i samband med Östbergaprogrammet har varit inriktat på att söka just värdeskapande kompletteringar. Projektet innehåller satsningar på förbättrade offentliga miljöer i Östberga, till exempel upprustade parker och stärkta stråk.

Arbetsplatser och lokaler

Inom Östbergaprojektet planeras för tre nya förskolor med totalt 16 avdelningar. Det innebär ca 50 nya arbetstillfällen.

Den nya bebyggelsen innebär att befolkningen i Östberga ökar med ca 40 %. Det skapar ett större underlag för kommersiell service och ett visst tillskott av nya arbetsplatser.

Miljö

När det gäller miljöfrågor är det framför allt buller och risk som projektet kommer att behöva arbeta med. Ny bebyggelse planeras längs Åbyvägen och Huddingevägen som båda är sekundärleder för farligt gods. Detta kräver en bebyggelsefri zon längs med vägkanten på minst 25 m. För byggnationen som placeras mellan 25 och 60 meter från vägkanten kommer kompletterande åtgärder att krävas.

En del av de nya bostäderna och förskolorna planeras i bullerutsatta lägen. Projektet bedömer att detta går att få till tillräckligt goda bullermiljöer genom rätt placering och utformning av byggnaderna och eventuellt andra åtgärder vid särskilt utsatta ställen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I samband med Östbergaprogrammet gjordes en konsekvensbeskrivning av naturmiljön 2017. Enligt rapporten kommer den nya bebyggelsen att i viss mån påverka områdets ekosystemtjänster. Projektet kommer därför att göra satsningar för att stödja de så kallade kulturella ekosystemtjänsterna, till exempel rekreation och lek, på allmän platsmark. Gentemot byggaktörerna kommer projektet att arbeta med grönytefaktorn, som är en modell för stadens kravställande på byggaktören för att styra mot att kvartersmarken utformas med ekosystemtjänster och andra kvaliteter för ekologi, dagvattenhantering och rekreation.

Ekologiska spridningssamband, främst knutna till tall, löper genom området. Den nya bebyggelsen försvagar sambanden på vissa ställen. För att stärka naturvärdena kommer projektet att komplettera med viktiga arter som finns på platsen.

Energihushållning

De bolag som får markanvisning i Östberga förbinder sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark”

med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Planeringen av den yttre miljön kommer att ske med hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen kommer att genomföras inom ramen för ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensbeskrivning har tagits fram inom ramen för Östbergaprogrammet. Rapporten visar att det i Östberga finns god tillgång på grönytor och aktiviteter för barn på nära håll. Östbergaprojekten kommer att bidra med ytterligare satsningar på aktiviteter för barn och unga.

I intervjuer har det framkommit att barn och ungdomar upplever otrygghet som det största problemet i Östberga. Det kan handla om dålig belysning och ungdomsgång som tar över den offentliga miljön. Östbergaprojektet kommer att bidra med nya bostäder och därmed fler människor som rör sig i området vilket ökar tryggheten. Andra sätt att skapa trygghet är att ställa krav på att de nya husen ska ha entréer ut mot gatan och att förbättra belysningen i parker och stråk.

Jämställdhet och trygghet

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.

En jämställdhetsanalys gjordes 2017 inom ramen för Östbergaprogrammet. Nivån på närservice och kollektivtrafik är relativt låg i Östberga och det innebär större utmaningar för kvinnor än för män eftersom kvinnor i högre grad sköter vardagssysslorna. Flera platser och stråk upplevs som otrygga med dålig belysning och skötsel och fasader som är bortvända från stråken. Kvinnor oroar sig i högre grad än män för att råka ut

för våld och blir därför mer begränsade i det offentliga rummet. Vidare finns fler målpunkter i Östberga som attraherar pojkar/män än som attraherar flickor/kvinnor.

Jämställdheten upplevs ha ökat i Östberga sedan kulturhuset öppnade i centrum i augusti 2018. Fler tjejer och kvinnor deltar i aktiviteter och blir mer synliga i det offentliga rummet. Trots detta är det fortfarande en övervägande del killar som besöker kulturhuset.

Stadsdelsförvaltningen anordnade ett trygghetsmöte 2013 och en trygghetsvandring 2016 där boende, polis och stadsdelsförvaltningen deltog. Även vid dessa tillfällen kom det fram synpunkter om otrygghet, inte minst pga. ungdomsgång som tagit över den offentliga miljön.

Östbergaprojekten kommer att innebära förbättringar på flera av de punkter som tas upp i analysen. En ökad befolkning ger ett ökat underlag för butiker och service. Kollektivtrafiken förbättras avsevärt med den nya tunnelbanestationen. Som nämnts i avsnittet *Påverkan på barn* kommer projektet att på olika sätt arbeta med förbättra tryggheten, t.ex. genom bättre belysning och entréer ut mot gatan.

