

Utlåtande 2017:189 RI (Dnr 123-1105/2017)

Stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet Fokus Skärholmen godkänns.
Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta med utredning av förutsättningarna till en investeringsutgift om 100,0 mnkr.
2. Kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, Skärholmens stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Skolfastigheter i Stockholm, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder ska beakta vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Kommunstyrelsen ska säkerställa att det samlade utvecklingsprojektets genomförande och kommunikation sker utifrån den inriktning som framgår av utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fick i budget 2016 i uppdrag att utveckla arbetet för att ta fram större generella detaljplaner och att processer där detaljplaner föregår markanvisningar ska prövas. I beslutet framgick också att ett första sådant projekt ska genomföras i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska

byggas i området. Arbetet med att konkretisera uppdraget sker i projektet Fokus Skärholmen.

Vidare fattade kommunfullmäktige i juni 2016 samt i samband med budget 2017 beslut om att Fokus Skärholmen ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Utgångspunkten är kommunfullmäktiges beslut om genomförande av kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm.

Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen godkändes i exploateringsnämnden den 22 mars 2016 och anmäldes till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Den 12 maj 2017 beslutade exploateringsnämnden att för egen del godkänna inriktningen för fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom stadsdelsnämndsområdet Skärholmen.

Då de totala investeringsutgifterna för projektet beräknas överstiga 300 miljoner kronor har ärendet överlämnats till kommunfullmäktige för beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att Fokus Skärholmen är ett särskilt prioriterat stadsutvecklingsprojekt med en hög ambitionsnivå för en hållbar utveckling. Kontoret anser att projektet ligger helt i linje med kommunfullmäktiges uppdrag. Stadsledningskontoret menar att det är av stor vikt att projektet har en samlad ledning, styrning och kommunikation för att nå det övergripande målet om att projektet Fokus Skärholmen ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

Mina synpunkter

Skärholmens stadsdelsnämndsområde har stor utvecklingspotential. Kollektivtrafikförsörjningen i stadsdelen är god och ny infrastruktur kommer att öka Skärholmens strategiska läge. Området har höga kvalitéer med service, stora rekreativa värden, ett spännande kulturliv och ett levande föreningsliv.

Fokus Skärholmen syftar till att förstärka stadsdelsområdets existerande kvalitéer samt att pröva nya arbetsmetoder för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvalitéer till rimliga priser. Projektet innebär ett tillskott på cirka 6000 nya bostäder i en stadsdel som har goda förutsättningar att växa genom ett stort tillskott av nya bostäder och att projektet bidrar till att stärka social hållbarhet kan Skärholmen utvecklas ytterligare. Med en ny effektiviserad planprocess med tydlig styrning och

fördjupad samverkan med aktörer kan förutsättningarna för utvecklad samhällsservice och levande offentliga miljöer som bidrar till trygghet stärkas.

Stockholms stads vision är att skapa ett Stockholm för alla. När staden efter valet år 2014 började jobba utifrån detta mål gjorde vi det med en insikt om att Stockholm då faktiskt inte var en stad för alla. Det gick på många sätt bra för Stockholm, men inte för alla stockholmare. Vi såg att klyftorna hade vidgats och att skillnaderna i livsförutsättningar hade ökat. Under det senaste decenniet hade alltför lite gjorts för att möta denna utveckling. I många avseenden bidrog snarare den förda politiken till att fördjupa problemen. En politik som prioriterade skattesänkningar före investeringar i välfärden och en politik som sålde ut betydande delar av allmännyttan bidrog inte till minskade klyftor.

Det går nu bättre för Stockholm, men många utmaningar kvarstår. Även om arbetslöshet och behov av försörjningsstöd minskat mest i ytterstaden finns det tydliga skillnader som begränsar människors möjligheter. Efter maktskiftet år 2014 tillsattes Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm vars uppdrag är att analysera skillnader i livsvillkor i Stockholm och föreslå åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad. Bland annat släppte de rapporten Skillnadernas Stockholm som gick igenom de faktiska förhållandena i vår stad och hur skillnader i stockholmarnas livsvillkor och förutsättningar tar sig uttryck. Rapporten konstaterar att det på en mängd områden finns stora skillnader.

Vi anser att politiken har ett stort ansvar att se till att samhället håller ihop. Därför beslutade majoriteten om en ny vision för Stockholm – ett Stockholm för alla. Visionen pekar ut fyra områden som ska utmärka Stockholm år 2040: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm. Alla delar av stadens verksamhet ska arbeta för att nå dessa mål.

En grundläggande förutsättning om vi ska lyckas med att bygga en stad för alla är att själva staden, den fysiska miljön och dess innehåll, byggs på ett sammanhållet sätt såväl ur ett socialt som miljömässigt perspektiv. Den fysiska segregationen mellan stadens olika delar är en realitet och vi har bostadsområden som ligger ett stenkast ifrån varandra där skillnaderna i livsvillkor mellan invånarna kan skilja sig åt markant. Genom en aktiv och genomtänkt stadsbyggnads- och bostadspolitik kan vi bidra till att öka produktionen av bostäder som folk kan efterfråga, investera i de offentliga miljöerna i befintliga stadsdelar och bygga bort fysiska barriärer i staden.

Efter den historiskt höga byggtakten åren 2002-2006 kom åtta år som präglades av en oförmåga att hantera den växande bostadsbristen i Stockholm och där omfattande utförsäljningar av allmännyttan var huvudsakligt fokus. I

det läget fanns det ett behov av en ny stadsbyggnads- och bostadspolitik i Stockholm. Fortsatta utförsäljningar av hyresrätter stoppades, en ny organisation tillsattes för att klara stadens högre ambitioner för byggandet och mål sattes upp för att öka byggandet av hyresrätter.

Vi konstaterade efter valet år 2014 att det fanns få projekt planerade i Skärholmen. Samtidigt såg vi behovet av att satsa i alla delar av staden, inte minst i stadens ytterstadsområden, utifrån ambitionen om att bygga ett Stockholm som håller samman. Det blev upprinnelsen till det politiska initiativet Fokus Skärholmen. Projektet syftar till att skapa ett väsentligt tillskott av bostäder, med tillhörande samhällsservice och satsningar på den offentliga miljön i ett område i ytterstaden där utbyggnaden hittills varit blygsam. Samtidigt ska staden och andra aktörer genomföra satsningar för att uppnå en hållbar utveckling inom stadsdelsnämndsområdet. Antalet planerade bostäder inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde har gått från några hundra till över 6 000. Det är mycket positivt och visar på styrkan som finns när det offentliga visar vad som är möjligt att åstadkomma när staden, det privata näringslivet och civilsamhället samarbetar för att nå gemensamma mål.

Med projektet Fokus Skärholmen går staden före och tar ett helhetsgrepp över planeringen. Genom tidiga analyser och dialoger kan staden identifiera vilka behov som den nya bebyggelsen behöver tillgodose och vilka problem som behöver lösas. De dialoger som varit i Skärholmen visar tydligt på potentialen i att bygga fler bostäder och med det skapa tryggare och bättre stadsmiljöer. Genom den stora volymen bostäder som planeras har staden stora möjligheter att tillföra nya kvaliteter i stadsmiljön och överbrygga barriärer i stadsrummet.

I Fokus Skärholmen går staden också ifrån det tidigare sättet att planera i staden där initiativet i stadsutvecklingsprocessen främst låg på byggherrarna. I Fokus Skärholmen sker en majoritet av markanvisningarna i ett senare skedde, antingen efter samråd eller på antagen plan. De skapar möjligheter för en mångfald av aktörer att engagera sig och skapar utrymme för innovationer och nyskapande projekt och arkitektur. För att säkra genomförbarheten i detaljplanerna markanvisades tidigt så kallade ankarbyggherrar som mot att få en markanvisning om 150 bostäder hjälper staden i planeringsprocessen. Över 30 aktörer var intresserade av ankarbyggherrerollen. Ett tydligt tecken på intresset för detta projekt.

Fokus Skärholmen innebär också en omfattande effektivisering av planeringsprocessen. Enligt tidsplan ska de första detaljplanerna antas våren 2018, det innebär att från planstart år 2015 kan de första detaljplanerna antas

tre år senare. Jämfört med projekt så som tyngdpunkt Farsta innebär det en halvering av planeringstiden.

Genom Fokus Skärholmen tar vi ett helhetsgrepp för att utveckla stadsdelen med bostäder, men också fler förskolor, skolor, mer närservice, mötesplatser, kulturverksamheter och satsningar på parker och grönområden. Vi tror att vi genom stadsutvecklingen här kan bidra till att bygga ett Stockholm som håller samman och därigenom medverka till att skapa ett Stockholm för alla.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Projektbeskrivningar
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för Fokus Skärholmen för exploateringsnämndens budget
4. Känslighetsanalys – Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för Lågt respektive Högt scenario
5. Lönsamhetskalkyl inklusive ny idrottsyta i anslutning till delprojektet Söderholmen samt nya grundskolor i delprojekten Mälaräng och Vårbergsvägen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Cecilia Brinck (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarråds förslag till beslut bifalls delvis.
2. Exploateringsnämnden uppdras att se över möjligheterna att öka exploateringsgraden ytterligare genom fler bostadsrätter.
3. Därutöver anfördes följande.

