

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Överenskommelser om exploatering avseende Skärholmsdalen, Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastighet Skärholmen 2:1 och Sättra 2:1 omfattande investeringsutgifter om 927,4 mnkr och investeringsinkomster om 229,3 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Skärholmen 2:1, kvarter 3, till Magnolia Projekt 632 AB, med en försäljningsinkomst om cirka 65,6 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Skärholmen 2:1, kvarter 7, till Skärholmsdalen Fastighet AB, med en försäljningsinkomst om cirka 86 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 20
Växel 08-508 276 00
nina.morling@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm**Johan Castwall**
Förvaltningschef**Eleonor Eklind Forslin**
Avdelningschef

Sammanfattning

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i vissa fall i senare skeden än normalt i staden.

Projekt Skärholmsdalen är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen. Skärholmsdalen ligger i den nordvästra delen av Skärholmens stadsdelsområde och omfattar ett område som sträcker sig från Vårholmsbackarna till Skärholmsvägen. Projektet syftar till att utveckla en kvalitativ och socialt hållbar stadsmiljö i norra Skärholmen med utgångspunkt i omgivande miljöns karaktärsdrag och värden. För Skärholmsvägen skapas förutsättningar för en stadsgata med bebyggelse längs ena sidan, utbyggnad av spårväg syd, bättre kopplingar till intilliggande stadsdelar och ökad tillgänglighet för fotgängare och cyklister.

Detaljplanen möjliggör för cirka 750 lägenheter, ett vårdboende motsvarande ca 60 lägenheter, lokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Planen möjliggör att parkmiljöerna utvecklas samt att entréer och stråk till Sätmaskogen förtydligas.

För staden innebär detta projekt att Skärholmsvägen läge justeras något med syftet att möjliggöra för bebyggelse på östra sidan om Skärholmsvägen samt för att tydliggöra kopplingen mellan Skärholmen och Sättra. Justeringen av Skärholmsvägen samt den tillkommande bebyggelsen innebär att ledningar både måste kompletteras samt läggas om. Projektet innebär även anläggandet av en helt ny lokalgata samt upprustning av två grönområden till parker.

I dagsläget har ca 60 % av byggrätterna inom projekt Skärholmsdalen markanvisats till olika byggaktörer. Detta innebär att det finns sju kvarter med ca 330 bostäder och en förskola kvar att markanvisa. Enligt antagande i bilagd kalkyl ska marken för samtliga dessa kvarter säljas.

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med de byggaktörer som har markanvisning för bostäder inom projektet. För kvarter 3 har ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark upprättats tillsammans med Magnolia projekt 632 AB. Överenskommelsen innebär att del av Skärholmen 2:1 säljs för att möjliggöra uppförandet av ca 75 lägenheter till ett överenskommet pris om 9000 kr per m² ljus BTA. För kvarter 7 har förslag till överenskommelse om exploatering upprättats med Skärholmsdalen Fastighets AB. Överenskommelse innebär att del av Skärholmen 2:1 säljs för att möjliggöra uppförandet av ca 97 lägenheter till ett överenskommet pris om 9000 kr per m² ljus BTA. För kvarter 4, 11 och 12 har förslag till överenskommelse om exploatering med tomträtt upprättats med Stockholms kooperativa bostadsförening för att möjliggöra uppförandet av totalt ca 180 lägenheter. För kvarter 8 har förslag till överenskommelse om exploatering upprättats med Danator Skärholmen Fastighets AB för att möjliggöra uppförandet av ett vårdboende med ca 60 lägenheter.

Skärholmsdalen är en del av Fokus Skärholmen, där totalt ca 16 projekt ingår. Ett gemensamt inriktningsbeslut för dessa projekt inom Fokus Skärholmen togs av KF 2019-09-02 (Dnr KS 2019/743). Kalkylen för Fokus Skärholmen redovisade då ett positivt nettonuvärde om 62 mnkr inklusive tidigare nedlagda kostnader och inkomster. En nyligen gjord översyn av helhetsekonomin visar att detta beslut fortfarande är aktuellt. Skärholmsdalen är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen, och projektets ekonomi har därmed stor påverkan på helhetsekonomin.