Projektet har som ambition att ha en dialog med de boende i arbetet med åtgärder för ökad jämställdhet och med barnperspektivet.

Konstnärlig gestaltning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm konst. Det innebär för Östbergaprojekten ca 3 mnkr totalt. Konstprojektet i Östberga kommer att ingå i konstprogrammet för Årstafältet som totalt uppgår till 13 mnkr (inkl. Östberga).

I Östbergaprogrammet anges att konsten ska vara visuellt närvarande och integrerad i miljön. Den ska ta plats, skapa identitet, bidra till sammanhang och utgöra en självklar del av områdets framväxande karaktär. Den konstnärliga gestaltningen ska ta hänsyn till Östberga som plats, dess historiska och samtida kontext samt de människor som bor där. Arbetet med konsten bör ske i dialog med de boende med särskilt fokus på kvinnor och unga tjejer.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Kontorets förslag är en gemensam budget för samtliga delprojekt i Östberga. Det ger kontoret större möjlighet att styra projekten tillsammans mot de gemensamma projektmålen.

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 ett positivt nettonuvärde på 15 mnkr motsvarande 16 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Ca 60 % av marken kommer att upplåtas med tomträtt och ca 40 % kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,72.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 512,3 mnkr, varav 14,0 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator, inklusive ledningsflyttar, samt nya satsningar och upprustning av parker.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostäder beräknas till 339,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 332,3 mnkr. Det finns redan ledningar i Östberga och enligt kontorets nuvarande bedömning behövs inga större ledningsarbeten. Investeringsinkomsterna från ledningsarbeten bedöms därför bli marginella. I den mån nya ledningar krävs, till exempel sopsugsledning, förutsätts att ledningsägarna utför egna entreprenader som inte belastar kommande genomförandebeslut.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 354 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets

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

täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 512,3 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 1,1 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 (-)	-14,0	-6,9	-8,4	-6,5	-21,9	-454,6	-512,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-14,0	-5,8	-8,4	-6,5	-21,9	-454,6	-511,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	339,9	339,9

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

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,3	0,3	0,3	4,5	max 4,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -12,4	år 2035
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	85,1	247,2	totalt 332,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,3	0,3	0,3	89,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan -0,4 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3		

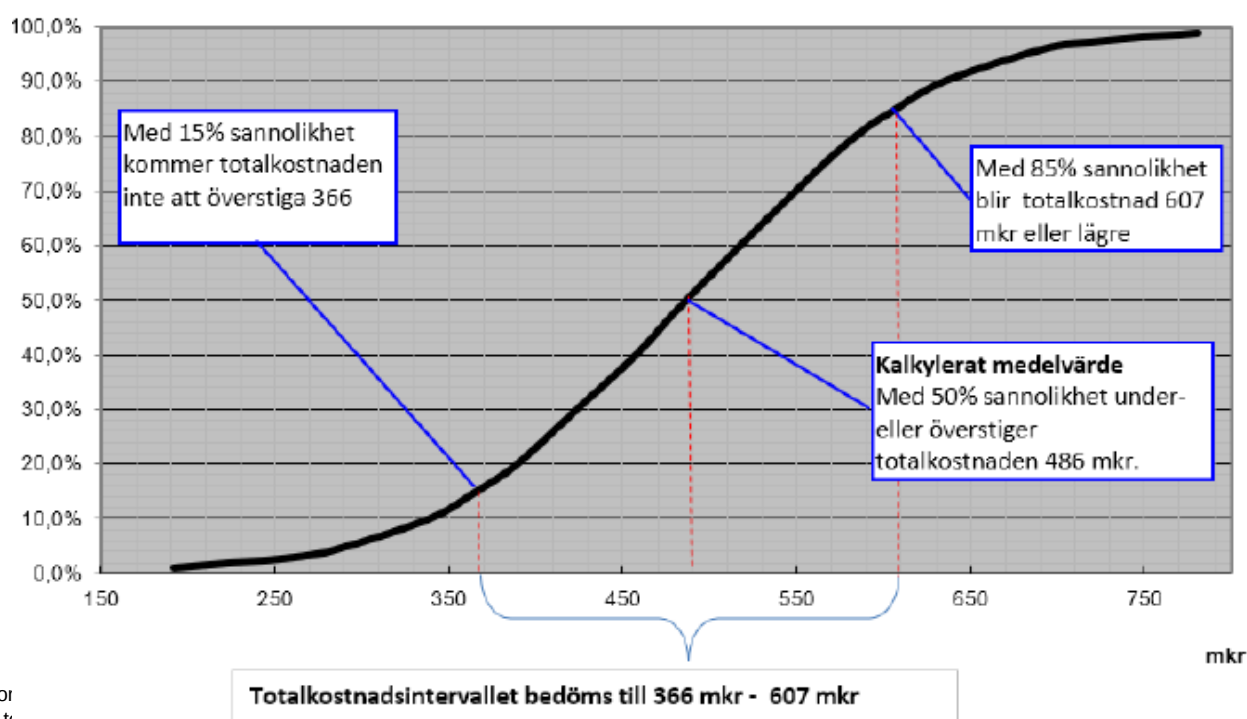
De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 15,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 332,3 mnkr.