Vi ser med viss oro på den ekonomiska kalkylen i projektet som helhet. Projektet har i dagsläget en täckningsgrad på 128 procent, vilket är lågt i förhållande till projektets omfattning och risker. I det pågående, och kommande, arbetet med enskilda projekt förutsätter vi därför en mycket strikt kostnadskontroll för att Fokus Skärholmen som helhet inte ska bli ekonomiskt lidande. I syfte att säkerställa en hållbar projektekonomi ska därför möjligheten att öka exploateringsgraden genom fler bostadsrätter uttryckligen ses över.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet Fokus Skärholmen godkänns.
Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta med utredning av förutsättningarna till en investeringsutgift om 100,0 mnkr.
2. Kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, Skärholmens stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Skolfastigheter i Stockholm, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska beakta vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Kommunstyrelsen ska säkerställa att det samlade utvecklingsprojektets genomförande och kommunikation sker utifrån den inriktning som framgår av utlåtandet.

Stockholm den 23 augusti 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Markus Nordström (alla M) och Björn Ljung (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Ärendet avser exploateringsnämndens inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen som omfattar totalt 15 exploateringsprojekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Under rubriken Stadsledningskontorets synpunkter och förslag beskrivs därutöver arbetet med det samlade utvecklingsprojektet för Skärholmen som bedrivs under ledning av stadsledningskontoret.

Sammanlagt utreds förutsättningar för cirka 6 300 bostäder. De ingående projekten har kommit olika långt i planprocessen. Några är i mycket tidigt skede, andra närmar sig antagande av detaljplan. Planprocessen ser också olika ut beroende på projektkategori.

Fem av projekten, med sammanlagt cirka 3 800 bostäder, kategoriseras som ”större projektområden med ankarbyggherre”. Projekten avser större fokusområden där staden har rådighet över en stor del av marken. I dessa projekt provas nya arbetssätt som bland annat innebär markanvisningar i senare skeden än vanligt.

Två projekt med sammanlagt cirka 1 130 bostäder kategoriseras som ”större projektområden med främst befintliga tomträttsinnehavare/fastighetsägare”. Dessa avser områden där huvuddelen av den utvecklingsbara marken upplåts med tomträtt till eller ägs av privata aktörer.

Övriga åtta projekt, med sammanlagt cirka 1 370 bostäder, kategoriseras som ”mindre projektområden”. Denna kategori utgörs av planer som initierades innan Fokus Skärholmen startade, samt mindre områden med en byggherre. Dessa projekt drivs i stort enligt rådande praxis.

Inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen ersätter de inriktningsbeslut som tidigare fattats i exploateringsnämnden för ingående delprojekt.

Sammantaget uppgår de upparbetade utredningsutgifterna för de ingående projekten till 26,5 miljoner kronor. Utgifterna avser initiala utredningar för området som helhet och platsspecifika utredningar kopplade till enskilda projekt. Utgifterna inkluderar även administrativa kostnader för personal och beställarstöd med mera, samt kostnader för utredningar, arkitekter och konsulter i de delprojekt där staden driver planarbetet i egen regi. Fortsatta utredningsutgifter inför genomförandebeslut i delprojekten avser fortsatta utredningar och projektering fram till antagna planer.

I kalkylunderlaget ingår utöver projektspecifika utgifter även investeringar som bedöms vara nödvändiga för en sammanhängande helhet mellan

projekten, exempelvis investeringar i gator och offentliga platser, som parker, natur- och rekreativa områden, utanför de specifika exploateringsprojekten.

De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,05 miljarder kronor. De sammanlagda investeringsinkomsterna beräknas till cirka 56,8 miljoner kronor. Inkomster från försäljning av mark i samband med bostadsbebyggelse beräknas till cirka 3,0 miljarder kronor, och reavinsten till 2,8 miljarder kronor. De beräknade försäljningsinkomsterna bygger på en försiktig markvärdering.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet som helhet ger ett positivt nettonuvärde om 646 miljoner kronor, motsvarande 106 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 129 procent.

I samband med inriktningsbeslut ska projektkalkylen även innehålla andra tillkommande investeringar till följd av en exploatering som till exempel utgifter för skola och idrottsytor. I bilaga redovisas en lönsamhetskalkyl där även två planerade f-9 skolor och nya idrottsytor räknats in. Stadens utgifter för dessa investeringar uppskattas till sammanlagt 650 miljoner kronor. Det beräknade nettonuvärdet uppgår till 29 miljoner kronor.

Flera av delprojekten är i ett tidigt skede, och kalkylen bygger därför på flera förenklande antaganden. Det finns ännu många osäkra parametrar som kan påverka utfallet. Huvudscenariot som redovisas i ärendet utgår exempelvis från ett antagande om cirka 6 000 bostäder och en jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter.

En känslighetsanalys har bilagts exploateringsnämndens ärende och redovisas i form av kalkyler för två alternativa scenarier. I det så kallade ”högscenariot” antas ett större antal bostäder (6 217 stycken) och större andel bostadsrätter (65 procent). I ”lågscenariot” antas ett lägre antal bostäder (5 905 stycken) och en lägre andel bostadsrätter (40 procent).

Huvudslutsatsen av känslighetsanalysen är att exploateringsgraden och fördelningen mellan upplåtelseformer har en stor påverkan på den totala projektekonomin. Även i lågscenariot beräknas dock projektet i nuläget vara lönsamt. I högscenariot uppgår nettonuvärdet till 1 251 miljoner kronor och i lågscenariot 128 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 juni 2017 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom stadsdelsnämndsområdet Skärholmen samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 100 mnkr (inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden beslutar att detta inriktningsbeslut ersätter tidigare inriktningsbeslut för delprojekten Aspholmen, Sättra gård, Söderholmen, Vårbergstoppen, Vårfrugillet, Kråksättra och Vårbergsvägen. Genomförda markanvisningar ska fortsatt gälla oförändrat.
3. Exploateringsnämnden beslutar att i samband med detta inriktningsbeslut upphäva tidigare markanvisning till AB Svenska Bostäder för Stockholmshus invid Stångholmsbacken (dnr E2016-01202) för att skapa bättre möjlighet att ta ett helhetsgrepp om platsens utveckling.

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Abit Dundar (L), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Susanne Wicklund (C) som instämde i särskilt uttalande från Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Abit Dundar (L).

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 maj 2017 har i huvudsak följande lydelse.

I stadens budget för 2016 fick exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Projektet Fokus Skärholmen är en konkretisering av detta uppdrag som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. I stadens budget för 2017 pekas Fokus Skärholmen också ut som profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling vilket ska genomsyra projektet.

I budgeten ges också kontoret i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser.

I berörda nämnders uppdrag finns också att underlätta för mindre aktörer på

marknaden genom att utveckla områdesplanering som resulterar i färdiga byggrätter som mindre byggherrar kan efterfråga samt att utveckla arbetet med byggemenskaper.

Övergripande målsättningar för Fokus Skärholmen

Skärholmens stadsdelsnämndsområde har stor utvecklingspotential tack vare sitt dynamiska läge vid västra söderorts största tyngdpunkt Skärholmen samt läget invid Mälaren. Kollektivtrafikförsörjningen är god och med ny infrastruktur ökar Skärholmens strategiska läge. Fokus Skärholmen syftar till att förstärka stadsdelsområdets existerande kvalitéer samt att pröva nya arbetsmetoder för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvalitéer till rimliga priser.

Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden och skapa en levande stadsdel. Ny bebyggelse ger bostäder men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

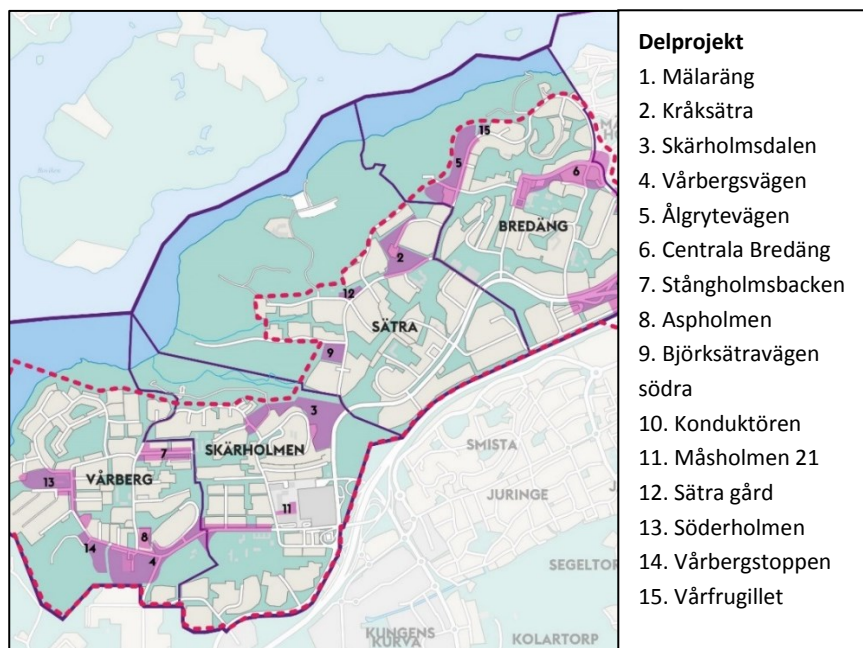
Stadsdelsområdets kulturhistoria men också strändernas och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare utifrån.

Uppdraget har sin utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut om att det ska byggas 140 000 nya bostäder i Stockholm fram till 2030, varav 40 000 bostäder fram till 2020. Avsikten är att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer vilket är ett betydande steg mot att vända en trend av geografisk obalans i bostadsproduktionen.

En målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet med betoning på hur rumsliga kvaliteter kan bidra till stärkt trygghet och socialt kapital, och ökad attraktivitet. Boendes medskapande är en viktig social hållbarhetsaspekt som ska prägla projektets genomförande. Byggemenskap avses även att prövas inom projektet och förslag på hur detta ska ske kommer att presenteras senare under projektet.

Geografiskt område

Fokus Skärholmen omfattar geografin Skärholmens stadsdelsnämndsområde med stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng samt gränszonen mellan Bredäng och Mälarhöjden, se karta nedan.



Figur 1. Karta över Skärholmens stadsdelsnämndsområde med projektområden som ingår i detta beslut.

Stadsdelsnämndsområdet planerades på 1960-talet som Stockholms viktigaste centrum i sydvästra delen av ytterstaden. Skärholmens fyra stadsdelar Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg är enligt Stockholms byggnadsordning karakteriserade som ”storskaliga stadsdelar”. Kännetecknande för dessa områden är att de präglas av modernismens idéer om funktionsseparering. Grönskan är framträdande och det finns en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. En storskalig enhetlighet är avläsbar som gestaltungsgrepp, jämnhöga hus är rationellt organiserade som öppna kvarter kring gemensamma gårdar.

I stadsdelen bor det idag cirka 35 860 personer (2015). Av bostadsbeståndet utgörs cirka 14 procent av småhus och resterande är flerbostadshus. I flerbostadshusbeståndet är cirka 21 procent bostadsrätter, 48 procent hyresrätter med privata fastighetsägare och 31 procent hyresrätter som innehåses av de allmännyttiga bostadsbolagen. (Källa: statistikomstockholm.se)

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen		
Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret

2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).

Utöver ovan beslut för Fokus Skärholmen har beslut om markanvisningar för ingående delprojekt tagits i exploateringsnämnden vid flera olika tillfällen. Dessa listas i tabellen nedan. Detta inriktningsbeslut ersätter tidigare inriktningsbeslut som finns för delprojekten Aspholmen, Konduktören, Skärholmsdalen, Sätra gård, Söderholmen, Vårbergstoppen, Vårfrugillet, Kråksätra och Vårbergsvägen.

I detta tjänsteutlåtande föreslås även att tidigare markanvisning för Stockholmshus invid Stångholmsbacken till AB Svenska bostäder upphävs. Detta då platsen inte visat sig lämplig för Stockholmshus i befintlig struktur och bättre förutsättningar för ett helhetsgrepp kan tas i området med befintliga tomträttsinnehavare.

Tidigare beslut delprojekt		
Datum	Nämnd/ kontor	Projekt/beskrivning
2014-09-25	Expln	<u>Aspholmen, Dnr E2014-01325</u> Markanvisning för bostäder å 30 hyresrätter till befintlig tomträttshavare Vårlov KB, inom fastigheten Aspholmen 1.
2015-03-10	Expln	Inriktningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2016-05-18	Sbn	Startpromemoria för planläggning av Aspholmen 1 med 140 nya lägenheter.
2016-12-15	Expln	<u>Björksätravägen södra, Dnr E2016-03349</u> Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 i Sätra till JEF Fastigheter AB och Einar Mattsson Projekt AB
2011-10-20	Expln	<u>Konduktören, Dnr E2011-513-01476</u> Markanvisning för bostäder invid kv Konduktören i Mälarhöjden och Bredäng till NCC Boende AB
2016-08-01	Sbn	Startpromemoria för planläggning av område vid kv. Konduktören inom del av Sätra 2:1 i stadsdelen Bredäng och Mälarhöjden (85 lägenheter)
		<u>Skärholmsdalen</u>

2016-05-19	Expln	Markanvisning för Bostäder inom fastigheten 2:1 i Skärholmen till Danator Skärholmen Fastighets AB. (Dnr E2015-02369)
2011-10-20	Expln	<u>Sätra gård, Dnr E2011-513-01475</u> Markanvisning för bostäder invid Sätra Gård i Sätra till NCC Boende AB
2015-02-24	Expln	Inriktningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2016-02-18	Sbn	Startpromemoria för planläggning av Sätra 2:1 i stadsdelen Bredäng (64 lägenheter)
2016-05-19	Expln	<u>Söderholmen, Dnr E2016-00552</u> Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Vårberg 1:1 och Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Riksbyggen ekonomisk förening. Inriktningsbeslut
2015-09-24	Expln	<u>Vårbergstoppen</u> Markanvisning för 150 lägenheter, bostadsrätter till Åke Sundvall Projekt AB samt 110 ungdomslägenheter till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB.
2013-11-14	Expln	Inriktningsbeslut (Dnr E2015-02228) Markanvisning till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB, 40 radhus. (Dnr E2013-513-01767)
2015-02-19	Expln	<u>Vårfrugillet, Dnr E2015-00156</u> Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till Åke Sundvall Projekt AB
2015-06-18	Expln	Inriktningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-09-30	Sbn	Startpromemoria för planläggning av Sätra 2:1 i stadsdelen Bredäng (125 lägenheter)
2016-05-19	Expln	<u>Stångholmsbacken, Dnr E2016-01202</u> Markanvisning för bostäder, Stockholmshus ca 100 lägenheter till Svenska Bostäder inom del av Skärholmen 2:1. Denna markanvisning föreslås upphävas i samband med detta inriktningsbeslut.
2009-02-12	Expln	<u>Kråksätra, Dnr E2009-513-00078</u> Markanvisning för bostäder invid Kråksätrabacken inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Sätra till Småa AB
2009-03-05	Expln	Inriktningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2010-11-18	Sbn	Startpromemoria för planläggning av del av Sätra 2:1

		vid Kråksåtrabacken i stadsdelen Bredäng (21 lägenheter)
2004-05-28	Expln	<u>Vårbergsvägen</u> Markanvisningar för bostäder inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde till HSB, NCC, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut. (Avser bland annat markanvisning till Svenska Bostäder invid delar av Vårbergsvägen) (Dnr GFN 2004-04-13)
2008-05-10	Expln	Markanvisning för bostadsändamål invid Vårbergsvägen inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till Peab Bostad AB. (<u>E2008-513-00204</u>)
2009-08-24	Expln	Markanvisning för bostadsändamål och förskola invid Vårbergsvägen till Svenska Bostäder AB, Peab Bostad AB och SISAB. Inriktningsbeslut. (<u>E2008-513-00204</u>)
2011-02-17	Expln	Markanvisning inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen och Vårberg för förskoleändamål till Förskolan Sakina och för handelsändamål till Storholmskiosken samt Pizzeria Vårbergsgillen.(Dnr E2011-521-00006)

Lägesredovisning

Detta inriktningsbeslut innefattar 15 stycken exploateringsprojekt med en geografisk spridning över hela stadsdelsnämndsområdet. Projekten benämns fortsättningsvis ”delprojekt” i detta tjänsteutlåtande. Av pågående planarbeten finns ett antal större särskilt utpekade områden där målet är att åstadkomma större och mer generella detaljplaner. Som del av detta prövar staden nya arbetssätt som bland annat innebär att byggherrar involveras senare i processen än vanligt. Detta beskrivs ytterligare under rubriken ”Process generella detaljplaner och markanvisningar i senare skeden”.

Pågående planarbeten

Detaljplaneområdena kan delas upp i tre olika huvudkategorier utifrån markrådighet och omfattning. Samtliga ska hanteras och regleras genom liknande typer av processer men med vissa avvikelser. De tre huvudkategorierna är:

- Större projektområden där staden har rådighet över en betydande andel, process med markanvisad ankarbyggherre
- Större projektområden med befintliga tomträttshavare/fastighetsägare som byggherre
- Mindre projektområden, traditionell process

Det som särskiljer delprojekten är dels om det är mindre planer med en markanvisad byggaktör eller större projekt utan initiala markanvisningar. Av de större projekten

utan initiala markanvisningar särskiljs även mellan projekt där staden råder över större delar av den utvecklingsbara marken eller om befintliga fastighetsägare eller tomträttsinnehavare har den huvudsakliga rådigheten över områdena. Nedan är en lista över ingående projekt uppdelat i de tre kategorierna och därefter följer kort beskrivning av de olika kategorierna. För mer utförlig beskrivning av delprojekten se Bilaga 1.

PROJEKT	Uppskattat antal bostäder	Skede
<u>Större projektområden med ankarbyggherre</u>		
1. Mälaräng	1 000	Samråd planeras hösten 2017
2. Kråksätra (exkl. tidigare Kråksätrabacken)	200	Samråd planeras mot slutet av 2017
3. Skärholmsdalen	900	Samråd planeras hösten 2017
4. Vårbergsvägen (exkl. Micasas tomträtt)	1 000	Samråd planeras hösten 2017
5. Ålgrytevägen	700	Avvaktande, planarbete har ej påbörjats
<u>Större projektområden främst befintliga tomträttsinnehavare/ fastighetsägare</u>		
6. Centrala Bredäng	750	Planarbete planeras att påbörjas hösten 2017
7. Stångholmsbacken	380	Planarbete planeras att påbörjas hösten 2017
<u>Mindre projektområden</u>		
8. Aspholmen	150	Planarbetet är i startskedet
9. Björksätravägen södra	250	Planarbete planeras att påbörjas hösten 2017
10. Konduktören	84	Samråd planeras hösten 2017
11. Måsholmen 21	100	Planarbete planeras att påbörjas hösten 2017
12. Sättra gård	64	Antagande beräknas sommar 2017

13. Söderholmen	250	Samråd planeras hösten 2017
14. Vårbergstoppen	363	Granskning planeras sommar 2017, antagande höst 2017
15. Vårfrugillet	128	Antagande beräknas sommar 2017
Totalt:	Ca 6 300	

Större projektområden med ankarbyggherre

Inom Fokus Skärholmen finns några större fokusområden där staden har rådigheten över majoriteten av marken och där en mer generell planläggning i större planer i kombination med markanvisningar senare i planprocessen kan prövas. I dessa områden prövas nya arbetssätt och markanvisningar i senare skeden och de övergripande målen för Fokus Skärholmens ska genomsyra projekten.

Större projektområden med befintliga tomträttshavare/fastighetsägare som byggherrar

Inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde finns ett antal större utpekade områden som är lämpliga för prövning för ny bebyggelse där huvuddelen av den utvecklingsbara marken innehas med tomträtt eller ägs av privata aktörer. Projekten är därav beroende av samverkan mellan flera privata aktörer. Dessa planer ska förhålla sig till de övergripande projektmålen för Fokus Skärholmen när det är tillämplbart.

Till denna kategori hör fokusområdena Centrala Bredäng och Stångholmsbacken.

Mindre projektområden

I denna kategori innefattas planer initierade innan satsningen Fokus Skärholmen startades samt mindre områden där endast en byggherre är aktuell, antingen byggherre markanvisad på stadens mark alternativt befintlig tomträttsinnehavare/fastighetsägare. Dessa projekt drivs i stort sett enligt rådande praxis, dvs. att Exploateringskontoret markanvisar till en aktör och att planarbetet startar efter att markanvisningen är klar. Detaljplanen prövas och utformas sedan i nära samarbete med den utvalda byggaktören och planen regleras för att möjliggöra och säkerställa de kvalitéer som redovisats i processen.

Projekten i denna kategori omfattas av Fokus Skärholmens övergripande projektvision och mål i varierande omfattning, beroende på hur långt planarbetet har fortskridit.

Eventuellt tillkommande utredningsområden

Utöver ovan pågående projekt som innefattas i detta beslut och som redovisas i Bilaga 1 så finns intresse från ett antal tomträttsinnehavare och fastighetsägare att utveckla sina fastigheter och där staden även ser att detta vore positivt för stadsdelen i stort. Dessa är i nuläget i för tidigt skede för att redogöras för i detalj men kan komma att

tillföras projektet Fokus Skärholmen senare. Dessa delprojekt kommer i så fall att föregås av markanvisningar samt kräva egna inriktningsbeslut alternativt reviderande av detta inriktningsbeslut. En rekommendation från exploateringskontoret är att kommande inriktningsbeslut fattas enskilt men de övergripande mål och strategier som gäller för Fokus Skärholmen i detta beslut även ska gälla för kommande projekt.

Tidplan pågående planarbeten

Den ursprungliga tidplanen för Fokus Skärholmen är att möjliggöra antagande av detaljplaner för 4000 nya bostäder senast sensommaren 2018. Som det ser ut i april 2017 ligger många projekt som är av betydelse för att uppfylla det övergripande målet cirka ett halvår efter den ursprungliga tidplanen. I nära samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret arbetas det intensivt för att komprimera tidplanerna för att uppnå målet.

Totalt innefattar pågående planområden betydligt mer än 4 000 bostäder men när samtliga bostäder kommer falla ut i antagna planer är i dagsläget svårt att bedöma. När planerna kan antas påverkar i sin tur hur etappindelningen av genomförandet kommer att se ut. Byggstart för stadens arbeten i de större projektområdena som är initierade efter uppstarten av Fokus Skärholmen bedöms kunna ske tidigast 2019 och byggstart av bostäder bedöms därefter till tidigast 2020.

Process generella detaljplaner och markanvisningar i senare skeden

Modell och lägesredovisning

I Fokus Skärholmen prövas en process med större mer generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Ett syfte är att samla och hantera planeringsfrågor i större helheter för att möjliggöra att staden tar ett samlat grepp kring frågor som ombyggnad av trafikleder och gemensamma stadsbyggnadsstrategier. Markanvisningar i senare skeden skapar möjlighet för nyetablerade/mindre aktörer att erhålla markanvisningar då de inte behöver bära planrisken från planstart till antagande.

De delprojekt som hör till den tredje beskrivna kategorin ovan, Mälaräng, Skärholmsdalen, Vårbergsvägen, Kråksätra och Ålgrytevägen, är större utpekade områden där staden har den största rådigheten av den utvecklingsbara marken. Där prövas nu en process för att åstadkomma mer flexibla detaljplaner. Ålgrytevägen ligger än så länge avvaktande men i övriga områden har planarbetet startat.

Utgångspunkten för processen innebär att staden driver planarbetet och upphandlar arkitekter och konsulter för nödvändiga utredningar men för att säkerställa genomförbarheten i de planer som arbetas fram och få in byggherrarnas perspektiv i arbetet har s.k. ”ankarbyggherrar” markanvisats inom respektive planområde. Specifikt hur processen tillämpas avviker något mellan projekten beroende av projektspecifika förutsättningar. Ankarbyggherrarna har erbjudits en andel av de byggrätter som tillskapas inom sina respektive områden men har i uppdrag att representera byggherreperspektivet i hela planområdet.

Fortsatt process markanvisningar i senare skeden

Ankarbyggherren kommer senare i planprocessen att få sin markanvisning specificerad. Resterande delar av områdena ska markanvisas till ytterligare byggaktörer. Detta föreslås i huvudsak att ske i två omgångar för de ovan angivna projekten – dels efter samråd och dels efter antagen plan. Att avvakta med markanvisningar till efter antagen detaljplan innebär vissa ekonomiska risker. Staden åtar sig exempelvis investeringar på allmän plats utan att ha fastställt intäkter för mark som avses säljas. I de kommande markanvisningarna föreslås därför att av de bostäder som ska markanvisas efter samråd bör huvuddelen vara bostadsrätter. Detta anses särskilt positivt i särskilt Vårberg för att öka blandningen av upplåtelseformerna i området. Av kommande markanvisningar föreslås i grova drag en uppdelning mellan upplåtelseformerna i tabellen nedan. Antalet bostäder är preliminärt och beror delvis på hur mycket bostäder varje plan medger men även lämplig uppdelning av planområdena i delområden.

PROJEKT – Större projektområden med ankarbyggherre	Bedömt antal bostäder					Förslag hantering av ej markanvisade bostäder
	Totalt	Markanvisat/ pågående diskussioner		Återstår		
		HR/BR	HR	BR	HR	
Mälaräng	1 000	150	150	350	350	Förslag att ca 100 BR och ca 100 HR markanvisas efter samråd. Resterande efter laga kraftvunnen plan.
Kråksätra (exkl. gamla Kråksätrabacken)	200		150	75		Förslag att alla eventuellt tillkommande byggrätter markanvisas efter laga kraftvunnen plan.
Skärholmsdalen	900	360		90	450	Förslag att ca 50 BR + ca 100 BR markanvisas till minst 2 olika aktörer efter samråd. Resterande efter laga kraftvunnen plan.

Vårbergsvägen (exkl. Micasas tomträtt)	1 000	400	150	100	350	Förslag att ca 100 BR markanvisas efter samråd och resterande bostäder efter laga kraftvunnen plan.
<i>Ålgrytevägen</i>	<i>700</i>	<i>300</i>		<i>50</i>	<i>350</i>	<i>Avvaktande projekt. Beslut om hantering av kommande markanvisningar bör ske i samband med samråd beroende på den struktur som arbetas fram. Projektet är för närvarande avvaktande och planarbetet har ej påbörjats.</i>
Summa	3 800	1 210	450	640	1500	

Tabell 1. Förslag till kommande markanvisningar för utpekade Fokusområden med ankarbygggherrar. Antalet bostäder är preliminära uppskattningar och kan komma att ändras. Fördelningen mellan HR och BR baseras på antagande om att en likafördelning mellan HR och BR ska eftersträvas i respektive projektområde. I markanvisat/pågående diskussioner har höjd tagits för att Stockholmshus ska prövas i några av delprojekten.

Fortsatt process arbete med generella planer

En planprocess för mer generella detaljplaner kräver en förändrad arbetsmodell inom och mellan stadens förvaltningar för att säkerställa kvalitetsaspekter.

En grundprincip bör vara att mer generella planer inte ska innebära sämre kvalitet i den byggda staden utan att projektspecifika frågor kring enskilda byggnader ska hanteras i bygglovsprocessen i större utsträckning. Arbetet med att hitta rätt samverkansformer mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, särskilt bygglovsavdelningen som hittills inte varit involverade i arbetet, behöver fördjupas. Projektet följer även det arbete som bedrivs genom Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för Fokus Skärholmen som helhet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Ekonomiska konsekvenser per delprojekt redovisas i Bilaga 1.

Det nuvarande utredningsbeslutet för Fokus Skärholmen omfattar

utredningskostnader upp till totalt ca 17 mnkr. Av dessa är cirka 15 mnkr upparbetat inom de projekt som inte har egna inriktningsbeslut sedan tidigare. Kostnaderna omfattar initiala utredningar för hela stadsdelsnämndsområdet såväl som platsspecifika utredningar kopplade till delprojekten. Kostnaderna inkluderar även exploateringskontorets administrativa kostnader för personal och beställarstöd m.m. samt kostnader för utredningar, arkitekter och konsulter i de enskilda delprojekten där staden driver planarbetet i egen regi.

För samtliga ingående delprojekt, inklusive de projekt som har egna inriktningsbeslut sedan tidigare som ersätts av detta beslut, är i dagsläget ca 26,5 mnkr upparbetat. Fortsatta utredningskostnader inför genomförandebeslut i delprojekten avser fortsatta utredningar och projektering för projekten fram till antagna planer.

Antaganden/Förutsättningar

Kostnader

Detta inriktningsbeslut baseras på kostnadsuppskattningar för ingående delprojekt samt kostnader för övergripande utredningar och investeringar som berör samtliga eller flera projekt.

För de delprojekt som drivs med hjälp av ankarbygggherrar ingår kostnader för arkitekter och övriga konsulter som vanligtvis belastar byggherrarna till följd av de nya arbetssätten. Kostnader för utredningar som normalt sett ingår i byggherrarnas åtaganden är tänkta att tas ut senare i processen.

Delprojekten har kommit olika långt i planarbetet, vissa projekt närmar sig granskning och antagen detaljplan medan vissa delprojekt är i inledande skedet av planprocessen. Därav finns det en stor spridning i hur väl bearbetade de skissunderlag som ligger till grund för kostnadsbedömningarna i delprojekten är vilket påverkar osäkerheten i uppskattningarna.

Projektet påverkar också andra förvaltningar inom staden. Utbildningsförvaltningen påverkas till exempel av ny- och tillbyggnad av nya grundskolor. Idrottsförvaltningen påverkas utav utbyggnad av nya idrottsytor i delprojektet Söderholmen.

Investeringskostnaderna för två nya grundskolor och de nya idrottsytorna beräknas uppgå till cirka 620 mnkr. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på ca 3,0 mdkr.

Friliggande förskolor kommer dels tillkomma samt byggas om av Sisab men även till viss del inrymmas i bostadskvarterens bottenvåningar. Tillkommande kostnader för förskolor är inte med i den särskilda kalkylen.

Övergripande kostnader

I kalkylunderlaget har utöver projektspecifika kostnader även uppskattade kostnader för investeringar som är nödvändiga för en sammanhängande helhet mellan projekten tagits med. Det rör sig till exempel om kostnader för partier av större gator som ligger mellan delprojekten, exempelvis delar av Björksätravägen. Som övergripande kostnader för hela projektet finns även bedömda kostnader för

produktionssamordning, kommunikation m.m.

För att åstadkomma målen i Fokus Skärholmen med avseende på kvalitativa offentliga platser som bidrar till ett socialt hållbart stadsbyggande har medel även satts av för investeringar i offentliga platser såsom parker, natur- och rekreativa områden som ligger utanför de specifika exploateringsprojekten. Dessa medel ska användas för kvalitetshöjande åtgärder som kommer befintliga och tillkommande boende i stadsdelen tillgodo. Bland annat är medel avsatta för sammankopplande gator mellan delprojekten. Mer precisa åtgärder som dessa medel ska riktas till kommer att beslutas under projektets gång i nära dialog med stadsdelsförvaltningen.

Bland åtgärder som planeras inom delprojekten finns bland annat:

- Ombyggnation av trafikerade matargator i flertalet av delprojekten till mer stadsmässiga gator och komplettering med cykel/gångbana
- Ett antal gångtunnlar i anslutning till delprojekten som inte fyller en viktig funktion och upplevs som otrygga utreds för att ersättas med tillgängliga och trafiksäkra passager i plan
- Delområdena är i hög grad belastad med befintliga ledningsstråk som behöver omläggas för att frigöra byggbar mark
- Byggherrar som bygger bostadsrätter betalar VA-anslutningar. I de fall byggherrarna bygger hyresrätter står staden för VA-anslutningarna.
- Ett antal befintliga verksamheter kommer att behöva omlokaliseras eller evakueras

Intäkter

För att bedöma intäkterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts. Av de nu markanvisade bostäderna samt initierade diskussioner för kommande markanvisningar är i nuläget cirka 70 procent hyresrätter och 30 procent bostadsrätter. För kommande markanvisningar eftersträvas att uppnå en likafördelning mellan upplåtelseformerna totalt sett inom respektive delprojekt och detta ligger också som grundantagande för bedömning av framtida intäkter i nuvärdeskalkylen. Då det idag råder en ojämn fördelning av upplåtelseformer i stadsdelen med en övervikt av hyresrätter så avses det under projektet även att prövas om en högre andel bostadsrätter kan uppnås vilket i så fall även skulle bidra till att skapa utrymme för ytterligare värdeskapande åtgärder i området.

För redan markanvisade projekt med bostadsrätter grundar sig stadens bedömda intäkter dels på markpriser som överenskommits mellan staden och aktuella byggaktörer och dels på översiktliga, försiktiga bedömningar av marknadsvärdet per delområde för ännu ej utförda markanvisningar. Antagandena tar inte hänsyn till hur utbyggnadstakten kan påverka markpriserna eller andra förändringar i marknadsläget.

Försäljningsinkomster och tomträttsintäkter som redovisas i detta tjänsteutlåtande baseras på ett medelscenario i respektive delprojekt med avseende på antal bostäder. Det finns en stor variation mellan högsta och lägsta antal bostäder i varje projekt som bidrar till en hög osäkerhet i bedömningen av de totala intäkterna för projektet.

När i tid tomträttsupplåtelse och försäljning av mark kommer att ske påverkar

lönsamhetskalkylen för projektet. Antaganden har gjorts per delprojekt för när planerna kan antas och när byggstart därefter kan ske och försäljningsinkomsterna är därmed utspridda över den kommande 10-årsperioden. Antagandena kan komma att behöva revideras i och med att en mer slutgiltig etappindelning av genomförandet arbetas fram.

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 i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 646 mnkr motsvarande 106 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Nuvärdeskalkylen utgår från ett medelscenario för delprojekten med avseende på antal bostäder samt en likafördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt. Försäljningsinkomsterna för de andelar som ej är markanvisade ännu baseras på försiktiga värdebedömningar för delområdena.

I nuvärdeskalkylen finns även kostnader för utredningar samt investeringar i offentliga miljöer är medräknade. Dessa åtgärder ska bidra till att höja de offentliga miljöerna i stadsdelen även mellan projekten och avser vägstråk som sammanbinder områden med varandra, investeringar i parker och naturreservat samt andra kvalitets- och trygghetshöjande insatser i de offentliga miljöerna som bidrar till social hållbarhet. Vilka specifika åtgärder som kommer att utföras kommer att beslutas i samråd med medborgare i stadsdelen och berörda förvaltningar där särskilt samverkan med Skärholmens stadsdelsförvaltning sker.

Utöver de avsatta medel som finns för i projektet ska även medel från projektet Helix och Innovationen i Vasastaden tillgodogöras inom Fokus Skärholmen för ändamål konst i vid bemärkelse och/eller bredd av kultur. Totalt uppgår dessa medel till 16 mnkr och hur dessa ska disponeras och genom vilken av stadens förvaltningar kommer att preciseras i kommande beslut.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för de områden som markanvisas för hyresrätter och säljas för de områden som markanvisas för bostadsrätter i enlighet med stadens policy. Exploateringsgraden uppgår till 0,82 utifrån en summering av de ingående delprojektens områden.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,05 mdkr, varav 20,7 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst om och nybyggnad av gata, ledningsomläggningar, investeringar i park m.m.

Inkomsterna beräknas till cirka 56,8 mnkr. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsbebyggelse beräknas till ca 3,0 mdkr och reavinsten beräknas uppgå till 2,8 mdkr.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 268 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 129 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering. Stadens risk för förgävesprojektering är, med anledning av att nya arbetssätt prövas i några av delprojekten, större än i normalfallet i en planprocess då staden i större utsträckning beställer nödvändiga utredningar för planarbetet även för blivande kvartersmark.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 2,05 mdkr och investeringsinkomsterna till cirka 56,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-20,7	-34,6	-98,6	-393,8	-341,2	-1 157,2	-2 046,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,0	0,0	56,7	0,0	56,8
Nettoutgift (-) /- inkomst	-20,6	-34,6	-98,6	-393,8	-284,6	-1 157,2	-1 989,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	185,8	491,9	534,9	1 802,0	3 014,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- menta r
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,2	2,1	6,2	6,2	max 14	

Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -17,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -40,3	år
Reavinster/förluster	0,0	169,4	485,6	527,0	60,4	1 556,5	2030 totalt 2798,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	169,6	487,7	533,2	66,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,6	-2,3	-4,6	-5,0	mellan -6,8 och -14,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -12,9	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,6	-2,3	-4,6	-5,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 27 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 57,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 14 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 2,8 mdkr.

Hur projektet påverkar framtida drift- och underhåll är svårt att bedöma i detta skede då delvis nya anläggningar tillkommer och delvis gamla anläggningar byggs om.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Projektet kommer att pågå under många år varför det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Utformningen i de olika delprojekten är under bearbetning och det är därför även svårt att bedöma vilka investeringar som kommer att krävas.

Inkomsterna i projektet utgörs av markförsäljning och tomträttsavgälder. Storleken på inkomsterna beror dels på utvecklingen av markpriset i området över tid samt på fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelser. I kalkylen har fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelse, dvs. fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter förutsatts bli 50-50. Förändringar i konjunkturen kommer troligen inträffa under projektets gång, vilket kan påverka projektets inkomster. Av den bedömda potentialen tillkommande bostäder i hela projektet är det cirka 34 procent, cirka 2 150 bostäder, som avses markanvisas i senare skeden av planprocesserna i de projektområden där planarbetet drivs med ankarbyggare. Av dessa behöver cirka 70 procent, 1 500 bostäder, markanvisas för bostadsrätter för att uppnå en likafördelning mellan upplåtelseformerna.

En rimlig etappindelning av utbyggnaden behöver fastställas allteftersom att delprojekten framskrider. Utbyggnadstakten kan ha effekt på markpriserna i stadsdelen och kan därigenom påverka projektets totalekonomi vilket följs upp under projektets gång.

Inom projektet ingår att pröva nya arbetsprocesser med markanvisningar i senare skeden där staden i högre grad driver planarbetet i egen regi. Delar av kommande markanvisningar i de områden som drivs med hjälp av ankarbygggherrar avses ske efter antagen detaljplan vilket innebär att genomförandebeslut i så fall fattas utan att intäkterna i projekten är säkerställda i markanvisningar med byggaktörer. I det fall arbetssättet med ankarbygggherrar inte kunnat säkerställa genomförbarheten av detaljplanerna i tillräckligt hög grad finns risk att projektens inkomster sjunker. Markanvisningar i senare skeden innebär även att de ekonomiska ramverken hos och mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret behöver anpassas till att staden själv driver arbetet utan planavtal med bygggherrar.

Det kan finnas föroreningar i befintliga fyllnadsmassor och asfaltsbeläggningar i området. Omfattningen av dessa är inte kända varför det inte går att beräkna kostnaderna för eventuellt behov av sanering.

Hur stadens framtida drift- och underhållskostnader kommer att påverkas är osäkert i dagsläget. Nya anläggningar som behöver förvaltas tillkommer och befintliga rustas delvis upp.

Känslighetsanalys

Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenser som beskrivs ovan är baserade på ett medelscenario med avseende på antal bostäder i delprojekten samt att en likafördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter uppnås. Exploateringsgraden och fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelse har stor inverkan på projektets ekonomi.

Ett lågt och ett högt scenario har studerats för projektet där delprojekten Centrala Bredäng, Mälaräng, Kråksätra, Skärholmsdalen, Vårbergsvägen, Ålgrytevägen har ett lägre respektive högre antagande för andelen bostadsrätter och/eller antalet bostäder.

Det låga scenariot ger fortfarande ett mindre tillskott till staden men ger ett betydligt lägre nettonuvärde på ca 128 mnkr. Det högre scenariot ger ett nettonuvärde om ca 1,25 mdkr.

När tid stadens investeringsutgifter sker påverkar det indexuppräknade investeringsbeloppet. En förskjutning av de större kostnaderna i projektet med två år påverkar stadens totala investeringsutgifter med ca 100 mnkr.

Slutsats ekonomi

Projektet har i detta skede ett positivt nettonuvärde men många av delprojekten är tidigt i processen och det finns osäkra parametrar som kan komma att påverka resultatet. Etappindelningen av utbyggnaden både mellan delprojekten och inom de större projektområdena är ej fastställd och fördelningen mellan intäkter och utgifter över åren är därmed osäker. Nuvärdet och täckningsgraden i medelscenariot är dock i

dagsläget god och känslighetsanalysen visar på att lägre antaganden i flertalet av de större delprojekten även ger ett positivt nettonuvärde om än betydligt lägre.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektmål för Fokus Skärholmen

Social hållbarhet

Fokus Skärholmen har utsetts till profilprojekt för social hållbarhet. För detta krävs väl gestaltade offentliga rum som torg, gator och parker liksom tillgång till arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice samt tillgång till rekreation, idrott och ett levande kulturliv.

Arbetet för att ta sig an detta sker i nära samverkan mellan stadsledningskontoret, stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Projektet följer även det arbete som drivs inom uppdraget för ”Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm”. Utöver stadens förvaltningar involveras de markanvisade byggaktörerna i att verka för att uppnå målen.

De olika aktörerna som finns representerade i projektet bidrar utifrån sina respektive verksamhetsområden till en socialt hållbar stadsutveckling. Samtliga åtgärder knyter an till arbetet med det lokala utvecklingsprogrammet som stadsdelsförvaltningen ansvarar för. Det lokala utvecklingsprogrammet behandlar frågor inom uppväxtvillkor och utbildning, arbete, hälsa, demokrati och trygghet och bildar tillsammans med Fokus Skärholmen grunden för arbetet med ett socialt hållbart framtida Skärholmen. Inom planarbetet arbetas utifrån detta till exempel med att inom projekten ta fram stadsbyggnadsåtgärder som främjar en socialt hållbar utveckling. Exploateringskontoret arbetar med att se över hur stadens markrådighet kan användas för att ställa krav och uppmuntra byggaktörer till att bidra till den sociala hållbarheten under markanvisningsförfarande och vid överlåtelse/upplåtelse.

Generella detaljplaner och markanvisningar i senare skeden

I projektet prövas en process för att ta fram större, mer generella detaljplaner med markanvisningar senare i planprocessen. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. Ytterligare ett syfte är att samla och hantera planeringsfrågor i större helheter för att möjliggöra att staden tar ett samlat grepp kring frågor som ombyggnad av trafikleder och gemensamma stadsbyggnadsstrategier.

Markanvisningar i senare skeden ökar möjligheterna för mindre aktörer att erhålla markanvisningar. Processer för att åstadkomma detta prövas nu inom några av de större utvecklingsområdena där staden har rådigheten över majoriteten av marken. Markanvisningar till byggemenskaper ska också prövas inom projektet.

Demokratiskt hållbar stadsutveckling

Dialog

Stockholmarna ska i större utsträckning erbjudas möjligheter att föra fram åsikter och idéer med syfte att nå fler samt grupper som vanligtvis inte deltar.

Under våren 2016 genomfördes en medborgardialog där projektet Fokus Skärholmen fick möjlighet att träffa boende i Vårberg, Skärholmen och Sättra och Bredäng. Syftet med dialogen var att få med erfarenheter från medborgare som bor och verkar i stadsdelen in i planeringsarbetet. Genom samarbete med stadsdelsförvaltningen och de satsningar som genomförs via det lokala utvecklingsprogrammet får Fokus Skärholmen även kontinuerligt nytt kunskapsunderlag.

En erfarenhet från flera samrådsprocesser i stadsdelsnämndsområdet är att det är viktigt att genomföra dessa nära där boende och besökare vistas för få in fler synpunkter från bred representation av boende i stadsdelsnämndsområdet. I projektet planeras därför samordnade samrådstillfällen inför att delprojekten ska ut på samråd med gemensamma aktiviteter. Bland annat planeras för en samordnad kommunikationsinsats med fysisk närvaro i berörda stadsdelscentrum och/eller torg i kombination med riktad information till närboende och en utvecklad digital plattform. Byggherrars medverkan

Fokus Skärholmen genomförde under uppstarten en dialog och mötesserie med ett 60-tal intresserade byggaktörer. Denna planeras att återupptas i samband med samråd och kommande markanvisningar.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar

Lokaler

Området kommer att behöva en omfattande utbyggnad av nya förskolor och tre nya grundskolor samt utbyggnad av befintliga grundskolor. Förskolor, två av de nya grundskolorna samt ombyggnad av en grundskola utreds inom delprojekten.

Ytterligare en plats för grundskola är identifierad där ny skolbyggnad kan prövas inom befintlig plan. Idrottsytor samt idrottshallar kommer även att utvecklas parallellt med projektet. Boenden för personer med funktionsnedsättning kommer att utredas vidare

och planeras under arbetet med Fokus Skärholmen. För närvarande pågår planering för ett nytt vård- och omsorgsboende om cirka 60 lägenheter i anslutning till delprojektet Skärholmsdalen.

I området kommer det att utvecklas lokaler i bottenvåningar för handels- eller centrumändamål men potentialen bedöms begränsad för detta. Var lokaler ska placeras beslutas i planarbetena utifrån var underlag för verksamheter finns eller bedöms komma att finnas på sikt.

Miljö

Övergripande miljöaspekter för Fokus Skärholmen har studerats i samråd med miljöförvaltningen. Fördjupat arbete avseende miljökonsekvenser och hur dessa ska hanteras sker vidare inom delprojekten.

Exempel på frågor som behandlats på övergripande nivå och som fördjupas inom projekten är dagvattenhantering på såväl allmän plats som kvartersmark. För delprojektet Mäläräng förekommer förorenad mark i anslutning till befintlig bensinstation som avses flyttas. Generellt kan föroreningar även förekomma i fyllnadsmassor i till exempel vägbankar samt i asfalt på befintliga vägar vilket inte utretts närmare. Buller utreds vidare inom delprojekten och påverkan på den totala trafikmängden i stadsdelen är under utredning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Medel för kompensation för ianspråktagen grönyta avsetts per delprojekt om det bedöms som skäligt utifrån att grön yta tas i anspråk. Hur dessa medel ska användas beslutas i samråd med stadsdelsförvaltningen. Medel från flera projekt föreslås kunna riktas till samma åtgärd om detta bedöms ge mest nytta för natur- och/eller rekreativa värden.

Energihushållning

Bolag som får markanvisningar i området ska 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

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

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sätts Stockholms stads nya metod med *Integrerad barnkonsekvensanalys*. Syftet är att kartlägga barnens perspektiv på utemiljön genom dialoger för att sedan formulera mål i planprojekten som ska bidra till att skapa bra närmiljöer för barn i alla åldrar inom Skärholmens stadsdelsområde.

Integrerad barnkonsekvensanalys enligt stadens process genomförs i fyra steg. I september 2016 genomfördes del 1, en rapport som beskriver och sammanfattar den dialog som genomförts med barn och unga i stadsdelen samt en inventering av relevanta underlag. Totalt intervjuades cirka 270 barn för detta steg i processen. Steg 2 är att ta fram ett förslag och analysera det för att klargöra konsekvenser och föreslagna åtgärder ut ett barnperspektiv. I slutet av processen genomförs den slutgiltiga konsekvensanalysen, steg 3. Det behöver också finnas en plan för hur steg 4, återkoppling, ska genomföras.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel för konst avsätts per delprojekt. Medel från flera projekt föreslås kunna riktas till samma åtgärd om detta bedöms ge mest nytta för stadsdelen. Medel och konstnärlig gestaltning redovisas i kommande genomförandebeslut.

Medel från projektet Helix och Innovationen i Vasastaden ska även tillgodogöras inom Fokus Skärholmen för ändamål konst i vid bemärkelse och/eller bredd av kultur. Hur dessa ska disponeras och genom vilken av stadens förvaltningar kommer att preciseras i kommande beslut.

Risker och osäkerheter

Tidplan

Det finns en osäkerhet i den övergripande tidplanen med antagna planer för 4 000 nya bostäder i stadsdelsnämndsområdet till 2018. Tidplanen är ambitiös och lämnar mycket lite utrymme för att oförutsägbara frågor att hantera uppkommer i projekten. De större projektområdena är också komplexa och har ett flertal knäckfrågor kvar att lösa.

För att tidplanen ska hålla krävs att samtliga förvaltningar inom staden prioriterar att lösa vissa kritiska frågor som är av betydelse för de strukturer som arbetas fram. Att det finns tillräckliga resurser, både inom staden och externt är också en förutsättning för att målet ska kunna uppnås.

Det är många olika aktörer inblandade i utvecklingen av området vilket även kan komplicera genomförandet av de planer som nu arbetas fram.

Ekonomi

Utbyggnaden av området kommer att pågå under många år varför det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter och inkomster. Förändringar i konjunkturen kommer troligen inträffa under projektets gång, vilket kan påverka projektets inkomster. Kostnaderna i projektet kan öka i form av t.ex. dyrare entreprenadkostnader, mer saneringsarbeten och dyrare ledningsomläggningar än beräknat.

Nya arbetsprocesser

Inom projektet ingår att pröva nya arbetsprocesser med markanvisningar i senare skeden där staden i högre grad driver planarbetet i egen regi. För att säkerställa genomförbarheten av detaljplanerna sker arbetet tillsammans med så kallade Ankarbygggherrar som har i uppdrag att representera byggherrarnas perspektiv i hela planområdena. Huruvida modellen är framgångsrik återstår att utvärdera och är en osäkerhet i projektet.

En viktig målsättning med Fokus Skärholmen är att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet med betoning på hur rumsliga kvaliteter kan bidra till stärkt trygghet och socialt kapital, och ökad attraktivitet. Arbetet med konkretisering av hur detta ska åstadkommas pågår. Det finns en risk att de planer som nu arbetas fram inte uppnår de stadskvaliteter som eftersträvas.

Risker och osäkerheter med avseende på delprojekten

Av de risker och osäkerheter som berör de enskilda delprojekten är vissa av större betydelse för helheten i Fokus Skärholmen.

För projektet Mäläräng är en komplicerad fråga som återstår att lösa en flytt av befintlig bensinstation. Behov av att ta fram Vägplan för ombyggnation av av- och påfartsramper från E4:an som ska ansluta till den nya cirkulationsplatsen är också en återstående fråga. Delprojektet har också komplicerat genomförande av ombyggnadsåtgärder med hänsyn till nyförlagt högspänningsstråk.

Delprojektet Skärholmsdalen berör till stora delar befintlig naturmark och påverkan på denna utreds under pågående planarbete. Planområdet angränsar även mot Sätterskogens naturreservat och den planerade bebyggelsen ställer krav på visst intrång i reservatet i form av gång- och cykelvägar. En prövning kring om dessa intrång är förenliga med naturreservatets föreskrifter måste ske och kan innebära en risk för projektet. Delar av planområdet för Skärholmsdalen genomkorsas av Förbifart Stockholms tunnel vilket påverkar projektet och medför samordning med Trafikverket.

En första geoteknisk utredning av Skärholmsdalen har påvisat att delar av planområdet ligger placerade över grundvattenmagasin. Projektet utreder just nu eventuell påverkan på dessa och kan behöva ansöka om miljödom hos Mark- och miljödomstolen.

Resultatet av Stockholmsregionens del i Sverigeförhandlingen presenterades den 30 mars 2017 och innebär att en utbyggnad av Spårväg syd med en delsträcka genom Skärholmen ska genomföras. Detta anses vara positivt för stadsdelen och kommer öka potentialen för bostadsbyggande längs framförallt Skärholmsvägen. Det är i dagsläget osäkert exakt hur dragningen av den nya spårvägen kommer att bli.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Hur etappindelningen för genomförandet av utbyggnaden ska se ut behöver analyseras och fastställas under arbetets gång. Utbyggnadstakten är beroende av i vilken takt planerna kan antas och utifrån praktisk genomförbarhet med avseende på logistik samt

marknadsekonomiska aspekter.

Kommande beslutstillfällen för projektet är markanvisningar för resterande markområden samt genomförandebeslut. Markanvisningar kommer att ske vid uppstart av planarbetet för områden som utvecklas av befintliga tomträttsinnehavare. Ytterligare markanvisningar i pågående fokusområden kommer att ske dels efter samråd samt efter antagen detaljplan.

Genomförandebeslut kommer att fattas per delprojekt men med koppling till helheten för Fokus Skärholmen.

Reviderat alternativt kompletterande inriktningsbeslut kan komma att bli aktuellt i det fall ytterligare utvecklingsområden tillkommer projektet. I första hand förespråkar exploateringskontoret att separata inriktningsbeslut tas för dessa projekt men där övergripande mål och strategier som gäller för Fokus Skärholmen i detta beslut också ska gälla. Slutligt ställningstagande i detta görs i samråd med stadsledningskontoret.

Kommunikation

Projektet har en upprättad kommunikationsplan. Av den framgår vilka intressenter och mottagare av information som identifierats och hur olika kanaler ska användas för att kommunicera vad som sker i projektet.

Kontoret är delaktigt i projektet i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet kan ge ett tillskott av blandade upplåtelseformer i Skärholmens stadsdelsnämndsområde i bra kommunikationsnära lägen samtidigt som investeringar i allmän plats, både inom och utanför delprojekten, bidrar till en bättre stadsmiljö för de boende över hela stadsdelen. Exploateringen ska ske med hänsyn till stadsdelens befintliga naturvärden och anpassas till terrängförhållanden. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att bidra till att öka tryggheten och trivselen i området och bidra till socialt hållbar stadsutveckling. Projektet bidrar i hög grad till stadens bostadsmål och även i mindre utsträckning till fler arbetsplatser i söderort.

Projektet innefattar att pröva nya arbetssätt med större generella planer och markanvisningar i senare skeden av planprocessen. De nya arbetssätten innebär risker kopplade till framförallt genomförbarhet och säkerställande av intäkter för staden. Större planer bidrar å andra sidan till bättre möjligheter till ekonomiskt hållbar planering med helhetsperspektiv kring planeringsfrågor och ombyggnad av trafikleder m.m. Markanvisningar i senare skeden skapar även fler möjligheter för mindre

aktörer att delta i byggandet av Stockholm.

Lönsamhetskalkyl för exploateringsnämnden för ett medelsscenario av delprojekten enligt nuvärdesmetoden redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 646 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,05 mdkr. Projektet befinner sig i ett tidigt skede, vilket gör att det fortfarande finns stora osäkerheter i kalkylens poster, både vad gäller utgifter och intäkter. Projektets utgifter och intäkter behöver ses över i samband med kommande etappers genomförandebeslut eller reviderade inriktningsbeslut.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 juni 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att Fokus Skärholmen är ett särskilt prioriterat stadsutvecklingsprojekt med en hög ambitionsnivå för en hållbar utveckling. För att uppnå detta har en särskild organisation för styrning och samordning inrättats. I detta tjänsteutlåtande redovisas inriktningen för det samlade utvecklingsarbetet samt exploateringsnämndens inriktningsbeslut.

Samlat utvecklingsarbete

Fokus Skärholmen innebär en planering för ett väsentligt tillskott av bostäder och tillhörande samhällsservice i ett område i ytterstaden där utbyggnaden hittills varit blygsam. Samtidigt ska staden och andra aktörer genomföra satsningar för att uppnå en hållbar utveckling inom stadsdelsnämndsområdet. I det samlade utvecklingsarbetet samordnas stadsutvecklingsprojekten med stadsdelsnämndens lokala utvecklingsprogram och andra satsningar.

Arbetet sker med utgångspunkt från ett antal ledord: Sammanhållen och varierad, Levande och innehållsrik samt Delaktig och lärande.

Sammanhållen och varierad innebär att ny bebyggelse ger fler bostäder men också möjlighet att forma trygga och jämlika offentliga rum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Vidare ska tillgängligheten till stadsdelsområdets stora ekologiska och rekreativa värden förstärkas.

Levande och innehållsrik betyder att särskild vikt ska läggas på utveckling av strategiskt viktiga platser, framförallt stadsdelarnas lokala centrum. Vidare har befintliga och tillkommande skolor och förskolor stor betydelse för att skapa goda uppväxtvillkor och dessa fungerar också som viktiga mötesplatser i stadsdelarna. Tillgången till idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas. Konst och kultur ska också bidra till attraktivitet, identitet och förändring.

Delaktighet och lärande ska präglade genomförandet av allt utvecklingsarbete inom Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen ska utgå från ett medborgarperspektiv och stadsdelen ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar. Projektet ska även involvera och engagera externa aktörer och verksamheter som kan bidra till att stärka stadsdelsområdet. Genom samverkan och samarbete såväl internt som externt ska nya arbetssätt utvecklas.

I syfte att samordna projektet som helhet har en projektchef tillsatts på stadsledningskontoret. Stadsutvecklingsprojektet ska samordnas med Skärholmens stadsdelsnämnds lokala utvecklingsprogram och övriga pågående och planerade insatser i området. För att säkerställa det lokala perspektivet och samordningen med det lokala utvecklingsprogrammet finns därför även en biträdande projektchef som är anställd i stadsdelsnämnden.

Projektets styrgrupp har en bred representation från stadens förvaltningar och bolag: exploateringskontoret, fastighetskontoret, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen, Skärholmens stadsdelsförvaltning, Svenska Bostäder, Stockholms hem och Stockholms Stadshus AB.

Den förstärkta styrningen och samordningen syftar till att säkerställa projektets alla delar genomsyras av märkbar förändring i närtid, utökad samordning och synergier, kommunikativ profilering, utvecklad medverkan från externa aktörer, samt innovationshöjd och pilotprojekt.

Stadutvecklingsprojektet

Minst 4 000 bostäder ska byggas i Skärholmens stadsdelsnämndsområde inom ramen för projektet. Nya metoder för detaljplaneprocessen ska prövas och projektet ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2016 ska omsorg läggas på att säkerställa kvalitet för allmän platsmark, torg och stadsdelsnämndsområdets parker och attraktiva stadsgator. I projektet ska nämnderna särskilt beakta områdena kring de stora vägar som går genom området i syfte att skapa levande gatumiljöer.

Vid planeringen av förskolor och skolor ska särskilt analyseras och redovisas hur lokalisering, utformning och inriktning av verksamheten kan bidra till minskad skolsegregation och blandad elevsammansättning. Stadsledningskontoret ser vidare

med fördel att också privata aktörer engagerar sig i utveckling och planering av offentlig service i stadsdelsnämndsområdet i linje med målbilden för Fokus Skärholmen. Planeringen ska därför ske så att sådant engagemang möjliggörs.

Utredningar om förutsättning för exploatering bedrivs i 15 olika delprojekt. Sammanlagt utreds förutsättningar för cirka 6 300 bostäder. Stadsledningskontoret anser att det är mycket positivt att potentialen för bostadsbyggande utökats under processen. Drygt hälften av de planerade bostäderna finns i projekt som kategoriserats som ”större projektområden med ankarbyggare”.

Sammantaget uppgår de upparbetade utredningsutgifterna för de ingående projekten till 26,5 miljoner kronor. De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,05 miljarder kronor. De sammanlagda investeringsinkomsterna beräknas till cirka 56,8 miljoner kronor. Inkomster från försäljning av mark i samband med bostadsbebyggelse beräknas till cirka 3,0 miljarder kronor, och reavinsten till 2,8 miljarder kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Fokus Skärholmen i nuläget beräknas vara lönsamt. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet visar som helhet ett positivt nettonuvärde om 646 miljoner kronor, motsvarande 106 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 129 procent.

I kalkylunderlaget har nämnden utöver utgifter och inkomster för de ingående 15 delprojekten även räknat in investeringar som bedöms vara nödvändiga för en sammanhängande helhet mellan projekten, exempelvis investeringar i gator och offentliga platser, som parker, natur- och rekreativa områden, utanför de specifika exploateringsprojekten. Stadsledningskontoret konstaterar att det är av stor vikt att denna typ av investeringar genomförs för att uppfylla projektets sociala mål och ambitioner. Det är också av stor vikt att investeringarna blir föremål för dialog med de boende i området. I vilka delprojekt som investeringarna ska ingå får redovisas i kommande beslut.

I ärendet beskrivs att medel från projektet Helix och Innovationen i Vasastaden ska tillgodogöras inom Fokus Skärholmen, för ändamål konst i vid bemärkelse och/eller bredd av kultur. Något belopp anges inte, och inga konkreta satsningar har identifierats i detta skede. Stadsledningskontoret konstaterar att beskrivningen är en hänvisning till ”Tillägg och ändring i överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix och Innovationen) med Fastighetsaktiebolaget Hagasta” som godkändes av kommunfullmäktige den 12 juni 2017. I detta ärende framgår att av ett beräknat ökat utrymme om cirka 32 miljoner kronor ska cirka 16 miljoner kronor gå till satsning på konst i ytterstaden.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden får återkomma i kommande beslut med redogörelse för vilka delprojekt som får ta del av denna ökade satsning på konst, vilka ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget.

Fokus Skärholmen omfattar i nuläget 15 projekt, som befinner sig i olika skeden av planprocessen. I ärendet beskrivs att intresse finns från ytterligare ett antal

fastighetsägare och tomträttsinnehavare att utveckla sina fastigheter. Fler projekt kommer därmed sannolikt att initieras i området. Stadsledningskontoret anser att detta är en mycket positiv utveckling. Det är av stor vikt att de ekonomiska konsekvenserna av Fokus Skärholmen även fortsättningsvis analyseras och redovisas i ett helhetsperspektiv. I samband med att genomförandebeslut fattas för de ingående projekten ska vid behov reviderade inriktningsbeslut fattas för helheten. Stadsledningskontoret förutsätter att eventuella nya projekt lyfts in i dessa reviderade inriktningsbeslut.

Vikten av att projektet och dess ekonomiska förutsättningar analyseras ur ett helhetsperspektiv understryks inte minst av den totalkalkyl som redovisas i ärendet, som även inkluderar planerade f-9-skolor och idrottsytor, omfattande 650 miljoner kronor. När dessa investeringar tas med i kalkylen minskar det beräknade nettonuvärdet från 646 miljoner kronor till 29 miljoner kronor. Projektet beräknas därmed fortfarande vara lönsamt, men marginalen är betydligt mindre än om dessa investeringar inte räknas in. Grundprincipen är att exploateringsprojekt som medför behov av investeringar i exempelvis skolor ska kunna bära dessa kostnader.

Stadsledningskontoret konstaterar att samtliga ingående delprojekt utom två, Aspholmen och Vårbergstoppen, i detta skede beräknas vara lönsamma. Både Aspholmen och Vårbergstoppen är strategiskt viktiga projekt ur ett helhetsperspektiv. Då Fokus Skärholmen totalt sett beräknas vara lönsamt, kan dessa delprojekt motiveras trots underskott.

Flera av delprojekten är i ett tidigt skede. Den redovisade kalkylen bygger därför på ett antal antaganden. Många osäkra parametrar kan påverka utfallet. Stadsledningskontoret anser att det är mycket positivt att en tidig kalkyl genomförts, trots att den delvis baseras på generella antaganden. Det är av vikt att tidigt kunna planera för de satsningar på offentliga rummet som ska genomföras och som ska bidra till att nå målet om Fokus Skärholmen som ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

Stadsledningskontoret anser vidare att det är bra att exploateringsnämnden låtit göra en känslighetsanalys för att belysa hur kalkylen påverkas av antaganden om exploateringsgrad och fördelning mellan tomträttsupplåtelse respektive försäljning av mark. Dessa antaganden har stor påverkan på utfallet. Nettonuvärdet är nästan tio gånger större i högscenariot jämfört med lågscenariot.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet utgår från en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter, i linje med kommunfullmäktiges mål. Stadsledningskontoret anser att då området i dagsläget domineras av hyresrätter kan en större andel bostadsrätter utredas. På så sätt kan också en större blandning av upplåtelseformer uppnås i stadsdelsnämndsområdet som helhet. Ökade inkomster från markförsäljning kan också ge ytterligare utrymme för fler värdeskapande åtgärder, vilket är i linje med projektets övergripande målsättningar.

I projektet provas en process med att ta fram större mer generella detaljplaner, med markanvisningar senare i planprocessen. Syftet är att minska detaljstyrningen och skapa snabbare processer. Tillvägagångssättet kan också innebära att mindre

bygggherrar har större möjlighet att få en markanvisning i området.

I vanliga fall, där markanvisning sker i inledningsskedet av planprocessen, debiteras byggherren löpande för planarbetet. I detta fall, där markanvisning ännu inte skett, debiterar stadsbyggnadsnämnden istället exploateringsnämnden. Detta innebär att kostnader för utredningar och planarbete belastar exploateringsprojektet. I ärendet beskrivs att avsikten är att dessa kostnader ska tas ut av byggherrarna i ett senare skede. Stadsledningskontoret anser att det är av stor vikt att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden tar fram en modell för hur detta ska säkerställas.

Sammanfattande bedömning

Sammantaget anser stadsledningskontoret att stadsutvecklingsprojektet ligger helt i linje med kommunfullmäktiges uppdrag. Stadsledningskontoret bedömer därtill att förutsättningarna att nå de mål som ställts upp för Fokus Skärholmen som helhet är mycket goda. Måluppfyllelsen förutsätter emellertid stort engagemang från berörda nämnder och bolagsstyrelser, med betoning på de nämnder och bolagsstyrelser som finns representerade i projektets styrgrupp. Det är vidare av stor vikt att projektet har en samlad ledning, styrning och kommunikation för att nå det övergripande målet om att projektet Fokus Skärholmen ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet, och medger exploateringsnämnden rätt att fortsätta med utredning av förutsättningarna till en investeringsutgift om 100 miljoner kronor. Berörda nämnder och bolagsstyrelser ska beakta vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, och kommunstyrelsen ska säkerställa att projektets genomförande och kommunikation sker utifrån den inriktning som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Abit Dundar (L) enligt följande.

Vi ser med viss oro på den ekonomiska kalkylen i projektet som helhet. Projektet har i dagsläget en täckningsgrad på 128 procent, vilket är lågt. I det pågående, och kommande, arbetet med enskilda projekt förutsätter vi därför en mycket strikt kostnadskontroll för att Fokus Skärholmen som helhet inte ska bli ekonomiskt lidande. Möjligheten att öka exploateringsgraden genom fler bostadsrätter bör därför uttryckligen ses över.