För aktuellt genomförandebeslut visar lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet ett negativt nettonuvärde inklusive nedlagda kostnader om 130,5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 927,4 mnkr och av dessa är 30,5 mnkr redan nedlagda inom projektet t o m 2021. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 83 %, vilket är detsamma som redovisades för projektet vid det reviderade inriktningsbeslutet för hela Fokus Skärholmen 2019.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder av blandad upplåtelseform i Skärholmen. En omvandling av Skärholmsvägen till en stadsgata

med investeringar i gång- och cykelinfrastruktur ger en ökad trygghet och bättre kopplingar till intilliggande områden.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2021-11-02.

Bakgrund

Skärholmsdalen är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen och tillhör ett av de fokusområden för stadsutveckling som pekas ut i översiktsplanen. Projektet ligger i den nordvästra delen av Skärholmens stadsdelsområde och omfattar ett område som sträcker sig från Vårholmsbackarna till Skärholmsvägen.



Bild 1. Illustrationsplan Skärholmsdalen. Streckad linje visar ungefärligt planområde. Röd prick redovisar att kvarteret ännu inte markanvisats. Nyréns arkitektkontor.

Projektet syftar till att utveckla en kvalitativ och socialt hållbar stadsmiljö i norra Skärholmen med utgångspunkt i omgivande miljöns karaktärsdrag och värden. För Skärholmsvägen skapas förutsättningar för en stadsgata med bebyggelse längs ena sidan, utbyggnad av spårväg syd, bättre kopplingar till intilliggande stadsdelar och ökad tillgänglighet för fotgängare och cyklister.

Detaljplanen, vilken har godkänts av Stadsbyggnadsnämnden, möjliggör för cirka 750 lägenheter, ett vårdboende motsvarande ca 60 lägenheter, lokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Planen

möjliggör också att parkmiljöerna utvecklas samt att entréer och stråk till Sätmaskogen förtydligas.

Inom projektet har följande bolag fått markanvisning:
Stockholms kooperativa bostadsförening, Danator Skärholmen
Fastighets AB, Skolfastigheter i Stockholm AB, Magnolia Bostad
AB och ALM Equity AB.

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.

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.

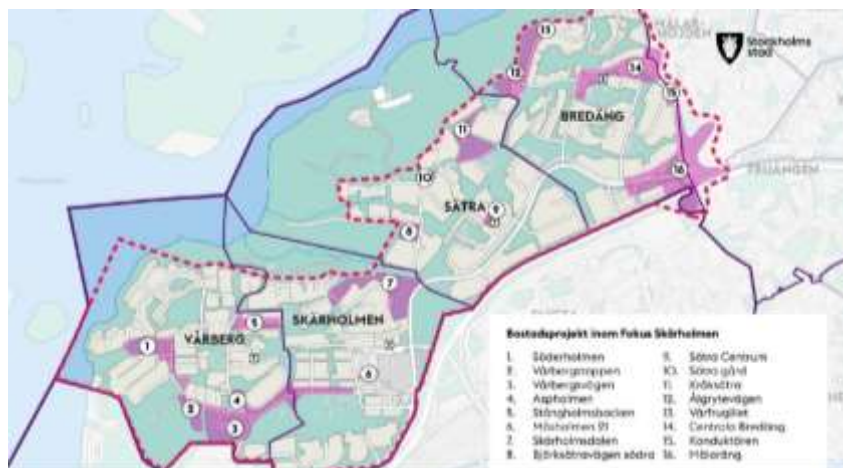


Bild 2. Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Skärholmsdalen är markerad med nr 7 i kartan.

Arbetsätt med generella detaljplaner

Inom Fokus Skärholmen bedrivs ett antal projekt som pilotprojekt för att ta fram mer generella detaljplaner, varav detaljplanen för Skärholmsdalen 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 överenskommelse om exploatering 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 projektet återstår sju kvarter att anvisa vilket motsvarar ca 330 lägenheter. Ett av dessa kvarter utgör en förskola.

Tidigare beslut

Detaljplanen för Skärholmsdalen (Dp 2016-15385-54) har godkänts av Stadsbyggnadsnämnden 2021-10-21.

Detaljplanen är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen som berör Skärholmsdalen.

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
------------	----	--

Tabell 1. Tidigare beslut inom Fokus Skärholmen

Utöver ovanstående beslut har markanvisningar samt tillägg till dessa inom projekt Skärholmsdalen beslutats i exploateringsnämnden enligt tabellen nedan.

2016-05-19	Expln	Markanvisning till Danator Skärholmen fastighets AB, vårdboende
2017-11-09	Expln	Markanvisning till ALM Equity AB, ca 120 lgh, bostadsrätter
2017-11-09	Expln	Markanvisning till Magnolia Bostad AB, ca 85 lgh, bostadsrätt
2018-12-10	Expln	Markanvisning till Skolfastigheter i Stockholm AB för ny förskola samt utbyggnad av befintlig förskola.
2021-11-25	Expl	Tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Skärholmen Fastighet AB
2021-11-25	Expln	Tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Magnolia Bostad AB

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering, för alla de bostadskvarter inom detaljplanen som är markanvisade, vilka redovisas nedan. Avtalen reglerar ansvars- och kostnadsfördelning mellan Staden och respektive bolag vid genomförandet av detaljplanen. Den mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt utgör del av fastigheten Skärholmen 2:1 vilken ägs av Staden.

Överlåtelse av mark

Kvarter 3

Kontoret har arbetat fram ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för genomförandet av ca 75 lägenheter med Magnolia Projekt 632 AB, vilket är ett dotterbolag till Magnolia Bostad AB. Magnolia Bostad AB är det bolag som Staden tecknat markanvisningsavtal med. I förslaget till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark förbinder sig Magnolia Bostad AB att solidariskt med Magnolia

Projekt 632 AB gentemot Staden ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt överenskommelsen.

Förslaget till överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark innebär att ca 2800 kvm av Skärholmen 2:1 överläts med äganderätt till Magnolia Projekt 632 AB för en överenskommen preliminär köpeskilling om 65 622 000 kr. Köpeskillingen baserar sig på ett överenskommet pris om 9000 kr per m² ljus BTA i prisläge 2017-11-01 (värdetidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17.

I förslag till tilläggsavtal till markanvisningsavtal, som är föremål för beslut i Exploateringsnämnden 2021-11-25, föreslås att 50% av bostäderna inom kvarteret får upplåtas med hyresrätt eller äganderätt. Resterande del ska upplåtas som bostadsrätt. Marken ska oavsett upplåtelseform överlåtas med äganderätt till bolaget.

Kvarter 7

Kontoret har arbetat fram ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för genomförandet av ca 97 lägenheter med Skärholmsdalens Fastighet AB.

Exploateringsnämnden fattade 2017 beslut om markanvisning 2017 till ALM Equity AB. Sedan markanvisningsbeslutet har projektutvecklingen inom koncernen ALM Equity AB flyttats till ALM Småa Bostad AB. Skärholmsdalens Fastighets AB är ett dotterbolag till ALM Småa Bostad AB som i sin tur är ett dotterbolag till ALM Equity AB. I förslaget till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark så åtar sig ALM Småa Bostad AB solidariskt med Skärholmsdalen Fastighet AB att gentemot Staden ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt överenskommelsen.

Förslaget till överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark innebär att ca 5100 kvm av Skärholmen 2:1 överläts med äganderätt till Skärholmsdalen Fastighet AB för en överenskommen preliminär köpeskilling om 86 157 000 kr. Köpeskillingen baserar sig på ett överenskommet pris om 9000 kr per m² ljus BTA i prisläge 2017-11-01 (värdetidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den

öppna marknaden. På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-08-17.

Bostäderna inom kvarteret ska upplåtas med bostadsrätt. I förslag till tilläggsavtal till markanvisningsavtal, som är föremål för beslut i Exploateringsnämnden 2021-11-25, så föreslås att Skärholmsdalens Fastighet AB tecknar tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Staden vilket möjliggör att bostäderna även får upplåtas med hyresrätt eller äganderätt. Marken ska oavsett upplåtelseform överlåtas med äganderätt till Skärholmsdalen Fastighet AB.

Tomträtt

Kvarter 4, 11 och 12

Kontoret har arbetat fram förslag på överenskommelse om exploatering med Stockholms Kooperativa Bostadsförening för kvarter 4, 11 och 12. Avtalet omfattar ca 180 lägenheter vilka ska upplåtas med hyresrätt och marken ska upplåtas med tomträtt.

Kvarter 8

Kontoret har arbetat fram förslag på överenskommelse om exploatering med Danator Skärholmen Fastighets AB för kvarter 8. Avtalet omfattar ett vårdboende, så kallat särskilt boende för äldre, vilket ska innehålla ca 60 lägenheter. Marken ska upplåtas med tomträtt.

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 Skärholmsdalen ger ett 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 Skärholmsdalen till 927,4 mnkr.

Projektet Skärholmsdalen 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. Skärholmsdalens ekonomi påverkar helheten.

Skärholmsdalen visar ett sämre nettonuvärde idag än i det reviderade inriktningsbeslutet för koncernprojektet, men samma täckningsgrad som då. De bedömda inkomsterna har ökat och utgifterna har blivit kalkylerbara. Projektet har dock valt ett högre riskpåslag för kalkylen jämfört med vid det reviderade inriktningsbeslutet vilket ger ett sämre resultat.

I samband med detta beslut har helhetsekonomi för koncernprojektet setts över. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för Fokus Skärholmen redovisar idag ett positivt nettonuvärde om 468 mnkr inklusive nedlagda utgifter och inkomster. Motsvarande siffra var vid det reviderade inriktningsbeslutet år 2019 62 mnkr.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Antaganden:

Utgifter

För staden innebär projektet utgifter kopplade till att läget för Skärholmsvägen justeras för att möjliggöra för en framtida bebyggelse på östra sidan av Skärholmsvägen samt för att tydliggöra kopplingen mellan Sättra och Skärholmen. Gatan ska få en ny karaktär av stadsgata med plats för gång- och cykeltrafikanter i gaturummet. Kostnaden för att eventuell bygga Spårväg syd i Skärholmsvägen ligger utanför projektet.

Ombyggnationen av Skärholmsvägen innebär även att ledningsflyttar behöver genomföras. Därutöver innebär projektet att Gräsholmsvägen justeras i läge för att möjliggöra för ny bebyggelse. Projektet har även utgifter för byggnation av en helt ny lokalgata som förbinder Skärholmsvägen och Gräsholmsvägen.

Projektet har utgifter kopplade till en upprustning av Skärholmsdalen, dvs grönområdet mellan Gillsättra och planområdet, till en park samt en park vid Falkholmsgränd. Därutöver finns utgifter för investering i naturområdet längs

Skärholmsberget samt kompensationsåtgärder för intrång i naturreservatet.

Då projektet planeras att pågå under en längre tid och flera av kvarteren ännu inte är markanvisade har en grov tids- och skedesplanering tagits fram. Tidpunkter för när utgifter faller ut kan komma att ändras.

Två friliggande förskolor kommer att byggas av SISAB. En av dessa är en befintlig förskola som antingen kan byggas ut eller rivas för att sedan bygga en helt ny förskola. SISABs investeringsutgift för förskolorna bedöms uppgå till ca 62 mnkr per förskola vilket baseras på stadens erfarenhetsuppgifter för byggnation av nya förskolor.

Om utgifterna för investeringar förskolor införlivas i kalkylen får projektet ett negativt nettonuvärde om 224 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 57 % av byggrätterna inom projekt Skärholmsdalen markanvisats till olika byggaktörer. Av dessa är ca 45 % hyresrätter och 55 % bostadsrätter.

Grundantagandet för bedömning av framtida intäkter och inkomster i nuvärdeskalkylen har varit en fördelning med ca 32 % hyresrätter och ca 78 % bostadsrätter/ägarerätter totalt sett. Enligt detta antagande så ska marken för resterande ännu ej markanvisade kvarter säljas.

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 byggaktörerna. Utgifter för dessa utredningar, som normalt sett ingår i byggaktörernas åtaganden, ska tas ut av befintliga och kommande byggaktörer utifrån den andel byggrätt av detaljplanen som de anvisas. Dessa utgifter uppgår preliminärt till ca 6 mnkr och inkomsten är medräknad i kalkylen.

Jämfört det reviderade inriktningsbeslutet i september 2019 har antalet bostadsrätter justerats i projektet. Projektet har sett över

den projektering som gjorts för den allmänna platsen med fokus på att se vilka besparingsåtgärder som kan göras. Projektet har även sett över vilka åtgärder på allmän plats som kan delas med kommande projekt längs Skärholmsvägen. Investeringen för dessa åtgärder ingår i kalkyl för kommande projekt och anläggs inte förrän vid genomförandet av dessa.

För redan markanvisade kvarter med bostadsrätter grundar sig stadens bedömda intäkter på markpriser som överenskommits mellan staden och aktuell byggaktör i markanvisningsavtal och som sedan har indexerats till dagens prisnivå. För kvarter som ännu inte markanvisats baseras bedömningen på markpriset för kvarter som redan anvisats, indexerat till dagens prisnivå. Sedan det reviderade inriktningsbeslutet i september 2019 har markpriset stigit vilket ger en högre intäkt till projektet.

Uppskattade inkomster från ledningsägare för deras del av utgifterna för ledningsomläggningar finns med i kalkylen.

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 100 mnkr motsvarande 131 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken inom projektet kommer att både upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,58.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 927,4 mnkr, varav 30,5 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive förstärkningsarbeten och ledningsflyttar.

Inkomsterna beräknas till ca 229,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare. Ca 6 mnkr av inkomsterna utgör kostnader för utredningar vilka ska

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

vidarefaktureras till byggaktörerna inom projektet.
 Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 574,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 564,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 702 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 83 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 927,4 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 229,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-30,5	-1,3	-6,0	-10,1	-49,0	-830,5	-927,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	3,7	0,0	0,0	225,6	229,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-30,5	-1,3	-2,3	-10,1	-49,0	-604,9	-698,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	574,2	574,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. 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	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -17,9	år 2034
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	564,8	totalt 564,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,3 och -1,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 21,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till ca 1,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 564,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets ekonomi. Stadens utgifter baseras på den kalkyl som tagits fram för projektering av allmän plats samt den övergripande tidplan som projektet tagit fram för utbyggnadsordningen samt skedes- och etappindelning.

Projektets största ekonomiska osäkerhet är kopplad till genomförandet av Spårväg syd. Projektet har i arbetet med detaljplan och projektering för allmän plats tagit hänsyn till utrymmesbehov för spårväg syd i Skärholmsvägen, men inte inkluderat de utgifter som berör spårvägen i projektets kalkyl.

Under arbetet med detaljplanen och framtagande av projektering av den allmänna platsen har projektet gjort vissa antaganden gällande lösningar för spårvägen som stämts av såväl internt inom staden samt med Trafikförvaltningen. Trafikförvaltningen är dock fortfarande i ett tidigt skede och arbetar med att ta fram en fördjupad lokaliseringsstudie. Det kan därmed komma krav från Trafikförvaltningen på justeringar av den lösning som projekterats inom ramen för projektet. Utgiften för en sådan, eventuell, revidering av projekteringen finns inte med i den kalkyl som nu redovisas.

I den kalkyl som tagits fram finns ett riskpåslag på 20 % av entreprenadkostnaden samt en post för hantering av eventuellt sulfidhaltigt berg vid ombyggnation av allmän plats.

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.

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett negativt nettonuvärde inklusive nedlagda kostnader på 130,5 mnkr. I nettonuvärdet finns ett riskpåslag på ca 20% på entreprenaden samt ytterligare riskpåslag för hantering av sulfidhaltigt berg vid byggnation på allmän plats.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, 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 för ombyggnation av befintliga parkytor, en tydlig entré till Sätorskogens naturreservat, tillkommande ytor för centrumändamål i bottenvåningar och ombyggnad av Skärholmsvägen till ett tydligt stadsrum.

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 Skärholmsdalen 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 har konkretiserats 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 Skärholmsdalen 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 även för mindre aktörer att erhålla markanvisningar.

Sambandsprojekt i stadens budgetmål

I översiktsplanen pekas Skärholmen ut som ett Fokusområde vilket är ett särskilt utpekat område dit investering och planeringsresurser ska riktas. Skärholmsvägen pekas ut som ett urbant stråk vilket innebär att den på sikt ska omvandlas till en levande stadsmiljö vilket detaljplanen för Skärholmsdalen möjliggör.