Satsningarna på allmän plats handlar till största delen om upprustningar och förbättringar och endast en mindre del nyanlagd allmän plats. Ökningen av drifts- och underhållskostnaderna bedöms därför bli begränsad.

Risker och ekonomiska osäkerheter

Det finns ett antal faktorer som kan påverka lönsamheten i projektet. När det gäller försäljningsinkomsterna råder det på grund av konjunkturläget en viss osäkerhet kring intresset för köp av mark och försäljningspriserna. Exploateringsgraden kan komma att ändras när markförhållanden och andra förutsättningar är mer noggrant utredda.

Kontoret gjorde i januari 2020 en kalkyl för Östberga enligt den så kallade successivmetoden. Metoden är ett sätt att i kalkylarbetet hantera projektets osäkerheter och därmed få en kalkyl som bättre överensstämmer med det faktiska utfallet.



Diagrammet ovan visar den totala kostnaden för att genomföra samtliga satsningar som föreslås i Östbergaprogrammet, vid olika sannolikhetsnivåer.

En förutsättning för projektet är att det ska ha ett positivt nuvärde och täcka sina egna utgifter. Med tanke på att projektet är i ett tidigt skede och kommer att pågå under lång tid har kontoret valt att utgå från en förhållandevis hög säkerhetsnivå, 70 %, i kalkylen.

Intäkterna i projektet räcker inte för alla de investeringar i allmänna platser som föreslås i Östbergaprogrammet. Tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen har kontoret därför gjort en prioritering bland satsningarna. Generellt gäller att de investeringar som bidrar mest till att uppnå projektmålen har prioriterats högst, till exempel åtgärder för att stärka kopplingarna till andra stadsdelar och att öka tryggheten. De budgetkonsekvenser som redovisas i detta underlag utgår från en utgiftsnivå på ca 338 mnkr i fasta priser. Utgifterna för att genomföra *alla* satsningar i Östbergaprogrammet skulle uppgå till ca 550 mnkr.

Exempel på satsningar som har prioriterats högt (utöver de investeringar i gator som krävs för att kunna bygga husen) och som ingår i de 338 mnkr är:

- Förbättringar av det så kallade Centrumstråket, dvs. den del av Östbergabackarna som förbinder Årstafältet med Lisebergsparken: Stråket är en av de viktigaste åtgärderna för att stärka Östbergas kopplingar till omgivande stadsdelar. Gatan är tänkt att bli mer stadslik med bebyggelse utmed gatan, cykelbanor, trädplanteringar, nya trappor, ny belysning m.m.
- Lisebergsparken (grönområdet mellan Östberga och Liseberg): I de 338 mnkr ingår satsningar i den del av parken som ligger i anslutning till den nya bebyggelsen i norr. Det kan handla om trygghetsskapande åtgärder som till exempel ny belysning och om att skapa fler aktiviteter (lek, idrott, rekreation) som lockar boende från både Östberga och Liseberg.
- Förbättringar av Östbergabackarna: De delar av Östbergabackarna som gränsar till ny bebyggelse har

prioriterats. På vissa sträckor kommer gatan att breddas och nya gång- och cykelbanor, trädplanteringar och ny belysning planeras.

- Centrala promenaden: Detta är gångstråket som löper genom hela Östbergahöjden, från norr till söder. I de 338 mnkr ingår framför allt delar av grönytan vid Åbyvägen och vissa nya trappor och ramper längs stråket som ökar tillgängligheten.

Om de ovanstående investeringarna visar sig bli billigare än dagens uppskattning och en del risker inte faller ut kan ytterligare satsningar inrymmas inom ramen för genomförandebeslutet, till exempel:

- Förbättringar även av den södra delen av Lisbergsparken.
- Förbättringar av resterande sträckor av Östbergabackarna.
- Fler förbättringar av Centrala promenaden.
- Fler aktiviteter i och upprustning av Stamparken.
- Breddning av cykelstråket längs Åbyvägen.
- Ny gång- och cykelbro över Huddingevägen, nära Tussmöteshöjden.

