

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2020-11-12

Vårbergsvägen inom Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Skärholmen 2:1 m.fl omfattande investeringsutgifter om 518,3 mnkr och investeringsinkomster om 6,9 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet. Försäljningen av mark inom del av Skärholmen 2:1 m.fl uppskattas enligt kalkyl uppgå till en försäljningsinkomst om ca 436 mnkr.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

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

Planområdet ligger i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar även delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 20
Växel 08-508 276 00
nina.morling@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Projektet syftar till att omvandla Vårbergsvägen till en stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö. Projektet innehåller närmare 1 500 bostäder varav cirka 280 är studentlägenheter och cirka 210 bostäder i Stockholmshus. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen även för skolor, förskolor och boulehall. Planförslaget innebär även att den befintliga byggnaden för Vårbergs sjukhem bevaras i sin helhet och att det där bland annat medges skolverksamhet samt vård- och omsorgsboende. Planområdet omfattar även en torrdamm för hantering av översvämningar samt skyfall, belägen invid Vårbergs IP.

För staden innebär detta projekt att Vårbergsvägens läge justeras något. Tanken med detta är att gatan ska få en ny karaktär av stadsgata med plats för gång- och cykeltrafikanter. Staden ansvarar för utbyggnaden av ett allmänt torg i korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen med koppling till Vårbergs IP samt att nya lokalgator inom projektet anläggs. Dessa justeringar innebär även att ledningsflyttar behöver genomföras.

Inom planområdet är ca 70 % av bostäderna markanvisade. Detta innebär att det är ca 440 bostäder kvar att markanvisa. Enligt antagande i bilagd kalkyl ska samtliga av dessa markanvisas som bostadsrätt/ägarerätt. Även en fristående byggnad för centrumändamål är kvar att markanvisa.

Förutom detaljplanen Vårbergsvägen (Dp 2016-15393) så innefattar även detta genomförandebeslut detaljplan (DP 2019-03026) med ändamål förskola. Denna del bröts ut från den stora detaljplanen efter samrådet och antogs i december 2019.

Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen, där totalt ca 16 projekt ingår. Ett inriktningsbeslut, och senare även ett reviderat inriktningsbeslut, är taget gemensamt för dessa projekt. Vårbergsvägen är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen, och projektets ekonomi påverkar helhetsekonomin.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 1 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 518,3 mnkr och av dessa är 22,1 mnkr redan nedlagda inom projektet t o m 2019. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter

beräknas uppgå till 95 %, vilket är högre än i det reviderade inriktningsbeslutet för hela Fokus Skärholmen, där detta projekt är en del. Vid det tillfället, i september 2019, var projektets täckningsgrad 71 %. Detta beror bland annat på att markpriserna har stigit sedan 2019.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder av blandad upplåtelseform i Vårberg. En omvandling av Vårbergsvägen till en stadsgata med investeringar i gång- och cykelinfrastruktur ger en ökad trygghet och bättre kopplingar inom området.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret, 2020-10-20.

Bakgrund

Vårbergsvägen är ett av de större delprojekten inom Fokus Skärholmen och benämns fokusområde. Projektet ingår även som ett av de 10 utpekade strategiska sambanden som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm i gällande översiktsplan.

Projektet ligger i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar även delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem.

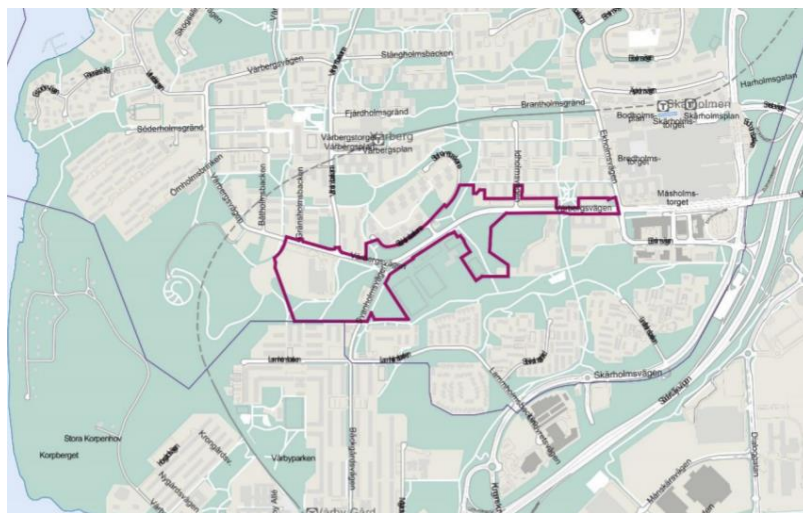


Bild 1. Planområdet markerat med lila linje

Projektet innefattar även den kommunala förskola som bröts ut till en egen detaljplan (DP 2019-03026) och antogs i december 2019. Byggstart för denna planeras till 2021.

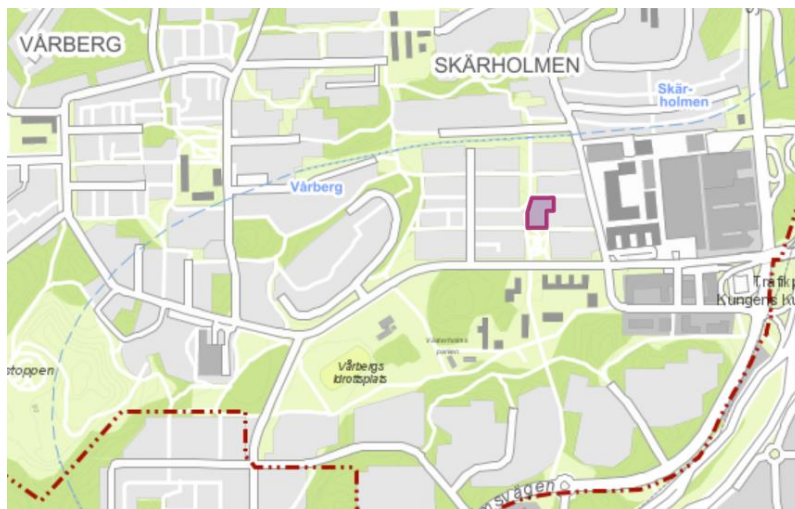


Bild 2. Förskola i egen detaljplan markerad med lila linje

Projektet syftar i huvudsak till att omvandla Vårbergsvägen till en stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande och trygg stadsmiljö som knyter ihop centrala Vårberg med centrala Skärholmen.

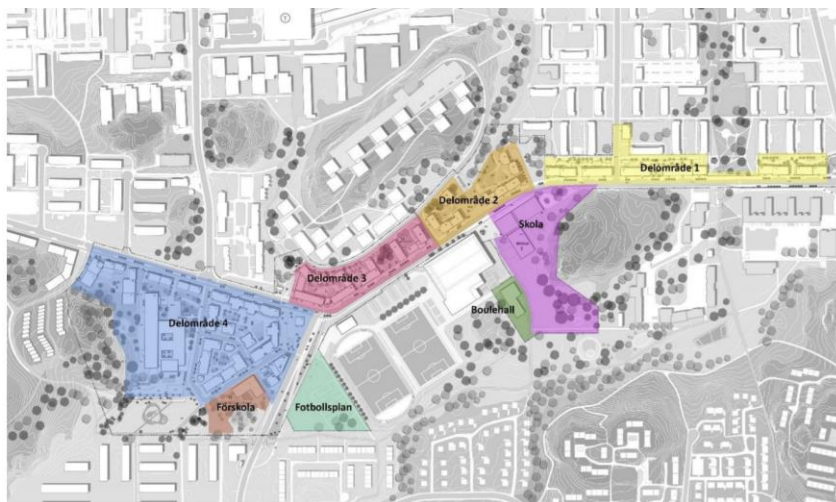


Bild 3. Visar de olika delområdena, skolan, förskolan samt boulehallen

Detaljplanen möjliggör för närmare 1 500 bostäder varav cirka 280 är studentlägenheter (inom del av delområde 3) och cirka 210 bostäder i Stockholmshus (inom delområde 1). Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen även för skolor, förskolor och boulehallen. Planförslaget innebär att den befintliga byggnaden för gamla Vårbergs sjukhem (belägen inom delområde 4) bevaras i sin helhet och att det där bland annat medges skolverksamhet samt vård- och omsorgsboenden.

Planområdet omfattar även en torrdamm för hantering av översvämningar samt skyfall och är belägen invid Vårbergs IP.

Fokus Skärholmen

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

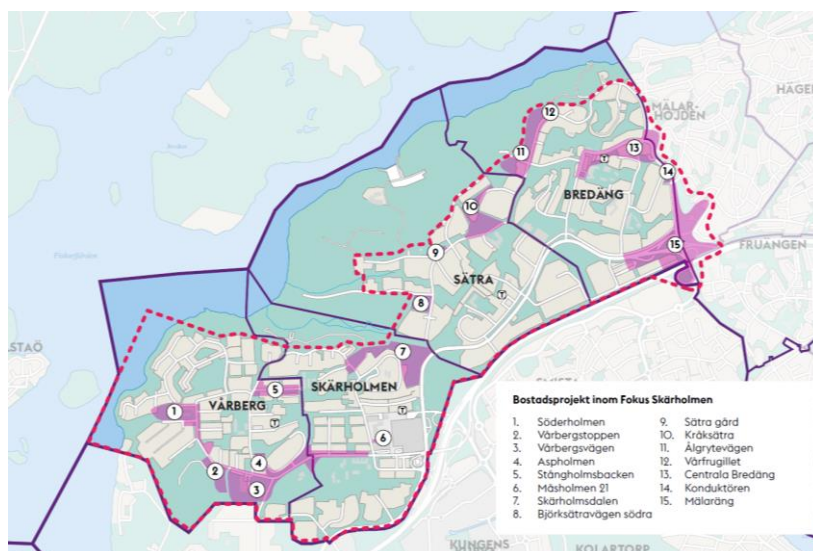


Bild 4. Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Vårbergsvägen är markerad med nr 3 i kartan.

Arbetsätt med generella detaljplaner

Inom Fokus Skärholmen bedrivs ett antal projekt som pilotprojekt för att ta fram mer generella detaljplaner, varav detaljplanen för Vårbergsvägen är en. 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.

Ännu ej markanvisade kvarter

I och med att projektet är en del av arbetet med generella detaljplaner är inte alla kvarter inom projektet markanvisade i detta skede. Inom delområde 2, 3 och 4 finns idag inte än markanvisade kvarter motsvarande totalt ca 440 bostäder. Detta motsvarar ca 30 % av bostäderna inom projektet. Även en fristående byggnad med centrumändamål, belägen inom delområde 3, är ännu inte markanvisad. Staden har gjort en markanvisning på ospecificerad plats inom projektet.

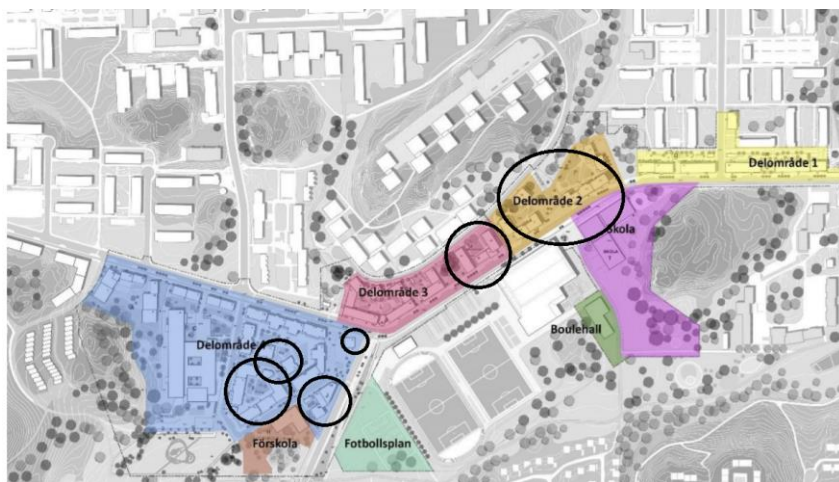


Bild 5. Visar de kvarter som idag inte är markanvisade.

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 ankarbygggherrar för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen

(tidigare Södra Skärholmsvägen),
Mälaräng, Ålgrytevägen och
Kråksätra (tidigare
Björksätravägen/Kråksätrabacken).

2017-09-04 KF Inriktningsbeslut för Fokus
Skärholmen

2019-09-02 KF Reviderat inriktningsbeslut för
Fokus Skärholmen

Utöver ovan beslut för Fokus Skärholmen har inom projektet
Vårbergsvägen markanvisats följande:

- AB Svenska Bostäder AB ca 210 lägenheter i s k
Stockholmshus den 12 oktober 2017
- Skolfastigheter i Stockholm AB för 2 förskolor och en
skola den 24 maj 2018
- Mecon AB ca 90 lgh för bostadsrättsändamål den 9
november 2017 och sedan ytterligare 30
bostadsrättslägenheter den 2018-10-18 (inom delområde
3)
- Fastighets AB Vårholmen för ändrad markanvändning
inom befintlig tomträtt den 13 juni 2019
- Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen fä ca 380 bostäder
den 13 juni 2019
- Borätt AB ca 120-160 lgh för bostadsrättsändamål den 11
juni 2020. Ospecificerad plats.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Kontoret bedömer att exploateringen inom projekt
Vårbergsvägen ger ett mindre underskott till staden. Projektet
innebär stora investeringsutgifter för ombyggnation av den
kommunala infrastrukturen, där omfattande
ledningsomläggningar ingår, för att åstadkomma exploateringen
och uppfylla mål om social hållbarhet i området.

I detta ärende uppgår investeringen för Vårbergsvägen till 518,3
mnkr.

Projektet Vårbergsvägen är ett av de större delprojekten inom koncernprojektet Fokus Skärholmen för vilket ett gemensamt inriktningsbeslut, och senare ett reviderat inriktningsbeslut i september 2019, är taget. Därför påverkar projektets ekonomi helheten påtagligt.

Vårbergsvägen visar ett bättre resultat idag än i det reviderade inriktningsbeslutet för koncernprojektet. Detta beror framförallt på att bedömda intäkter ökat något och utgifterna blivit kalkylerbara och därmed med lägre risk än tidigare. Helhetsekonomin för koncernprojektet har setts över och är i dagsläget positiv och stämmer överens med det reviderade inriktningsbeslutet.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Antaganden:

Kostnader och utgifter

För staden innebär projektet kostnader kopplade till att läget för Vårbergsvägen ska flyttas söderut. Gatan ska få en ny karaktär av stadsgata med plats för gång- och cykeltrafikanter i gaturummet. Detta innebär även att ledningsflyttar behöver genomföras. Staden ansvarar även för utbyggnad av ett allmänt torg i korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen med koppling till Vårbergs IP samt ytterligare nya lokalgator inom projektet.

För att kunna genomföra projektet krävs att en torrdamm för vattenflöden i händelse av skyfall anläggs vid Vårbergs IP. Utgiften för denna är medtagen i kalkylen. Torrdamm anläggs av Fastighetskontoret och en beställning till dem har skett. Kostnaden för denna är uppskattad till 16 mnkr.

Inom projektet planeras en yta för bygglogistik som ska vara gemensam för närliggande projekt. En utgift för detta är antagen och med i kalkylen. Kostnaden för denna är uppskattad till 1 mnkr.

Då projektet planeras att pågå under en längre tid och flera av kvarteren inte är markanvisade har en grov tids- och skedesplanering tagits fram. Tidpunkter när utgifter/kostnader utfaller kan 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). Investeringen för skolan bedöms uppgå till ca 384 mnkr.

Två friliggande förskolor kommer att byggas av SISAB. Investeringsutgiften för förskolorna bedöms uppgå till ca 62 mnkr per förskola.

Om utgifterna för investeringar i skola och förskolor införlivas i kalkylen får projektet ett negativt nettonuvärde om 508 mnkr.

Inkomster och intäkter

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

I dagsläget har ca 70 % av byggrätterna inom projekt Vårbergsvägen markanvisats till olika byggaktörer. Av dessa är ca 75 % hyresrätter och 30 % bostadsrätter. Grundantagandet för bedömning av framtida intäkter och inkomster i nuvärdeskalkylen har varit en fördelning med ca 54 % hyresrätter och ca 46 % bostadsrätter/äganderätter totalt sett. Enligt detta antagande så ska endast bostadsrätter (alternativt äganderätter) markanvisas framöver.

Detta projekt hör till de delprojekt inom Fokus Skärholmen som till följd av de nya arbetssätten till stor del drivits med hjälp av ankarbyggare, och där staden stått för utgifter för arkitekter och övriga konsulter som vanligtvis belastar byggaktörerna. Utgifter för dessa utredningar som normalt sett ingår i byggaktörernas åtaganden ska tas ut av befintliga och kommande byggaktörer utifrån den andel bygg rätt av detaljplanen som de anvisas. Dessa utgifter uppgår preliminärt till minst 2 mnkr och intäkten är medräknad i kalkylen.

Jämfört det reviderade inriktningsbeslutet i september 2019 planeras det idag för fler bostäder inom projektet. Även fördelningen hyresrätter - bostadsrätter har justerats något. Andelen hyresrätter har ökat någon procent med anledningen bland annat av de tillkommande studentbostäderna vid Vårbergs sjukhem.

För redan markanvisade kvarter med bostadsrätter grundar sig stadens bedömda inkomster på markpriser som överenskommits mellan staden och aktuell byggaktör i markanvisningsavtal, och som sedan har indexerats om till dagsens värde. För kvarter som ännu inte markanvisats, eller där markanvisningsavtal finns utan markpris, baseras bedömda inkomster på en värdering av marknadsvärdet idag. Sedan det reviderade inriktningsbeslutet i september 2019 har markpriset stigit vilket ger en högre intäkt till projektet.

Uppskattade intäkter från ledningsägare för deras del av kostnaderna för ledningsomläggningar finns med i kalkylen.

Projektet avser att 2021 söka särskilda medel för att finansiera anläggandet av ovan nämnd torrdamm. Då projektet inte är garanterat att detta medel beviljas är det inte med som en intäkt i kalkylen. Detta eventuella bidrag skulle täcka kostnaden om 16 mnkr.

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 1 mnkr motsvarande 0 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Mark inom projektet kommer att upplåtas med tomträtt samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,54.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 518,3 mnkr, varav 22,1 mnkr är utgifter tom 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst arbetstid samt utredningar inom projektet ex. dagvattenutredning, geoteknik m.m.

Inkomsterna beräknas till ca 6,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av utredningskostnader som ska vidarefaktureras till byggaktörerna inom projektet. I denna ingår även uppskattad

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

intäkt från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 436,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 429,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 282 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 95 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 518,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 6,9 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-22,1	-3,6	-15,3	-15,6	-32,8	-429,0	-518,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,6	0,0	1,4	0,2	4,4	0,2	6,9
Nettoutgift (-) /-inkomst	-21,5	-3,6	-13,9	-15,4	-28,4	-428,7	-511,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	436,2	436,2

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,8	0,7	1,7	max 4,1	

Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -12,8	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	429,1	totalt 429,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,8	0,7	1,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,5	mellan -1 och -1,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 3,7 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 15,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 4,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 429,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets ekonomi. Det är svårt att i detta skede beräkna stadens utgifter i projektet men en bedömning har gjorts utifrån underlag från systemhandlingsprojekteringen och en grov skedes- och etappindelning.

Det är troligt att övergripande marknadspåverkande faktorer såsom konjunktur, världsmarknadsläge mm kommer att påverka försäljningen och utbyggnadstakten av bostäderna inom området. Oavsett utbyggnadstakten för bostäderna behöver större delen av stadens arbeten på allmän plats göras initialt i projektet vilket gör att staden riskerar att investeringarna kommer tidigt i förhållande till när försäljningsinkomster och tomträttsintäkter utfaller till staden.

I den kalkylen som tagits fram finns ett riskpåslag om 15 % av entreprenadkostnaden. Utöver det finns även en summa för risk då ytterligare markundersökningar behöver göras gällande markföreningar inom kvartersmark.

Inom detaljplaneområdet finns en befintlig tomträtt med privat tomträttshavare och pågående verksamhet. Staden jobbar med att hitta en ersättningsplats för verksamheten så att marken kan

utvecklas enligt detaljplanen. Frågan är inte löst än och det är oklart om detta kan komma att kosta mer än vad som uppskattats till kalkylen.

Känslighetsanalys

Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenser som beskrivs ovan är baserade på exploateringstalen som ryms inom varje byggrätt i detaljplanen samt att en fördelning med ca 54 % hyresrätter och ca 46 % bostadsrätter uppnås. Fördelningen mellan markförsäljning och tomträttsupplåtelse har stor inverkan på projektets ekonomi.

Ett alternativt scenario har studerats för projektet där andelen bostadsrätter är lägre, en fördelning på ca 69 % hyresrätter och ca 31 % bostadsrätter.

Det alternativa scenariot utgår från antagandet att av de ännu inte markanvisade byggrätterna blir ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter. Detta ger ett negativt nettonuvärde om ca 79 mnkr. Motsvarande nyckeltal för grundantagandena är som tidigare nämnts -1 mnkr.

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett negativt nettonuvärde på 1 mnkr. I nettonuvärdet finns ett riskpåslag på 15 % på entreprenaden samt ytterligare en peng för hantering av markföreningar. I detta ingår även 16 mnkr för anläggande av torrdamm som staden avser att söka bidrag för under 2021. Projektets nettonuvärde är bättre idag än det som för projektet ingick i det reviderade inriktningsbeslutet som togs 2019.

I känslighetsanalysen för antagandet att färre kommande markanvisningar blir för bostadsrätter är ändå nettonuvärdet bättre än i det reviderade inriktningsbeslutet från 2019.

Investeringskalkylen är som nämnt baserad på en grov skedes- och etappindelning, och fördelningen mellan och tidsplan för intäkter/inkomster och utgifter/kostnader över åren kan därmed komma att förändras.

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 är ett 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 i anslutning till Vårbergs IP, flera förskolor i anslutning till grönområden samt tillkommande ytor för centrumändamål i bottenvåningar.

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

För Fokus Skärholmen finns en förvaltningsövergripande styrgrupp för att samordna insatser i närtid och med längre planeringshorisont.

Exploateringskontoret har i markanvisningarna till byggaktörer i Vårbergsvägen ställt krav på åtgärder för social hållbarhet som ska genomföras i det fortsatta arbetet. Exempelvis har byggaktörerna åtagit sig att öka sysselsättningsgraden bland 16-till 29-åringar. Dessa åtgärder ska konkretisera i avtal med Staden och därigenom bidrar de olika aktörerna 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 Vårbergsvägen 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.

Sambandsprojekt i stadens budgetmål

I översiktsplanen pekas tio strategiska samband ut i arbetet för ett sammanhängande Stockholm. Ett av dessa är sambandet Skärholmen-Vårberg, som Vårbergsvägen är en del av.

Bostadsbebyggelse

Projektet, som även är en del av Fokus Skärholmen bidrar till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder.

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm
- verka för att Stockholmshusen uppförs
- mångfald av upplåtelseformer
- 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 avser ca 810 lägenheter i hyresrätt, varav 280 st är studentbostäder, och ca 685 lägenheter i bostadsrätt.

Detta kan ställas i relation till att det i Vårberg år 2018 fanns ca 2 500 lägenheter i hyresrätt, 670 i bostadsrätt samt 570 i äganderätter i form av småhus.

Lokaler

Området innefattar utbyggnad av nya förskolor och en ny grundskola, en boulehall med närhet till Vårbergs IP samt parkområden. I området kommer det även att utvecklas lokaler i bottenvåningar för handels- eller centrumändamål.

Miljö

Staden har genomfört en miljöteknisk markundersökning i projekt Vårbergsvägen. Den genomföra undersökningen påvisade inga föroreningar som påverkade detaljplanearbetet. Kompletterade prover planeras att genomföras under hösten 2020 för att avgränsa en punkt med förhöjda halter PAH samt ta ytterligare prover efter Länsstyrelsens yttrande.

Projektet tillför en torrdamm vid Vårbergs IP som ska ta hand om större skyfall, så kallade 100-årsregn. Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för recipienten Mälaren-Rödstensfjärden negativt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom Fokus Skärholmen med dess inriktning på social hållbarhet är det viktigt att det inom varje projekt beaktas de rekreativa värdena både för de som redan bor i området och för de tillkommande boende.

Inom Vårbergsvägen har ytor som är karterade med sociotopvärden tagits i anspråk för exploatering. En stor del av dessa ytor ligger nära Vårbergsvägen och är trafikstörda och således lite använda. De största intrången görs i Vårbergs sjukhemspark. Där sparas dock den mest använda delen, kallad Pelousen, med sina gräsytor, där staden även gör investeringar för att öka dess vistelsevärden. Ett antal fickparker och platsbildningar skapas också för att skapa mindre och mer urbana rum som komplement till alla de parker som redan finns i närheten.

Hela projektet kommer att nära tillgång, som mest ca 200 m, till hela det rekreativa stråket som börjar med Perennparken bortanför Skärholmen och sedan går via Västerholmsparken, söder om Vårbergs IP, Pelousen och Vårbergstoppens nya stadspark. Vårbergs IP kommer också att öppnas upp och bli mer tillgänglig för spontan idrott. Förutom projektet är det flera andra parter som investerar i parkstråket, genom Vårbergs stadspark, Vårbergs IP och Vårbergs jättar.

En viktig aspekt med projektet är att hela parkstråket blir bättre integrerat med samt mer lättillgängligt och tryggt att ta sig till och från resten av Vårberg/Skärholmen om man jämför med den barriär som Vårbergsvägen med dess omgivande impedimentytor utgör idag.

Projektet gör vissa intrång på ekologiska värden även om de platserna med högst naturvärden i huvudsak undantas från intrång eller sparas på skol- och förskolegårdar.

Som kompensation för de ekologiska värden som påverkas planteras över 120 st nya gatuträd i projektet och ett 80-tal träd på torg och i parker. Detta görs bland annat för att stärka de nord-

sydliga spridningssambad som bevaras som släpp i bebyggelsen längs Vårbergsvägen.

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 sjösätts 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 efter att projektet genomförts.

Projektet har många värden och kvaliteter med en tydlig ambition att förbättra förutsättningarna för barn och unga. Exempelvis följande:

- Förbättrad trafiksäkerhet i och med omgestaltningen av Vårbergsvägen till stadsgata
- Förstärkningen av gång- och cykelstrukturen

- Förstärkta kopplingar till förskola/skola (nära grönområde) och idrott både inom området och till andra delar av närområdet
- Ökad trygghet genom ett ökat utbud av mötesplatser, flera torg samt aktiva bottenvåningar och entréer mot gatan

Jämställdhet

Enligt trygghetsmätningen från 2017 är Vårberg den stadsdel i Skärholmens stadsdelsnämndsområde där invånarna upplever högst otrygghet (21%). Något högre andel av männen angav att de känner sig otrygga i sitt bostadsområde i Vårberg (22%) i jämförelse med kvinnor (20%).

Även i trygghetsmätningen 2020 är det tydligt att Vårberg är den del inom dess stadsdel som flest önskar att flytta från p.g.a. otrygghet, hög brottslighet och ordningsstörningar.

En omvandling av det idag breda och glesa gaturummet till ett mer befolkad och upplyst kommer att öka tryggheten och kopplingen mellan Vårberg och Skärholmen blir bättre och säkrare.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har 2,5 mnkr avsatts för konst men inget konstprogram har beslutats. En inledande diskussion har förts om att använda konstmedlen till att aktivera stråket upp mot Vårbergs centrum, Storholmsstigen, i dess södra del mot Vårbergsvägen.

I direkt anslutning till projektet ligger Vårbergs jättar som är en av stadens största satsningar på offentlig konst. Detta konstverk invigdes i oktober 2020.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en grovt uppskattad och preliminär tidplan baserad på erfarenhetstal. Byggstart för allmän platsmark inom Vårbergsvägen kan tidigast ske 2022 och utbyggnaden förväntas ske i etapper och sträcker sig över flera år. Byggstart för kvartersmark bedöms tidigast kunna ske 2024 med undantag för den byggnationen som kan ansluta sin infrastruktur från projekt Vårbergstoppen samt förskolan som ingår i en detaljplan som

antogs 2019. Överenskommelse om exploatering ska träffas med de olika byggaktörerna i projektet senare under processen, men bedöms preliminärt ske senast i samband med uppstart av detaljprojektering vilket planeras under slutet av 2021.

Risker och osäkerheter

I projektet föreligger ett antal olika förutsättningar och risker som kan komma att påverka projektets ekonomi. De större riskerna som föreligger i detta projekt är tidsplanen samt den ekonomiska kalkylen. Medel för risker finns avsatt i investeringskalkylen som en riskreserv. Nedan förtydligas några av riskerna inom projektet:

- Lång genomförandetid

Ombyggnationen om Vårbergsvägen är omfattande och sker i olika etapper. Detta innebär även att färdigställande kommer att ske etappvis. Totalt sett pågår stadens arbete i omkring 10 år (från detaljprojektering till finplanering). Detta gör att det är svårt att förutsäga kostnader. Denna osäkerhet hanteras med riskpåslag i kalkylen.

- Alla kvarter är inte markanvisade

I de kvarter där ingen är aktör är markanvisad kommer projektet att behöva göra visa antaganden inom detaljprojektering samt under entreprenaden. Detta kan leda till högre kostnader för staden. Denna osäkerhet hanteras med riskpåslag i kalkylen.

- Markföreningar

I och med att en kompletterade markteknisk miljöundersökning planeras att genomföras under hösten 2020 kan tidigare oupptäckta föreningar påträffas. Sedan tidigare har dock genomförd undersökning inte visat förekomst av föreningar. Ett extra riskpåslag är avsatt för om tidigare oupptäckta föreningar påträffas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktörerna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret, 2020-10-20.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder av blandad upplåtelseform i Vårberg. En omvandling av Vårbergsvägen till en stadsgata med investeringar i gång- och cykelinfrastruktur ger ökad trygghet och bättre kopplingar inom området.

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 alternativt scenario