Bostadsbebyggelse

Projektet, som även är en del av Fokus Skärholmen stämmer väl överens med Stadens mål om att bland annat:

- 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
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp), se ovan.
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar

Den aktuella exploateringen avser ca 240 lägenheter i hyresrätt och 510 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det inom Skärholmens stadsdels flerbostadshusbestånd år 2020 fanns 667 lägenheter i bostadsrätt och 2003 lägenheter i hyresrätt.

Lokaler

Projektet innefattar utbyggnad av två nya förskolor samt ombyggnad av en befintlig, ett nytt vårdboende samt lokaler i bottenvåningar för handels- eller centrumändamål.

Miljö

Under arbetet med detaljplan har flera utredningar tagits fram för att tydliggöra konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Dessa utredningar redovisas i sin helhet tillsammans med detaljplanen.

De miljöfrågor som utretts under arbetet med detaljplanen är bland annat följande:

- Markundersökning och förekomst av sulfidmineral
- Påverkan på grundvatten och förhållningssätt till Trafikverkets miljödom för området
- Dagvatten och översvämning
- Påverkan på fladdermöss och groddjur
- Förekomst av den fridlysta orkidén Skogsknipprot och hantering av denna under byggnation
- Biotopskydd av alléträd och dispens för nedtagning av denna
- Intrång i Sätterskogens naturreservat

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.

Planförslaget för Skärholmsdalen innebär att delar av naturmark kommer att bebyggas. De största intrången görs i den kuperade naturmarken vid Ekholmshöjden. Det befintliga parkstråket Skärholmsdalen, i dalgången längs Skärholmsvägen, bevaras och utvecklas vid genomförandet av detaljplanen. Parken är en viktig del i det sammanhängande gröna stråket från Sättra centrum till Skärholmens Gård via Sättradalsparken. Målsättningen med parkens utformning är att skapa en naturlig mötesplats för närboende, med ett varierat innehåll som lockar människor av olika ålder och bakgrund, samtidigt som stråket blir mer attraktivt och använt. Att parken används mer och blir mer omhändertagen förväntas bidra till att den upplevda tryggheten ökar.

Vid Falkholmsgränd skapas en ny södervänd plats med utsikt över parken vid korsningen Gräsholmsvägen/Vårholmsbackarna. Den nya platsen kan utvecklas till ett socialt stadsrum med service i liten skala och en busshållplats skapar möjligheter till lokala möten. I sydsluttningen omvandlas befintligt grönområde till ett mer definierat parkrum.

Naturområdet på Ekholmshöjdens sluttning utvecklas för fri lek och promenader. Skogskänslan och ”det vilda” är viktiga kvaliteter att bevara, liksom möjligheterna till kojbyggen, klättring och hemliga lekar. De blockrika branterna samt värdefulla och grova träd bevaras så långt det är möjligt som bas för den ekologiska infrastrukturen. Ek och äldre tall har särskilt högt värde. Tydliga entréer skapas med trappor från gränderna.

En stor del av planområdet kommer att förbli park och skyddas från exploatering. Tillräcklig mängd parkmark bedöms bevaras för att bibehålla och komplettera de funktioner som parkmarken har idag. För att värna om naturvärden inom kvartersmark kommer utvalda träd på kvartersmark, med extra höga värden, att skyddas mot avverkning.

För att möjliggöra intrånget i naturreservatet så måste kontoret ansöka om dispens inför genomförandet av detaljplanen. Intrånget kommer att kräva att dispensåtgärder utförs i reservatet. Åtgärder för kompensation tas fram i dialog med stadsdelen och miljöförvaltningen och kan tex. innebära byggande av bryggor och platsbildning vid damm, åtgärder enligt trädvårdsförslag eller belysning och vindskydd vid utegym.

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, 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 föreslå åtgärder ut ett barnperspektiv. I slutet av planprocessen genomfördes den slutgiltiga konsekvensanalysen, steg 3. Steg 4 är det sista momentet som är återkoppling.

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 Skärholmsvägen till stadsgata
- Förstärkningen av gång- och cykelstrukturen
- Förstärkta kopplingar till förskola/skola (nära grönområde)
- Ökad trygghet genom ett ökat utbud av mötesplatser samt aktiva bottenvåningar och entréer mot gatan

Jämställdhet

Enligt trygghetsmätningen från 2020 är det tydligt Skärholmen utgör en av de stadsdelar inom staden där flest önskar att flytta från p.g.a. otrygghet, hög brottslighet och ordningsstörningar.

En omvandling av det idag breda och glesa gaturummet vid Skärholmsvägen till en stadsgata med lokaler i bottenvåningen och tydliga gång- och cykelvägar kommer att förbättra kopplingen mellan Skärholmen och Sättra samt göra denna tryggare.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har 4,4mnkr avsatts för konst. Ett konstprogram ska 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 Skärholmsdalen kan tidigast ske 2024 med ombyggnation av Skärholmsvägen. Utbyggnaden förväntas ske i etapper och sträcker sig över flera år. Byggstart för kvartersmark bedöms tidigast kunna ske 2026 med undantag för den befintliga förskola som ska byggas om och som kan ansluta till befintlig infrastruktur på Ekholmshöjden. Byggnationen på kvartersmark kommer även den att ske etappvis och följer Stadens utbyggnadsordning av allmän plats.

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 spårväg syd och projektets tidplan. Medel för risker finns avsatt i investeringskalkylen som en riskreserv. Nedan förtydligas några av riskerna inom projektet:

- Spårväg syd

Projektets största ekonomiska osäkerhet är kopplad till genomförandet av Spårväg syd. Projektet har i arbetet med detaljplan och projektering för allmän plats tagit höjd för Spårväg syd i Skärholmsvägen, men inte inkluderat de delar

som berör spårvägen i projektets kalkyl. Om Spårväg syd ställer krav på andra lösningar i allmän plats än de som projekterats så är det en utgift som inte finns med i den kalkyl som nu redovisas.

- Lång genomförandetid

Utbyggnaden av Skärholmsdalen är omfattande och sker i olika etapper. Detta innebär även att färdigställande kommer att ske etappvis. Totalt sett pågår stadens arbete i omkring 11 år (från detaljprojektering till finplanering). Detta gör att det är svårt att förutsäga utgifter. Denna osäkerhet hanteras med det generella riskpåslaget om 20% 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 utgifter för staden. Denna osäkerhet hanteras med det generella riskpåslaget om 20% i kalkylen.

- Sulfidmineral

Bergmassor inom planområdet har under arbetet med detaljplanen undersökts och förekomst av sulfidmineral har påträffats inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Sulfidmineral utgör inte en risk i orört tillstånd och staden har tillsammans med berörda byggaktörer tittat på lösningar för att minimera behovet av sprängning på kvartersmark.

Omfattningen av hantering av sulfidhaltigt berg på allmän platsmark inom projektet är i dagsläget svår att bedöma. Projektet har därför avsatt en riskpost för att ta höjd för denna kostnad. Den ekonomiska risken för hantering på kvartersmark står berörda byggaktörer för.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsledningskontoret.

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

Tidsmässigt är det bättre för stadsdelen om dessa genomförs i något av de kvarter som ännu inte markanvisats.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret, 2021-11-02.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder av blandad upplåtelseform i Skärholmen i en socialt hållbar stadsmiljö med utgångspunkt i omgivande miljöns karaktärsdrag och värden. För Skärholmsvägen skapas förutsättningar att utveckla en stadsgata med bebyggelse längs ena sidan, utbyggnad av Spårväg syd, bättre kopplingar till intilliggande stadsdelar och ökad tillgänglighet för fotgängare och cyklister. Vid genomförandet av projektet görs även vissa strategiska ledningsförläggningar i Skärholmsvägen för att förbereda för en eventuell tillkommande bebyggelse på östra sidan Skärholmsvägen.

Det befintliga parkstråket i dalgången längs Skärholmsvägen ges förutsättningar att utvecklas vid genomförandet av detaljplanen med målsättningen att skapa en naturlig mötesplats för närboende, med ett varierat innehåll som lockar människor av olika ålder och bakgrund, samtidigt som stråket blir mer attraktivt och använt.

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

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarter 3 respektive kvarter 7