

Handläggare
Jacob Ericsson
08-508 266 82**Till**
Exploateringsnämnden
2019-04-25

Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Sättra 2:1 omfattande investeringsutgifter om 832,4 mnkr och investeringsinkomster om 44,9 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Projekt Mälaräng är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen, och ingår i ett av de 10 utpekade strategiska sambanden som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm i gällande översiktsplan. Detta strategiska samband är sambandet Bredäng-Mälarhöjden där projekt Mälaräng är ett nyckelprojekt.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 82
Växel 08-508 276 00
jacob.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och del av Skärholmsvägen samt Bredängsvägen från transportleder till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för cirka 1100 lägenheter, två förskolor, en ny skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar. Drivmedelstationen i området flyttas och Slättens gårds park utvecklas.

Ett genomförandebeslut för projekt Mälaräng togs upp för godkännande i exploateringsnämnden 2018-11-15, vilket godkändes enligt kontorets förslag till beslut. Grundantagandet för bedömning av framtida inkomster och intäkter i nuvärdeskalkylen var då en likafördelning mellan andelen bostadsrätter och hyresrätter totalt sett inom projektet. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade då ett negativt nettonuvärde om 98 mnkr.

I samband med att detta togs ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen som helhet, upp för godkännande i exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden gav då Exploateringskontoret i uppdrag att se över fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter i projektet, vilket man till detta beslutstillfälle gjort i bland annat delprojektet Mälaräng.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 40 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 832,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 90 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 608,2 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendena för redan markanvisade byggrätter, samt uppskattade markinkomster för ännu ej markanvisade byggrätter.

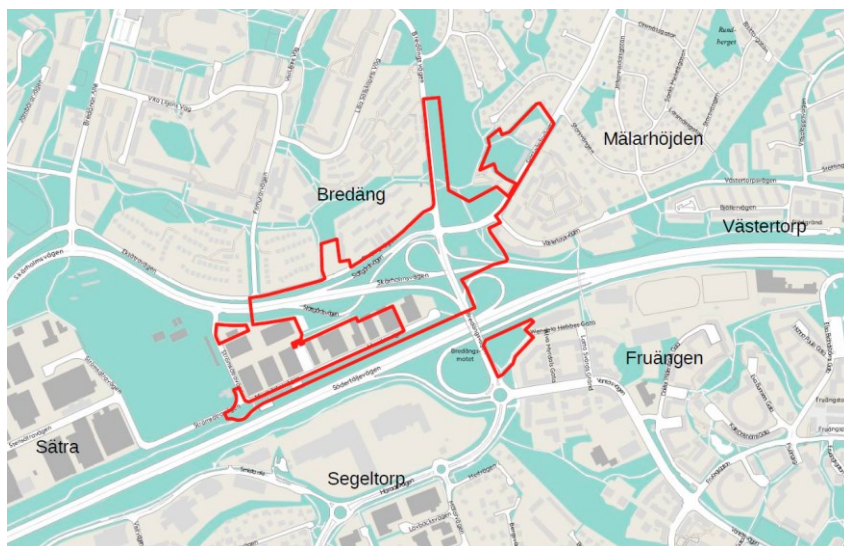
Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på projekt Mälaräng som ger ett mycket välbehövligt tillskott av bostäder, förskolor, verksamhetsytor samt ny grundskola. Exploateringen öppnar också upp för att omvandla en idag väldigt hård och trafikdominerad miljö till en trevligare entré till Bredäng och Mälarhöjden.

Bakgrund

Projektet Mälaräng är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen, och ingår i ett av de 10 utpekade strategiska sambanden som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm i gällande översiktsplan.

Planområdet ligger i huvudsak i Bredängs stadsdelsområde men omfattar även delar av Mälarhöjden och Fruängen. Det omfattar området mellan Bredängs trafikplats och Strömsätravägen söder om Eksätravägen, Slättens gårds park och Slättens förskola samt Bredängsvägen upp mot Ugglemossevägen. Till planområdet hör även ett område söder om Södertäljevägen.



Figur 1. Karta över Mälarängs projektområde, Bredängs trafikplats.

Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och del av Skärholmsvägen samt Bredängsvägen från transportleder till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för cirka 1100 lägenheter, två förskolor, en skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar. Drivmedelstationen i området flyttas och Slättens gårds park utvecklas.

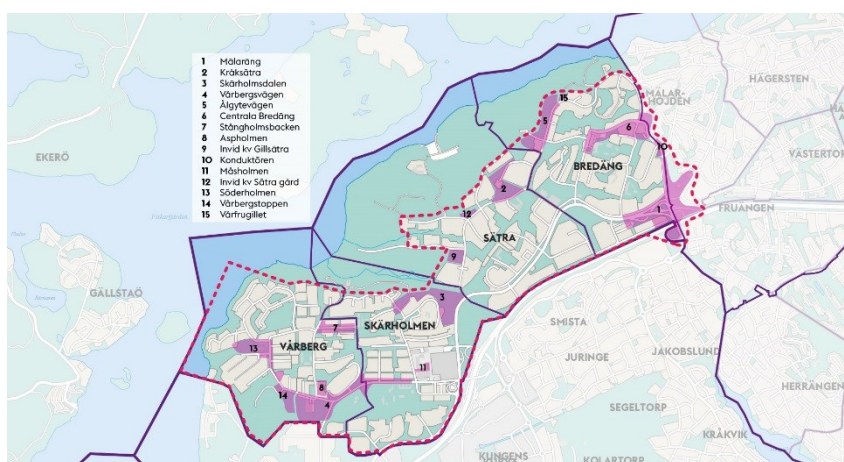
Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sätra och Bredäng.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget

innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

I Fokus Skärholmen provas en process med större mer generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Det aktuella projektet hör till de delprojekt där en process för att åstadkomma mer flexibla detaljplaner provas.



Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Detta ärende avser markanvisningar, tillägg till markanvisningar samt genomförandebeslut för delprojektet Mälaräng, nr 1 i kartan.

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).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Utöver ovan beslut för Fokus Skärholmen har inom projektet Mälaräng markanvisats följande;

- AB Stockholmshem cirka 80-90 lägenheter i s k Stockholmshus den 12 oktober 2017.
- Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ca 70 lägenheter för hyresrättsbyggnation den 9 november 2017.
- Storstaden Bostad AB ca 90 lägenheter för bostadsrättsändamål den 9 november 2017.
- JM AB ca 140 ungdomsbostäder den 9 november 2017.
- Sveafastigheter Bostad AB ca 90 lägenheter för hyresrättsbyggnation den 1 februari 2018.
- Tillägg till markanvisning för HSB Bostad AB (ankarbyggherre) för val av tilldelningsområde den 15 november 2018.
- Sagax Sätra AB för verksamhetsändamål den 15 november 2018.
- Preem AB med arrende för drivmedels- och centrumändamål den 15 november 2018.
- Skolfastigheter i Stockholm AB för förskola och skola den 15 november 2018.

Ett genomförandebeslut för projekt Mälaräng togs upp för godkännande i exploateringsnämnden 2018-11-15, vilket godkändes enligt kontorets förslag till beslut.

I samband med att detta togs ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen som helhet, upp för godkännande i exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden gav då Exploateringskontoret i uppdrag att se över fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter, vilket man till detta beslutstillfälle gjort i bland annat delprojektet Mälaräng.

Arbetssätt med generella detaljplaner

Inom Fokus Skärholmen bedrivs ett antal projekt som pilotprojekt för att ta fram mer generella detaljplaner, varav detaljplanen för Mälaräng är en av dessa. Generella detaljplaner innebär bland annat att kvalitets- och gestaltungsfrågor i större utsträckning prövas i senare skeden av stadsbyggnadsprocessen, i detta fall efter antagande av detaljplanen.

De markanvisade bolagen har i markanvisningsavtal förbundit sig att medverka i den gestaltningssamordnande process som kommer att ske inom ramen för bygglovshanteringen. Syftet med

denna process är att säkerställa att det slutliga projektet uppfyller dels de av bolagen angivna ambitionerna i deras respektive markanvisningsansökningar, dels detaljplanens gestaltungsprinciper i planbeskrivningen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolagen ska stå för planutgifter och övriga utgifter som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen inom projekt Mälaräng ger ett underskott till staden. Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och del av Skärholmsvägen samt Bredängsvägen från transportleder till urbana gator för att möjliggöra exploateringen. Projektet innebär stora investeringsutgifter för ombyggnation av dels den kommunala men även den statliga infrastrukturen, där omfattande ledningsomläggningar och markförstärkningar innefattas. I dagens marknadsläge kan de bedömda intäkterna och inkomsterna inte väga upp för de stora investeringsutgifterna inom projekt Mälaräng. Detta har påverkat Fokus Skärholmen som helhet sedan inriktningsbeslut fattades för samtliga delprojekt 2017-09-04 av kommunfullmäktige.

I detta ärende uppgår investeringen för Mälaräng till 832,4 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

Förutsättningar/risker

I projektet föreligger ett antal olika förutsättningar och risker som kan komma att påverka projektets ekonomi. Medel för nedanstående risker finns avsatt i investeringskalkylen som en riskreserv;

Trafikplats Bredäng (Trafikverket)

Projektförslaget bygger på en ombyggnation av delar av den statliga infrastrukturen, för att kunna frigöra mark till den föreslagna exploateringen. Staden har under detaljplanearbetet projekterat ett nytt förslag på trafikplatslösning i samråd med Trafikverket. För att genomföra detta krävs att Trafikverket tar

fram en Vägplan, projekterar de delar som ingår i den statliga infrastrukturen, samt genomför ombyggnationsåtgärderna av dessa delar. Detta kommer att kräva en nära samordning mellan staden och Trafikverket, och kan innebära risk att tidplanen förskjuts.

Arrende Förbifart Stockholm

Trafikverket har idag ett arrende inom del av planområdet vilket är avsett att användas för etablering i arbetet med Förbifart Stockholm. Trafikverket har bedömt att de kommer kunna vara avetablerade från området under slutet av 2023. Projekttidplanen för Mälaräng förutsätter att staden får tillgång till detta område under 2020. Ellevios starkströmsledning, se stycke nedan, ligger i arrendeområdet och lägger stora restriktioner på Trafikverket för vilken typ av markanvändning som är accepterad. Staden ser nu över vilka ersättningsytor för etableringen som finns tillgängliga i närområdet för att kunna erbjuda till Trafikverket som alternativ till arrendeområdet. Staden och Trafikverket har en dialog kring detta, och Trafikverket har uttryckt sig vara högst intresserade av en annan arrendeyta. Beroende på hur diskussionen förlöper kan utgången av denna förhandling komma att påverka projektstarten. I projektets investeringsbudget har dock antagande gjorts att detta kommer att lösas mellan parterna.

Högspänningsledning (Ellevio)

Ellevio har nyligen förlagt en 220 kV-kanalisation i planområdets södra delar, utmed Södertäljevägen/E4, vilken ingår i det regionala nätet och tillförser stora delar av Stockholm med ström. Planens utformning och trafiklösningar har tagit stor hänsyn till detta men det innebär att genomförandet av den allmänna platsmarken kan komma att behöva extra säkerhetsåtgärder vid arbeten i närheten av denna kanalisation. Staden och Ellevio kommer ha nära dialog inför genomförande av den allmänna platsmarken.

Antaganden

Utgifter och kostnader

Detta projekt hör till de delprojekt inom Fokus Skärholmen som till följd av de nya arbetssätten till stor del drivits med hjälp av ankarbygggherrar, och där staden stått för utgifter för arkitekter och övriga konsulter som vanligtvis belastar bygggherrarna. Dessa utgifter uppgår preliminärt till 1,76 mnkr för Mälaräng. Utgifter för dessa utredningar som normalt sett ingår i bygggherrarnas

åtaganden är tänkta att tas ut av byggherrarna som markanvisats och som kommer att markanvisas framöver utifrån den andel byggrätt av detaljplanen som de anvisas. De utgifter som ska belasta de hittills markanvisade byggherrarna i projektet avses vidarefaktureras i samband med detta genomförandebeslut.

I arbetet med de större projektområdena, där detta projekt ingår, med generella detaljplaner inom Fokus Skärholmen har staden beslutat att projektera systemhandlingen för allmän platsmark på en mindre detaljerad nivå än vid vanliga traditionella frimärksplaner, då målet med dessa planer varit att driva igenom dem i ett snabbare tempo än vanligt. Risk föreligger därmed att investeringsutgifterna kan komma att förändras allteftersom projektet fortlöper då kalkylen baseras på ett mindre detaljerat underlag än vanligt. Därutöver har inte heller någon detaljerad tidsplan kunnat tas fram varför nämnda investeringsutgifter har fördelats per år enligt erfarenhetstal i en grov tids- och skedesplanering. När i tid utgifterna/kostnaderna faller ut kan därmed komma att ändras.

Projektet påverkar även andra förvaltningar inom staden. Utbildningsförvaltningen påverkas till exempel av nybyggnad av en ny skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever. Skolan ingår i stadens samordnade skolplanering (SAMS). Utgift för denna är medtagen i en separat projektkalkyl, se Bilaga 3, och bedöms uppgå till ca 300 mnkr.

En friliggande förskola kommer dels tillkomma och byggas av SISAB, men även till viss del inrymmas i bostadskvarterens bottenvåningar. Tillkommande kostnader för förskolor är inte med i den särskilda kalkylen i Bilaga 3.

Inkomster och intäkter

För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts avseende utbyggnadstakt, fördelning av upplåtelseformer och markpris.

I arbetet med projektet Fokus Skärholmen har analys för bedömning av efterfrågan inom stadsdelsnämndsområdet med avseende på antalet nyproducerade lägenheter över tid gjorts. I dagsläget ingår 16 delprojekt omfattande totalt ca 6 500 bostäder inom Fokus Skärholmen som flertalet ligger i samma projektfas och där kontoret sett att antalet nyproducerade lägenheter kommer att behöva spridas ut över en längre tidshorisont för att

på så sätt minska risken för en mättad marknad. Utifrån detta har tillträden och genomförandet av bostadshusen spridits ut över tid enligt antagande om en rimlig utbyggnadstakt. Denna utbyggnadstakt ligger också till grund för när i tid projektets försäljningsinkomster och tomträttsintäkter kommer att falla ut vilket påverkar lönsamhetskalkylen för projektet. Hur det faktiska utfallet kommer att bli beror på olika omvärldsfaktorer och kan komma att ändras, både tidigareläggas eller senareläggas under projektets gång. En mer fördjupad etappindelning av genomförandet avses arbetas fram i samband med stadens detaljprojektering av den allmänna platsmarken.

I dagsläget har ca 60 procent av byggrätterna inom projekt Mälaräng blivit markanvisade till olika byggaktörer, och av dessa är cirka 60 procent hyresrätter och 40 procent bostadsrätter. För att öka projektet Mälarängs och Fokus Skärholmens lönsamhet, samt för att det idag råder en ojämn fördelning av upplåtelseformer i stadsdelen (och stadsdelsnämndsområdet) med en övervikt av hyresrätter, så har en högre andel bostadsrätter eftersträfvats i projektet. Grundantagandet för bedömning av framtida intäkter och inkomster i nuvärdeskalkylen har varit en fördelning med ca 43 procent hyresrätter och ca 57 procent bostadsrätter totalt sett inom projekt Mälaräng.

För redan markanvisade kvarter med bostadsrätter grundar sig stadens bedömda inkomster dels på markpriser som överenskommits mellan staden och aktuella byggaktörer i markanvisningsavtal. För kvarter som ej markanvisats ännu baseras bedömda inkomster på översiktliga, försiktiga bedömningar av marknadsvärdet. Antagandena tar inte hänsyn till hur utbyggnadstakten kan påverka markpriserna eller andra förändringar i marknadsläget.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 40 mnkr motsvarande 34 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt för hyresrättsproduktion och säljas för bostadsrättsproduktion. Exploateringsgraden uppgår till 1,46.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 832,4 mnkr, varav 22,2 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av infrastruktur i form av vägar och parkanläggningar, rivning och ledningsomläggningar.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 44,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser byggrätter för bostadsrättsbyggnation beräknas till 608,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 589,4 mnkr.

Staden svarar för anslutningsavgifter till det kommunala VA-nätet för de byggrätter som upplåts med tomträtt för hyresbostadsproduktion. Bostadsrättsbyggare bekostar anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet själva.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 442 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Orsaken till att exploateringskostnaden är något högre är att investeringar behöver göras för att bygga om Bredängs trafikplats för att frigöra mark för byggnation. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 90 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 832,4 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 44,9 mnkr i löpande

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

prinsnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-22,2	-12,5	-29,9	-51,2	-50,5	-666,1	-832,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,8	0,0	9,6	7,8	25,7	44,9
Nettoutgift (-) /-inkomst	-22,2	-10,7	-29,9	-41,6	-42,7	-640,5	-787,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	608,2	608,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 4,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -19,2	år 2035
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	99,1	490,3	totalt
							589,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	99,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	mellan -0,2 och -2,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden

beräknas uppgå till cirka 27,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 589,4 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets ekonomi. Det är svårt att i detta skede förutse stadens utgifter i projektet men en bedömning har gjorts utifrån underlag från systemhandlingsprojekteringen och en grov skedes- och etappindelning. Områdets komplexitet med närhet till andra tunga infrastrukturanläggningar kan komma att medföra merkostnader i form av så kallade försvarsåtgärder för befintliga anläggningar.

Beträffande övergripande marknadspåverkande faktorer (konjunktur, världsmarknadsläge etc.) finns anledning att anta att det kommer att påverka utbyggnadstakten av bostäderna inom området. Däremot behöver större delen av stadens arbeten på allmän plats göras initialt i projektet vilket gör att staden riskerar att bli framtung i sina investeringar i förhållande till när försäljningsinkomster och tomträttsintäkter utfaller till staden.

Känslighetsanalys

Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenser som beskrivs ovan är baserade på exploateringstalen som ryms inom varje bygggrätt i detaljplanen samt att en fördelning med ca 43 procent hyresrätter och ca 57 procent bostadsrätter uppnås. Fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelse har stor inverkan på projektets ekonomi.

Ett högt och ett lågt scenario har studerats för projektet där projektet har ett lägre respektive högre antagande för andelen bostadsrätter.

Det höga scenariot, som förutsätter att samtliga omarkanvisade bygggrätter markanvisas för bostadsrätt, ger fortfarande ett underskott till staden men ger ett mindre underskott med ett nettonuvärde på ca -11 mnkr.

Det låga scenariot, som utgår från antagandet att merparten av de omarkanvisade bygggrätterna markanvisas för hyresrätt, ger ett nettonuvärde om ca -159 mnkr.

När i tid stadens investeringsutgifter sker påverkar investeringsinkomsterna och investeringsintäkterna. En förskjutning av de större utgifterna i projektet med fyra år påverkar stadens totala nettonuvärde med ca 40 mnkr. Medel för detta finns medtaget i projektets investeringskalkyl som en riskreserv.

Slutsats-ekonomi

Projektet har i detta skede ett negativt nettonuvärde. Investeringskalkylen är som nämnt baserad på en grov skedes- och etappindelning, och fördelningen mellan intäkter/inkomster och utgifter/kostnader över åren är därmed osäker. Känslighetsanalysen visar att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter har stor inverkan på projektets ekonomi, men att nettonuvärdet i samtliga scenarier blir negativt.

Den negativa investeringskalkylen i projekt Mälaräng har påverkat Fokus Skärholmen som helhet sedan inriktningsbeslut fattades för samtliga projekt 2017-09-04 av kommunfullmäktige.

I samband med detta tas ett reviderat inriktningsbeslut upp i exploateringsnämnden, för Fokus Skärholmen som helhet. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för Fokus Skärholmen redovisar däremot positivt nettonuvärde om 165 mnkr, motsvarande 62 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Fokus Skärholmen - del av stadens budgetmål

Social hållbarhet

Fokus Skärholmen har utsetts till profilprojekt för en socialt hållbar stadsutveckling. 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.

I projektet planeras en ny grundskola som är placerad mellan stadsdelarna Mälarhöjden och Bredäng. Slättens gårds park som är en värdefull rekreativ yta kommer att utvecklas. Två förskolor

och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar planeras också i projektet.

Arbetet för att ta sig an frågor kring social hållbarhet sker inom Fokus Skärholmen i nära samverkan mellan stadsledningskontoret, stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Exploateringskontoret har i markanvisningarna till byggaktörerna i Mälaräng ställt krav på åtgärder för social hållbarhet som ska genomföras i det fortsatta arbetet, bland annat har byggaktörerna åtagit sig att bidra till ökad sysselsättning genom att erbjuda anställningstillfällen och/eller praktikplatser. Två av hyresrättsaktörerna som är markanvisade har även åtagit sig att använda det statliga investeringsstödet (om det fortfarande finns tillgängligt vid byggnation) för att kunna erbjuda mer prisrimliga bostäder. De olika aktörerna som finns representerade i projektet bidrar utifrån sina respektive verksamhetsområden till en socialt hållbar stadsutveckling.

Generella detaljplaner och markanvisningar i senare skeden

Inom Fokus Skärholmen prövas en process för att ta fram större, mer generella detaljplaner med markanvisningar senare i planprocessen där Mälaräng är ett av pilotprojekten. 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. Markanvisningar till byggemaskiner ska också prövas inom projektet och för närvarande är en intresseanmälan publicerad där intresserade aktörer och privatpersoner kan inkomma med anmälan.

Sambandsprojekt i stadens budgetmål

I översiktsplanen pekas tio strategiska samband ut i arbetet för ett sammanhängande Stockholm. Ett av dessa är sambandet Bredäng-Mälarhöjden, där Mälaräng är ett nyckelprojekt.

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

Den aktuella exploateringen, baserad på en fördelning med ca 43 procent hyresrätter och ca 57 procent bostadsrätter, avser ca 437 lägenheter i hyresrätt och ca 591 i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3447 lägenheter i hyresrätt och 574 i bostadsrätt.

Lokaler

Området innefattar utbyggnad av nya förskolor och en ny grundskola. Boenden för personer med funktionsnedsättning kommer att utredas vidare och planeras under arbetet med Fokus Skärholmen.

I området kommer det att utvecklas lokaler i bottenvåningar för handels- eller centrumändamål och var dessa lokaler ska placeras har beslutats i planarbetet utifrån var underlag för verksamheter finns eller bedöms kommer att finnas på sikt.

Miljö

Inom projektområdet för Mälaräng förekommer förorenad mark i anslutning till befintlig bensinstation som avses flyttas. I övrigt är det generellt låga halter av föroreningar i jord inom projektområdet med förhöjda halter i enstaka punkter. Sammantaget bedöms inte påträffande halter medföra något hinder för planerad markanvändning men vid grundläggning av de framtida byggnaderna kommer det uppstå ett överskott av jordmassor som sannolikt kommer medföra ett behov av

kompletterande provtagning inför klassificering och vidare hantering.

Andra utredningar som gjorts under detaljplanearbetet är bl.a. för buller, luftkvalitet och påverkan på den totala trafikmängden i stadsdelen.

För att skapa bra boendemiljöer planeras bebyggelsen utformas i storkvarter med lamellbyggnader med genomgående bostäder mot E4 söder om området. Inne i, de åt söder slutna, kvarteren skapas tysta gårdsmiljöer som utformas som gemensamma gårdar för de omslutande bostadshusen. Delar av gårdarna underbyggs med gemensamma garage för bostadsparkering. Genom att gårdarna endast delvis blir underbyggda skapas förutsättningar för en god dagvattenhantering inom området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I projektet byggs en befintlig trafikplats om. Grönstrukturen föreslås i detaljplaneförslaget utvecklas med nya parker, förstärkta kopplingar och omvandling av ytor för trafikändamål till bostadskvarter. Någon kompensation för ianspråktagen grönyta, utöver ovan nämnda åtgärder, anses därför inte skäligen ska utgå i detta projekt.

Energiushållning

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, inför planarbetet, en rapport som beskriver och sammanfattar den dialog som genomförts med barn och unga i hela stadsdelen samt en inventering av relevanta underlag. Totalt intervjuades cirka 270 barn för detta steg i processen. Steg 2 är att analysera framtaget planförslag vid samråd för att klargöra konsekvenser och föreslagna åtgärder ut ett barnperspektiv. I slutet av planprocessen genomfördes den slutgiltiga konsekvensanalysen, steg 3. Steg 4 är det sista momentet som är återkoppling.

Projektet innebär i huvudsak positiva konsekvenser för barns situation, bland annat genom följande:

- Området blir mer promenadvänligt, vilket främjar barns mobilitet och hälsa.
- Förändringarna i någon utsträckning kan minska buller och avgaser.
- Nya mötesplatser och lekmiljöer tillförs. Särskilt positiva inslag är stadsdelsparken och den friliggande förskolan.
- Stor potential att skapa funktionella, trygga och trivsamma bostadsgårdar där barn kan leka.
- Nya parker tillförs samtidigt som befintliga grönområden utvecklas och tillgängliggörs.
- Tillgängligheten till viktiga målpunkter för barn ökar.
- Planen skapar goda förutsättningar för befolkade stråk och platser, vilket bidrar till ökad trygghet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer i första hand ett konstprogram tas fram som underlag för konstsatsningen i projektet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en grovt uppskattad och preliminär tidplan baserad på erfarenhetstal. Byggstart för allmän platsmark inom Mäläräng kan tidigast ske 2020 och utbyggnaden förväntas ske etappvis och sträcker sig över flera år. Byggstart på kvartermark bedöms tidigast kunna ske 2023. När överenskommelse om exploatering

ska träffas med de olika byggaktörerna i projektet ska bestämmas senare under processen, men bedöms preliminärt ske två år innan tillträde.

Risker och osäkerheter

I planprocessen har tre stora risker och osäkerheter identifierats vilka redovisas utförligt under *Ekonomiska konsekvenser för staden – Förutsättningar/risker*.

Utöver ovan nämnda risker föreligger andra risker under genomförandet. Områdets komplexitet med närhet till andra tunga infrastrukturanläggningar kan komma att medföra merkostnader i form av så kallade försvarsåtgärder för befintliga anläggningar.

Under detaljplanprocessen har luftkvaliteten i projektområdet utretts där höga halter av luftföroreningar påvisats utmed Södertäljevägen/E4, så pass höga att man inte bör vistas inom detta område. Sträckningen av det planerade regionala cykelpendlingsstråket in mot city föreslås utredas vidare i fortsatt process. Möjlighet för en alternativ dragning utmed Eksätravägen/Skärholmsvägen finns.

Under genomförandeprocessen ska flertalet byggaktörer arbeta parallellt, Trafikverket är en av dessa. En noggrann samordning krävs för att hålla tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, stadsledningskontoret, utbildningsförvaltningen och trafikkontoret.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar för att dessa behov ska kunna tillgodoses i planeringen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

JM AB och Sveafastigheter Bostad AB har i sina markanvisningar vardera åtagit sig att planera för en gruppbostad om totalt 12 lägenheter samt tillhörande serviceutrymmen.

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har i sin markanvisning åtagit sig att planera för en gruppbostad om totalt 6 lägenheter samt tillhörande serviceutrymmen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder till Skärholmens och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndsområde. Exploatering på platsen möjliggör en större ombyggnad av trafikplatsen som både kan förbättra trafiklösningen men också minska trafikytorna. Exploateringen knyter samman Fruängen och Segeltorp med Bredäng och Mälarhöjden. Området är ett nytt tydligt tillägg i stadsstrukturen med det stora antalet bostäder som är möjligt på platsen. Exploateringen är också ett första steg i att omvandla Skärholmsvägen till en mindre bilintensiv miljö. Exploateringen skapar en entré till Bredäng och Mälarhöjden.

Kontoret anser även att projektet stämmer väl överens med målen i Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Känslighetsanalys - Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för lågt respektive högt scenario
3. Lönsamhetskalkyl inklusive ny grundskola