Slutsats - ekonomi

Kalkylen visar på ett litet positivt nuvärde, men efter att redan upparbetade utgifter inkluderas är resultatet +/- noll, vilket också bekräftas av att täckningsgraden är exakt 100 %. Stadens utgifter för att genomföra investeringar i ny allmän platsmark, till exempel gator och parker, finansieras därmed genom inkomster från markförsäljningar och från avgälder från tomträtts-upplåtelser. Det behov av offentlig service som uppstår till följd av utbyggnaden täcks av tidigare investeringar (till exempel Östbergaskolan) och av investeringar i närliggande projekt. Nya förskolor byggs integrerat i de nya bostadshusen och idrotts-investeringar görs också i närliggande projekt.

Den kalkyl som presenteras ovan visar alltså på ett nollresultat för projektet. Eftersom flera av målen för att stärka utvecklingen av Östberga handlar om skapa mer attraktiva allmänna platser och eftersom investeringar i offentliga service genomförs i intilliggande projekt, anser dock kontoret att ett nollresultat är acceptabelt.

De investeringar som är helt nödvändiga för att kunna bygga de nya bostäderna förhållandevis begränsade. En stor del av investeringarna handlar om att rusta upp och stärka området. I den kalkyl som redovisas i detta underlag har kontoret prioriterat åtgärder som ryms inom en projektbudget i balans och ett rimligt nuvärde. När de olika delprojekten har kommit längre i sin planering kommer kontoret ha en tydligare bild av utgifterna och då kan eventuellt fler investeringar göras för att stärka värdena i allmänna plats. Detta tillvägagångssätt ger projektet goda möjligheter att styra mot ett nollresultat/undvika minusprojekt.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Tabellen nedan visar tidplanen för utbyggnaden av de olika delprojekten. Som den ser ut nu kommer utbyggnaden att ske etappvis fram till år 2032. Vissa enklare arbeten kommer att utföras 2033.

Delprojekt	Utbyggnad allmän plats	Utbyggnad bebyggelse
Östberga centrum	2020-2021	2021-2023
Östberga norra	2023-2024	2024-2027
Östra slänten	1)	2027-2028
Parkstråket	2)	2030-2031
Centrum 2	3)	2030-2031
Kvarnbacken	2029-2030	2030-2032
Tussmöteshöjden	2028-2030	2030-2032

1) Inga gator eller parker ska byggas

2,3) Enbart enklare arbeten ska utföras

Detaljplanen för Östberga centrum är antagen och utbyggnaden kommer att starta under 2020. Planarbetet för Östberga norra påbörjas hösten 2020. Utbyggnaden av Östra slänten är beroende av planering och genomförande av de närliggande kvarteren på Årstafältet. För övriga delprojekt är tidplanen mer preliminär. Kontoret ser över möjligheten att starta planering och utbyggnad tidigare. Det skulle kunna ske genom närmare samordning med Årstafältsprojektets projekteringar och entreprenader.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid markanvisning av ytterligare tomter, preliminärt hösten 2020. Genomförandebesluten kommer att tas för respektive delprojekt.

Nästa genomförandebeslut blir för Östberga norra, preliminärt 2022.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har en kontinuerlig dialog med berörda förvaltningar. Under programarbetet har staden haft ett nära samarbete med framför allt stadsdelsförvaltningen. Planprocessen ger tillfällen till mer formaliserad dialog med olika aktörer. Eftersom projektet innebär utgifter som är högre än 50 mnkr har kontoret 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

Kontoret anser att projektet är mycket viktigt för en positiv utveckling av Östberga. Projektet kommer att bidra med ett större och mer varierat bostadsutbud. Projektet kommer att höja kvaliteten på grönområdena och andra allmänna platser och därmed göra Östberga tryggare och trivsammare. Kontoret bedömer också att projektet kommer att bidra till att stärka kopplingarna mellan Östberga och närliggande områden och att locka fler besökare till Östberga från andra stadsdelar.

De investeringar på allmän plats som valts utifrån programmet är de som bidrar mest att uppfylla projektmålen för Östberga. Prioriteringen är gjord i samråd med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen och ska ytterligare utvecklas och förankras i det fortsatta arbetet. Produktionstakten ska ses över tillsammans med Årstafältsprojektet.

Staden har under programarbetet haft en dialog med de boende om utvecklingen av området. Det är viktigt att den dialogen fortsätter i det kommande planarbetet. Stadsdelsförvaltningens underlag, kontakter och lokalkännedom ska utnyttjas.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal