

Bilaga 1 – Projektbeskrivningar Fokus Skärholmen

Innehållsförteckning

Större projektområden

Mäläräng	2
Kråksätra	8
Skärholmsdalen	13
Vårbergsvägen	19
Ålgrytevägen	25

Större projektområden befintliga tomträttsinnehavare/fastighetsägare

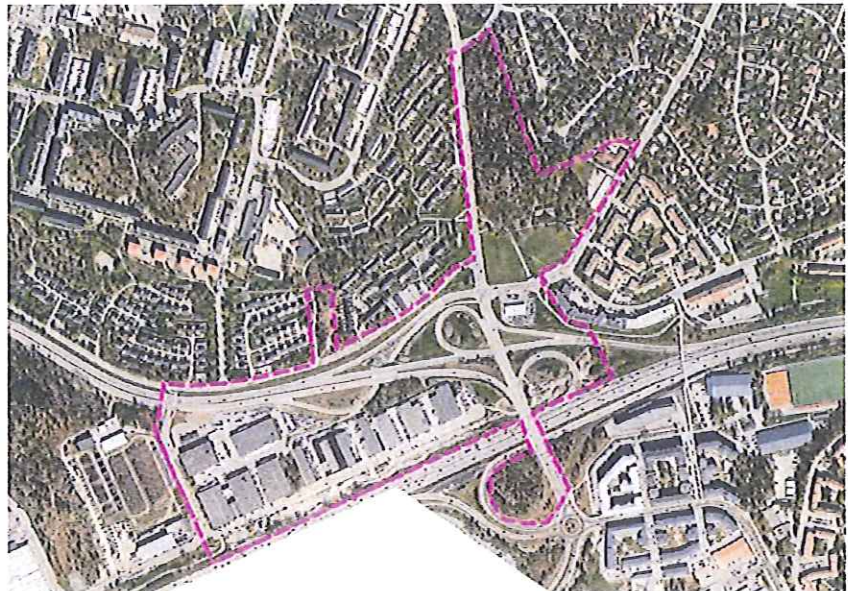
Centrala Bredäng	30
Stångholmsbacken	35

Mindre projektområden

Aspholmen	40
Björksättravägen södra	44
Konduktören	49
Måsholmen 21	53
Sätra gård	57
Söderholmen	61
Vårbergstoppen	66
Vårfrugillet	70

Mälaräng

Delprojekt Mälaräng omfattar omvandling av Trafikplats Bredäng och del av Skärholmsvägen samt Bredängsvägen från transportleder till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Cirka 1000 nya bostäder planeras i området. Därtill utreds platser för ny skola och förskolor. Projektet omfattar även flytt av befintlig bensinstation vid Slättgårdsvägen och utveckling av befintligt verksamhetsområde längs Murmästarvägen.



Ortofoto med aktuellt projektområde markerat i rosa.

Inom Mälaräng

- Föreslås att 50% av bostäderna anvisas som hyresrätter.
- Genom den nya bebyggelsen byggs Bredäng och Mälarhöjden närmare varandra.
- Kollektivtrafiken ges ett bättre underlag för ökad turtäthet mellan Bredäng och Fruängen.
- Föreslås en utveckling av Slättgårdsparken till stadsdelspark
- Föreslås en ny F-9 skola och en ny förskola om 6-8 avdelningar att byggas
- Utveckling av gemensamma parkeringslösningar studeras.
- Med närheten till verksamhetsområde med bilförsäljningsverksamhet ses utvecklingspotential för att nå lösningar med minskat individuellt bilägande.

Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan
 - o Samråd, hösten 2017
 - o Granskning, Q1 2018
 - o Antagande, Q2 2018
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - o Byggstart allmän platsmark, Q2 2019
 - o Byggstart kvartersmark, Q3 2022

Markanvisningar

Inom Mälaräng har HSB Bostad utsetts till ankarbyggherre för ca 150 bostäder. Efter samråd för detaljplanen kommer att beslutas vilken del av området som HSB kommer att bebygga. Därefter kommer ytterligare markanvisning att göras för ca 100 bostäder för bostadsrättsbyggnation och ca 100 bostäder i hyresrättsform inför granskning och resterande byggrätter att försäljas/upplåtas efter antagande av detaljplanen.

Inom området ska även prövas att uppföra så kallade Stockholmshus.

Risker

I projektet har identifierats framförallt fyra stycken större risker som kan komma att påverka projektets genomförande:

Befintlig bensinstation längs Slättgårdsvägen behöver flyttas och det kan ta tid att få detaljplan godkänd för föreslaget nytt läge för bensinstationen. Fråga om evakueringsersättning kan komma att påverka projektets resultat om ersättningsplats för etableringen ej kan skapas.

Ombyggnationen av av- och påfartsramper från E4 som ska ansluta till den nya cirkulationsplatsen kan komma att kräva framtagande av Vägplan. Processen kan fördröjas på grund av detta och Trafikverkets interna processer.

Spårväg Syd – anpassningar av planområdesavgränsningen har gjorts för att inte förhindra kommande planläggning för att möjliggöra byggnation av Spårväg Syd.

Komplicerat genomförande av ombyggnadsåtgärder med hänsyn till nyförlagt högspänningsstråk. Svårigheter att anlägga nya vägar och brokonstruktioner i anslutning till ledningsstråket på grund av tekniska förutsättningar.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 108 mnkr motsvarande 108 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt för hyresrättsproduktion och säljas för bostadsrättsproduktion. Exploateringsgraden uppgår till 0,41 då projektet även innefattar ett större parkområde.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 369 mnkr, varav 1,1 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av infrastruktur i form av vägar och parkanläggningar, evakuering, rivning och sanering efter befintliga verksamheter (bl a flytt av bensinstation).

Inkomsterna beräknas till cirka 586 mnkr, varav huvuddelen utgörs av Försäljningsinkomster. Försäljningsinkomster som avser byggrätter för bostadsrättsbyggnation beräknas till 586 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 563 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 314 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra

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

motsvarande projekt något högre. Orsaken till att exploateringskonstanden är något högre är att investeringar behöver göras för att bygga om Bredängs trafikplats för att frigöra mark för byggnation och att vissa verksamheter behöver flyttas. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 127 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 369 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-6,6	-11,7	-	-78,5	-161,8	-369,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	109,6	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,1	-6,6	-11,7	-	-78,5	-161,8	-369,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	586,8	586,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 2,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -8,3	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	563,2	totalt 563
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 -1,1 och -2,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,1	
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 cirka 4,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 11,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 563 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. En grov uppskattning av bedömda utgifter har dock gjorts utifrån erfarenhetstal. Områdets komplexitet med närhet till andra tunga infrastrukturanläggningar kan komma att medföra merkostnader i form av så kallade försvarsåtgärder för befintliga anläggningar.

Med hänsyn till det tidiga skedet har en försiktig bedömning av förväntade intäkter från tillkommande byggrätter gjorts. Intäktsbedömningen har gjorts utifrån en förväntad fördelning om 50/50 mellan hyresrätter och bostadsrätter. En justering av fördelningen kan komma att göras om finansieringen av huvudprojektets genomförande behöver stärkas.

Beträffande övergripande marknadspåverkande faktorer (konjunktur, världsmarknadsläge etc.) så finns möjlighet att styra utbyggnadstakten för området så att det kan anpassas till rådande ekonomiska förutsättningar.

Slutsats-ekonomi

Övergripande ser förutsättningarna för ett genomförande av projekt Mäläräng bra ut ur ett ekonomiskt perspektiv. Ett positivt netto bedöms kunna skapas som ger förutsättningar för investeringar i andra delar av Fokus Skärholmen.

Kråksätra

Området för de planerade bostäderna och ny förskola i Sätra avgränsas av Björksättravägen i sydöst och radhusbebyggelsen inom kvarteren Örnsätra och Transätra i norr. Idag består området till stora delar av park- och naturmark.



Flygfoto med aktuellt projektområde markerat i rosa.

Intill planområdet, norr om Kråksättrabacken, pågår sedan tidigare ett planarbete. Om det visar sig lämpligt kommer även detta område att infogas till aktuellt planarbete för att en så bra helhet som möjligt ska kunna åstadkommas.

Inom aktuellt planarbete (Kråksätra) utreds bebyggelse för cirka 150-250 bostäder samt en ny förskola som kommer att ersätta den förskola som finns i området idag. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt alternativt äganderätt.

Målsättningen är att möjliggöra en bebyggelse som tillför området nya typer av stads- och boendekvaliteter. Projektet ska även bidra till att tydliggöra gång- och cykelstråket mot naturreservatet, från bebyggelsen i Sätra centrum, samt bidra till en attraktivare stadsmiljö längs Björksättravägen.

Medel finns avsatta för grönkompensationsåtgärder från projektet då naturtytor tas i anspråk. Vad dessa medel kommer att användas till beslutas senare under projektets gång, i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Tidplan/Skede

För närvarande pågår arbete inför samråd som beräknas ske kring årsskiftet 2017/2018. Planen bedöms kunna antas tidigast Q3 2018.

Markanvisningar

Erik Wallin är markanvisad som ankarbyggherre inom planområdet Kråksätra. Sedan tidigare är Småa markanvisade för det intilliggande området där tidigare påbörjat planarbete legat vilande ett antal år men som nu ses över för att eventuellt infogas till det nyuppstartade planarbetet. Småas markanvisning behöver i så fall förnyas vilket tas upp i separat ärende.

De byggrätter som tillskapas inom området som ännu inte markanvisats till någon byggaktör kommer att markanvisas senare under planprocessen alternativt efter antagen detaljplan.

Risker

I området finns en identifierad lågpunkt som översvämmas vid så kallade 100-årsregn. Vid eventuell bebyggelse av denna plats behöver hantering av lågpunkten ske på ett tillfredsställande sätt.

De geologiska förutsättningarna på platsen är en riskfaktor utifrån genomförandeperspektiv. Markförhållandena i dalen utgörs till stora delar utav lera vilket är en fördyrande förutsättning för grundläggning. Vid bebyggelse på bergsknallarna i området är tillgänglighetsfrågor en särskild utmaning att lösa.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. I bedömningen har ett medelscenario för antalet lägenheter använts och en känslighetsanalys utifrån detta har gjorts.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 56 mnkr motsvarande 327 tkr/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till ca 0,38.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 78 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsomläggningar.

Inga investeringsinkomster finns i projektet. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 151 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 150 mnkr.

Byggherrarna ska stå för kostnader för VA-anlutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 387 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 169 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 78 mnkr. Inga investeringsinkomster finns i projektet. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-3,2	-1,9	-7,4	-27,1	-38,2	-78,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-3,2	-1,9	-7,4	-27,1	-38,2	-78,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	123,8	27,1	0,0	150,9

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2	år 2025
Reavinst/förluster	0,0	0,0	123,1	27,0	0,0	0,0	totalt 150,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	123,1	27,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Inga intäkter för tomträttsavgälder finns i projektet. Reavinsten beräknas uppgå till 150 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet då olika skissförslag fortfarande prövas mot varandra där de olika förslagen påverkar stadens investeringsbehov på olika sätt. Om bebyggelsen hamnar på bergskullarna eller i grönytorna nedanför ger skilda

förutsättningar för exempelvis ledningsomläggningar samt utbyggnad av gator.

Slutsats-ekonomi

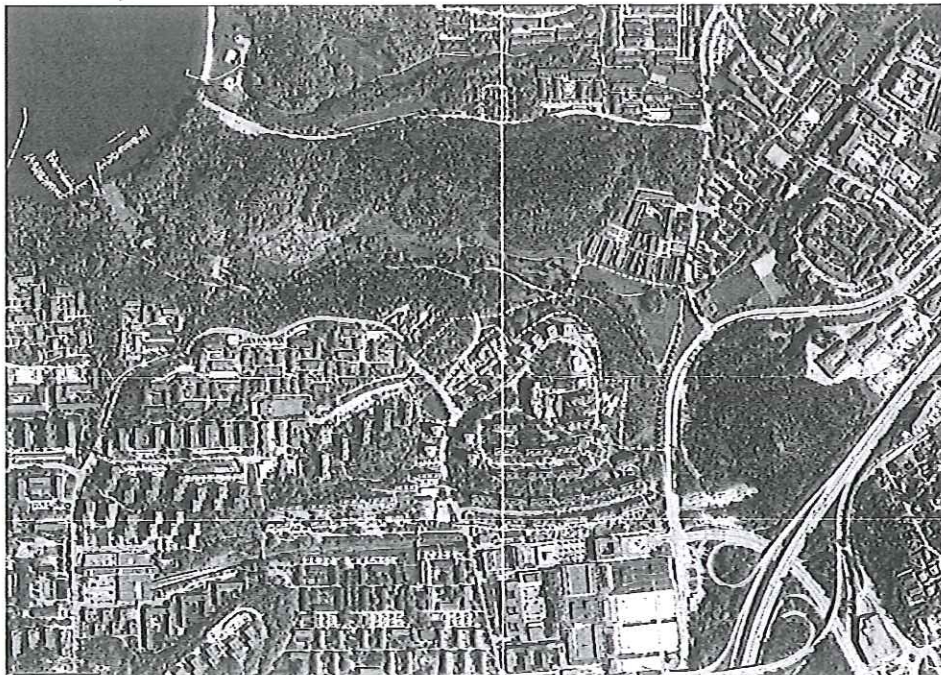
Övergripande ser förutsättningarna för ett genomförande av delprojektet Kråksätra bra ut ur ett ekonomiskt perspektiv. Ett positivt netto bedöms kunna skapas som ger förutsättningar för investeringar i andra delar av Fokus Skärholmen.

Skärholmsdalen

Skärholmsdalen är ett utpekat större utredningsområde inom Fokus Skärholmen där staden ska pröva större och mer flexibla detaljplaner. Det aktuella projektområdet omfattar ett område längs Skärholmsvägen och sträcker sig sedan in i dalgången runt Skärholmsberget till Vårholmsbackarna och Falkholmsgränd. Området gränsar i delar till Sätmaskogens naturreservat.

Området utgör en viktig länk som kopplar Skärholmen, Sättra och Sättradalens parkstråk till Sätmaskogen. Skärholmsvägen och skogen norr om Skärholmen utpekas i dialogen "Bästa platsen" och en dialog som genomförts med barn och unga under 2016 som områden med utvecklingspotential där man upplever otrygghet.

Projektet ska bland annat bidra till att omvandla Skärholmsvägen till en stadsgata, utveckla parkstråket till en grön länk mellan Sättradalsparken och Sätmaskogen samt planera för en bebyggelse som skapar trygga stråk för gående och cyklister att röra sig längs även på kvällstid. Totalt bedöms det kunna tillskapas omkring 600-900 nya bostäder inom projektet. Det planeras även för nya förskolor och ett vårdboende inom projektet



Flygfoto med planområdet för Skärholmsdalen markerat med streckad linje.

Tidplan/Skede

För närvarande pågår arbete inför samråd som beräknas ske under hösten 2017. Planen bedöms kunna antas under 2018. Byggstart kan tidigast ske 2019 och utbyggnaden förväntas ske etappvis och sträcker sig över flera år.

Markanvisningar

I november 2016 markanvisades SKB som ankarbyggherre inom Skärholmsdalen. Markanvisningen omfattar ca 150 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Bolaget Danator Skärholmen Fastighets AB fick i maj 2016 en markanvisning för att uppföra ett vårdboende om ca 50 lägenheter inom område som numera omfattas av planområdet för Skärholmsdalen.

Resterande markområden ska anvisas till andra byggaktörer. Detta föreslås ske delvis efter samråd och delvis efter antagen detaljplan. Även markanvisningar för förskolor kommer att bli aktuellt i planområdet.

Risker

Planområdet berör till stora delar befintlig naturmark. Påverkan på denna utreds under pågående planarbete. En naturvärdesinventering för planområdet har gjorts under senhösten/vintern 2016 men får anses som preliminär då man pga årstiden inte kunnat få en representativ bild av området. En andra kompletterande bedömning är därför planerad att utföras under våren 2017.

Planområdet angränsar mot Sätmaskogens naturreservat och den planerade bebyggelsen ställer krav på visst intrång i reservatet i form av del av en gata. En prövning kring om dessa intrång är förenliga med naturreservatets föreskrifter måste ske och kan innebära en risk för projektet.

Delar av planområdet genomkorsas av Förbifart Stockholms tunnlars. Skulle Trafikverkets arbeten med förbifarten försenas kan det även påverka tidplanen för genomförandet av projektet Skärholmsdalen i berörda delar. Delar av planområdet för Skärholmsdalen ligger även inom skyddszonen för Förbifartens tunnlars vilket ställer särskilda krav på samordning och utformning och kan vara en begränsning vid exempelvis grundläggning av bebyggelse.

Vidare ligger projektet Skärholmsdalen, i delar, inom det påverkansområde som pekas ut i miljödomen för Förbifart Stockholm. Vid projektering av kommande bebyggelse måste detta särskilt tas i beaktande.

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Uppskattningsvis återstår cirka 530 bostäder att markanvisa i projektet. Lönsamhetskalkylen som presenteras nedan baseras på ett medelscenario där en likafördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter uppnås.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 162 mnkr motsvarande 216 tkr/ekvivalent lägenhet³.

Nuvärdeskalkylen baseras på att en likafördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt uppnås inom projektet. Exploateringsgraden uppgår till 0,56.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 227,6 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Skärholmsvägen samt nybyggnad av gator inom föreslagen ny

³ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

struktur, ledningsomläggningar, investering i ny sopsugsterminal samt investeringar i park.

Inkomsterna beräknas till cirka 57,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från SVOA för gemensamma ledningsarbeten. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsrätter beräknas till 375,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 373,5 mnkr.

Byggherrarna står för VA-anslutning i de fall marken säljs för bostadsrätter. Staden står för VA-anslutning i de fall marken upplåts med tomträtt för hyresrätter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 199 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 162 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 227,6 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 57,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-2,2	-4,0	-99,2	-72,6	-49,2	-227,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	57,9	0,0	57,9
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-2,2	-4,0	-99,2	-14,8	-49,2	-169,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	131,6	112,8	131,6	375,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudgetet

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,2	1,7	1,7	max 1,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,2	år 2024
Reavinst/förluster	0,0	0,0	130,5	112,8	113,7	16,6	totalt 373,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	130,7	114,5	115,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-1,0	-1,3	mellan -1,3 och -1,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-1,0	-1,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 373,5 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Med hänsyn till det tidiga skedet har en försiktig bedömning av förväntade intäkter från tillkommande byggrätter gjorts. Intäktsbedömningen har gjorts utifrån en förväntad fördelning om 50/50 mellan hyresrätter och bostadsrätter. En justering av fördelningen kan komma att göras om finansieringen av huvudprojektets genomförande behöver stärkas.

Beträffande övergripande marknadspåverkande faktorer (konjunktur, världsmarknadsläge etc) så finns möjlighet att styra

utbyggnadstakten för området så att det kan anpassas till rådande ekonomiska förutsättningar.

Slutsats-ekonomi

Övergripande ser förutsättningarna för ett genomförande av projekt Skärholmsdalen bra ut ur ett ekonomiskt perspektiv. Ett positivt netto bedöms kunna skapas som ger förutsättningar för investeringar i andra delar av Fokus Skärholmen.

Vårbergsvägen

Vårbergsvägen är ett utpekat större utredningsområde inom Fokus Skärholmen där staden ska pröva större och mer flexibla detaljplaner. Det aktuella området omfattar delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem och är ett relativt stort område där staden ser en potential för en samlad ny bebyggelse, som tillsammans med övriga pågående planer längs Vårbergsvägen kan bidra till att omvandla området från en gles och överstor trafikstruktur till en mer integrerad del i Skärholmen och Vårberg. Totalt bedöms det kunna tillskapas omkring 1 000 nya bostäder inom projektet.



Flygfoto över området som utreds för bebyggelse samt idrottsplatsen som ska utvecklas till ett regionalt idrottscentrum.

I anslutning till planområdet ligger Vårbergs IP som kommer att utvecklas till ett regionalt idrottscentrum med nya idrottslokaler och rustade fotbollsplaner. Inom området ingår även utredning för planläggning av en ny F-9 grundskola för cirka 900 elever. Skolans placering är under utredning men en placering nära Vårbergs IP kan möjliggöra viss samordning av lokalytor. Det planeras även för nya förskolor inom projektet.

Inom området finns stora befintliga gröna kvalitéer i form av park- och ek områden som kan utvecklas än mer för att bli värdefulla tillgångar för den nya och befintliga bebyggelsen.

Tidplan/Skede

För närvarande pågår arbete inför samråd som beräknas ske under hösten 2017. Planen bedöms kunna antas Q2-Q3 2018.

Byggstart kan tidigast ske 2019 och utbyggnaden förväntas ske etappvis.

Markanvisningar

I november 2016 markanvisades ByggVesta AB som ankarbyggherre för delar av det aktuella området.

AB Svenska Bostäder har tidigare tillsammans med Peab Bostad AB bedrivit planarbete för utveckling av östra delen av planområdet. Detta tidigare planarbete stoppades då det på grund av allt för omfattande ledningsomläggningar ej gick att genomföra. I och med det större grepp som nu tas i anslutning till Vårbergsvägen finns återigen möjlighet att utreda exploatering inom det tidigare aktuella planområdet. Peab Bostad AB:s markanvisning tecknades ursprungligen i september 2009 och förlängdes 9 juni 2016 i samband med att arbetet med det utökade området skulle startas.

AB Svenska bostäder har tidigare markanvisats i omgångar inom östra delen av området. För närvarande ingår södra delen av AB Svenska Bostäders befintliga tomträtter i planområdet och Stockholmshus föreslås på platsen. Förnyad markanvisning till AB Svenska Bostäder kommer att tas upp i separat ärende.

Inom planområdet finns två arrendatorer som i tidigare planarbete varit anvisade en ny plats. Alternativ lokalisering av verksamheterna i det nu utökade planområdet utreds inom planarbetet. Stockholm Entreprenad har också en verksamhet inom området för vilken alternativ plats utreds.

Ankarbyggherren, ByggVesta AB, är markanvisade 150 lägenheter inom det område de tilldelats rollen som ankarbyggherre. Resterande markområden ska anvisas till andra byggaktörer. Detta föreslås ske delvis efter samråd och delvis efter antagen detaljplan.

Utredning av lämplig plats för skola prövas inom projektet och om en lokalisering kan fastställas ska en markanvisning för grundskola ske. Även markanvisningar för förskolor kommer att bli aktuellt i planområdet.

Risker

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar och ombyggnad av Vårbergsvägen blir

dyrare än bedömt i detta tidiga skede. Att tidplanen förskjuts på grund utav oförutsedda komplikationer i projektet är också en risk. Arbete pågår med att hitta lämpliga omlokaliseringar av verksamheter som finns i området idag vilket riskerar att annars påverka strukturen som arbetas fram i planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Det finns omfattande planer för ombyggnad och utveckling av den intilliggande idrottsplatsen. Projektens närhet till varandra skapar utmaningar kring samordning mellan stadens förvaltningar men även möjligheter till att gemensamt kunna ta helhetsgrepp kring investeringar.

Uppskattningsvis återstår cirka 450 bostäder att markanvisa i projektet. Lönsamhetskalkylen som presenteras nedan baseras på ett medelscenario där en likafördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter uppnås. En känslighetsanalys har gjorts med en kalkyl där samtliga återstående bostäder markanvisas som hyresrätter för att visa på den ekonomiska risk staden exponeras för. Se nedan ytterligare resonemang under rubriken Ekonomiska osäkerheter.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 117 mnkr motsvarande 117 tkr/ekvivalent lägenhet⁴.

Nuvärdeskalkylen baseras på att en likafördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt uppnås inom projektet.

⁴ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för de delar som markanvisas för hyresrätt samt säljas för de delar som markanvisas som bostadsrätt. Exploateringsgraden uppgår till 0,87.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 252 mnkr, varav 3,6 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst investeringar i gator och torgytor. Vårbergsvägen planeras delvis att förskjutas söderut och behovet av befintliga gångtunnlar ses över för ställningstaganden kring vilka som ska bevaras och vilka som ska ersättas med nya trafiksäkra passager i plan. Förberedande ledningsomläggningar är också en stor investeringsutgift för staden. Kostnader kopplade till evakuering av befintliga verksamheter kan tillkomma i projektet.

Försäljningsinkomster som avser bostadsbebyggelse för bostadsrätter beräknas utifrån försiktiga antaganden till 420 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 413 mnkr. Utöver tillkommande tomträttsavgälder är inga ytterligare exploateringsinkomster i dagsläget kända för projektet.

Byggherrarna står för VA-anlutning i de fall marken säljs för bostadsrätter. Staden står för VA-anlutning i de fall marken upplåts med tomträtt för hyresrätter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 117 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 138 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 252 mnkr. Inga investeringsinkomster finns i projektet. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,6	-4,7	-7,5	-83,8	-85,1	-67,8	-252,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,6	-4,7	-7,5	-83,8	-85,1	-67,8	-252,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	129,9	139,3	150,8	420,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,7	1,7	1,7	max 2,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6	år 2030
Reavinst/förluster	0,0	0,0	127,3	135,7	0,0	150,4	totalt 413,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	128,9	137,4	1,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,8	-1,1	-1,2	mellan -1,2 och -2,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,8	-1,1	-1,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 7,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 413 mnkr.

Framtida drift- och underhållskostnader som projektet medför är i detta tidiga skede svårt att uppskatta. Projektet kommer delvis att tillföra nya anläggningar till stadsdelen samt rusta upp befintliga.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Om kommande markanvisningar avser upplåtelse med tomträtt för hyresrätter eller försäljning för bostadsrätter har betydande påverkan på stadens intäkter. Kalkylen baseras på att en likafördelning mellan markförsäljning och tomträtsupplåtelser uppnås inom projektet. I det fall merparten av kommande markanvisningar istället blir tomträtsupplåtelser innebär det att projektet ger ett betydligt lägre och potentiellt negativt nettonuvärde för staden.

Micasas tomträtt som ligger inom planområdet är ej med i bedömningen av den totala ekonomin för staden då rådigheten över denna ligger hos Micasa och förutsättningarna för utveckling av denna del av planområdet är under utredning.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms kunna ge ett positivt nettotillskott för staden men förutsätter då att en viss mängd bostadsrätter kan tillskapas. Avsikten är att arbeta mot att uppnå minst det antal bostadsrätter som krävs för en likafördelning mellan upplåtelseformerna. Ett tillskott av bostadsrätter skulle även vara önskvärt för att kunna erbjuda fler boendeanternativ till befintliga och nya boende i stadsdelen.

Ålgrytevägen

Ålgrytevägen ska utvecklas till ett nytt bostadsområde i kanten mot Sätmaskogens naturreservat. Utveckling förutsätter att kraftledningen från Beckomberga till Bredäng kablifieras, vilket är planerat till 2023. Kablifiering av luftledningen frigör stora markytor längs Ålgrytevägen västra sida. På dess östra sida har Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder större markparkeringar som kommer vara del av utredningsområdet. En exploatering i området skapar förutsättningar för en kaj mot naturreservatet och en tydlig ny gräns gentemot Bredängs camping.

Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder är befintliga tomträttsinnehavare inom området. Bolagen tilldelades i november 2016 rollen som ankarbyggare samt en markanvisning om vardera 150 lägenheter om cirka 15 000 kvm BTA. Utredningsområdet beräknas på ett mycket tidigt skede kunna rymma totalt ca 500-700 lägenheter.



Flygfoto med ungefärlig utbredning av utredningsområdet Ålgrytevägen.

Området berör fastigheterna Amarantern 1, Neptuniorden 1, Konstnärsgillet 1 samt del av Sättra 2:1 i Bredäng. Konstnärsgillet 1 upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder och fastigheterna Amarantern 1 och Neptuniorden 1 upplåts med tomträtt till Primula Byggnads AB. Området omfattas av detaljplanerna Dp 94009 och P1 5956 som anger användningen naturmark, gata och kvartersmark där detaljplanen möjliggör parkeringsdäck

Området har tidigare ingått i stadens OS-utredning som alternativ till OS-by.

Medel finns avsatta för ombyggnation av befintliga gator samt tillskapande av nya lokalgator, rivning av gång- och cykeltunnel, tillkapande av torg och parker, dagvattenhantering samt större bergskärningar. Utöver det finns medel avsatta för grönkompensationsåtgärder då naturtytor tas i anspråk och vad dessa medel kommer att användas till beslutas senare under projektets gång i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Tidplan/Skede

I detta tidiga skede har kalkylen baserats på en uppskattad tidplan där ytterligare byggrätter markanvisas år 2021. Preliminärt antagande av detaljplanen bedöms till år 2024, och byggstart till 2025.

Markanvisningar

Inom projektet Ålgrytevägen har AB Svenska Bostäder och Primula Byggnads AB utsetts till ankarbygggherrar och fått en markanvisning för ca 150 lägenheter vardera om ca 15 000 kvm BTA. Tillkommande markanvisningar kommer att ske senare under planprocessen.

Risker

Exploateringsutformningen är inte fastslagen men för att få en uppskattning av nettonuvärdet för projektet baseras kalkylen på den strukturskiss som låg till grund för OS-utredningen. Utgiftssidan är därmed osäker och kommer med stor sannolikhet att förändras när skissarbetet inför markanvisning påbörjats.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. I bedömningen har ett medelscenario för antalet lägenheter använts och en känslighetsanalys utifrån detta har gjorts. Stadens ambition är att den nya exploateringen ska ha en fördelning av upplåtelseformer där 50 % av lägenheterna upplåts med hyresrätt och 50 % med bostadsrätt. Medelscenarioet bygger därför på att denna fördelning uppnås.

Stadens investeringsutgifter är tidiga uppskattningar och kommer med stor sannolikhet att förändras när skissförslaget inför markanvisning påbörjats.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 189 mnkr motsvarande 270 tkr/ekvivalent lägenhets.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för de delar som markanvisas för hyresrätt samt säljas för de delar som markanvisas som bostadsrätt. Exploateringsgraden uppgår till 0,93.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 115,4 mnkr. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator, rivning av gång- och cykeltunnel, torg och parker, dagvattenhantering samt bergskärningar.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas utifrån försiktiga bedömningar till 418,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 417,7 mnkr.

Staden svarar för anslutningskostnader till det kommunala VA-nätet samt kostnader för fastighetsbildning för de byggrätter som upplåts med tomträtt för hyresbostadsproduktion. Bostadsrättsbyggare bekostar anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet själva samt kostnaderna för fastighetsbildning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 100 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 259 %.

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

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 115,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-115,4	-115,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-115,4	-115,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	418,3	418,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kommun
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	menar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,8	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	417,7	totalt 417,7
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 och -1,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
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 cirka 3,1 mnkr. Internränta och

avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 417,7 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Den största ekonomiska osäkerheten är att kalkylen är baserad på en strukturskiss som med stor sannolikhet kommer att förändras närmre projektstart, och när denna blir av går inte att fastslå i detta tidiga skede. När projektets utgifter och inkomster faller ut kan därmed komma att förskjutas i tid, vilket i sin tur påverkar nettonuvärdet. Tidplanen är därav en stor osäkerhet som påverkar projektets ekonomiska förutsättningar. Bedömda utgifter har gjorts av erfarenhetstal, vilket är en osäkerhet i sig.

Med hänsyn till det tidiga skedet har en försiktig bedömning av förväntade intäkter från tillkommande byggrätter gjorts. Intäktsbedömningen har gjorts utifrån en förväntad fördelning om 50/50 mellan hyresrätter och bostadsrätter. En justering av fördelningen kan komma att göras om finansieringen av huvudprojektets genomförande behöver stärkas.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar bedöms projektet ge ett överskott till staden och exploateringen ger förutsättningar för investeringar i andra delar av Fokus Skärholmen, samt en god ekonomi för staden i sin helhet.

Centrala Bredäng

Centrala Bredäng är ett utpekade större utredningsområde inom Fokus Skärholmen som kommer drivas i en traditionell detaljplaneprocess. Tre befintliga tomträttsinnehavare har visat intresse att utveckla sina fastigheter vilka idag mestadels består av småindustrier och centrumanläggningar.

Det aktuella projektområdet sträcker sig från Bredängs allé i väst och stadsdelsgränsen Bredäng-Mälardal i öst. Staden ser potentialen att en ny samlad bebyggelse, tillsammans med omvandling av befintlig gatustruktur, kan bidra till tryggare och mer attraktiv stadsdelkärna. Staden ser möjlighet för att skapa en ny årsring som kan koppla samman stadsdelarna Bredäng och Mälardal. Totalt bedöms det kunna tillskapas omkring 600-900 nya bostäder inom projektet.



Flygfoto över Centrala Bredäng med projektområdet markerat i gult.

Inom området ingår utredning för eventuell planläggning av en ny grundskola. Utöver detta utreds nya förskolor inom och utanför projektområdet.

Medel finns avsatta för rivning/ombyggnation av befintliga gång- och cykeltunnlar om vidare studier visar det lämpligt, ombyggnation av Bredängsvägen samt tillskapande av nya lokalgator. Utöver det finns medel avsatta för grönkompensationsåtgärder då naturtytor tas i anspråk. Vad dessa medel kommer att användas till beslutas senare under projektets gång i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Tidplan/Skede

För närvarande pågår arbete inför markanvisning som beräknas ske Q3 2017. Detaljplanen bedöms kunna antas Q2 2019 och en preliminär byggstart planeras, tidigast, till Q1 2022.

Risker

De större riskerna som föreligger i detta projekt är den ekonomiska kalkylen och tidplanen. Inom planområdet finns idag dels en gammal panncentral vilken ägs av Svenska Bostäder, samt en bensinmack på Fastpartners (ägare till Bredäng Centrum) tomträtt. Utredning pågår för att avgöra om de nämnda anläggningarna kan bevaras eller ej. Den totala exploateringsvolymen inom projektet påverkas i stor grad av utredningens utfall.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. I bedömningen har ett medelscenario för antalet lägenheter använts och en känslighetsanalys utifrån detta har gjorts. Stadens ambition är att den nya exploateringen ska ha en fördelning av upplåtelseformer där 50 % av lägenheterna upplåts med hyresrätt och 50 % med bostadsrätt. Medelscenarioet bygger därför på att denna fördelning uppnås.

Då exploateringsutformningen inte är fastslagen baseras antaganden i en tidig strukturskiss för området.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 108 mnkr motsvarande 144 tkr/ekvivalent lägenhet⁶. Marken kommer att upplåtas med tomträtt för de delar som markanvisas för hyresrätt samt säljas för de delar som

⁶ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

markanvisas som bostadsrätt. Exploateringsgraden uppgår till 1,72.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 211,4 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst;

- Ombyggnation av Bredängsvägen
- Ombyggnation av busshållplats
- Eventuella rivningar/ombyggnationer av befintliga gång- och cykeltunnlar
- Ledningsomläggningar
- Torg, lekplats och parker
- Tillskapande av nya lokalgator
- Ersättning och rivning av befintliga anläggningar på befintliga tomträtter

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 380,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 319,1 mnkr.

Staden svarar för anslutningskostnader till det kommunala VA-nätet samt kostnader för fastighetsbildning för de byggrätter som upplåts med tomträtt för hyresbostadsproduktion.

Bostadsrättsbyggare bekostar anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet själva samt kostnaderna för fastighetsbildning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 219 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 149 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 211,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt

Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,8	-4,3	-3,8	0,0	-202,4	-211,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,8	-4,3	-3,8	0,0	-202,4	-211,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	380,1	380,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,3	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	319,1	totalt 319,1
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 och -1,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,6	
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 cirka 3,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 319,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

En grov uppskattning av bedömda kostnader har dock gjorts utifrån erfarenhetstal. Stora utgifter för ombyggnation av Bredängsvägen, eventuella rivningar/ombyggnationer av gång- och cykeltunnlar, tillskapande av nya lokalgator etc. är medräknade i projektet. Om allt genomförs eller inte är svårt att säga i detta tidiga skede. Kalkylen bygger på ett en strukturskiss som tagits fram sedan en tid tillbaka, och en utgångspunkt för utformningen har ännu inte fastslagits. Detta kommer att göras sommaren 2017 och denna skiss kommer ligga till grund i den kommande markanvisningen hösten 2017. Projektet innehåller en riskreserv som bedöms täcka identifierade risker.

Med hänsyn till det tidiga skedet har en försiktig bedömning av förväntade intäkter från tillkommande byggrätter gjorts. Intäktsbedömningen har gjorts utifrån en förväntad fördelning om 50/50 mellan hyresrätter och bostadsrätter. En justering av fördelningen kan komma att göras om finansieringen av huvudprojektets genomförande behöver stärkas

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar bedöms projektet ge ett överskott till staden och exploateringen ger förutsättningar för investeringar i andra delar av Fokus Skärholmen, samt en god ekonomi för staden i sin helhet.

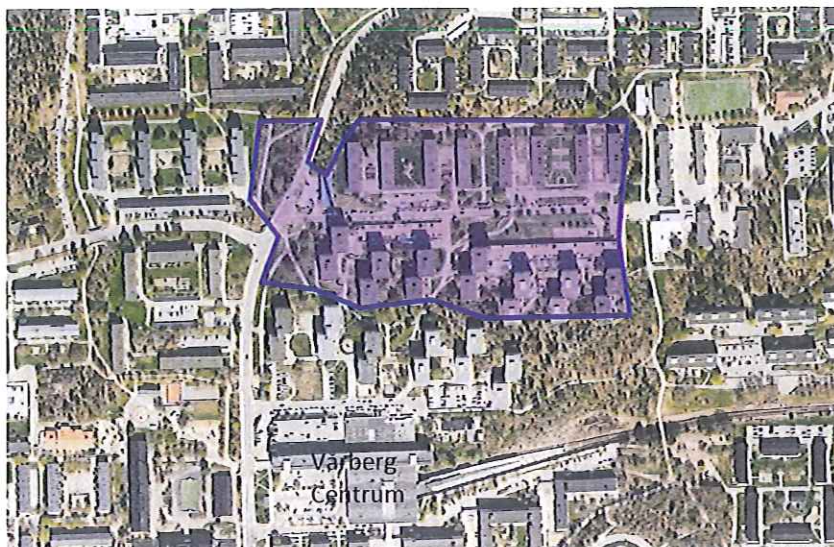
Stångholmsbacken

Stångholmsbacken är beläget cirka 300 meter norr om Vårbergs centrum. Idag utgör gatan en matargata som kopplar mellan Vårholmsbackarna och Stångholmsskolan, ett område där ca 500 bostadslägenheter i hyresrätt finns. På initiativ av sex befintliga fastighetsägare och tomträttshavare kring Stångholmsbacken, har ansökan inkommit om markanvisning för att utveckla nya bostäder med varierande upplåtelseform. För att säkerställa samarbetet genom hela projektet har förslag på samarbetsavtal tagits fram av byggaktörsgruppen.

Byggaktörerna vill tillsammans med staden utveckla Stångholmsbacken till en trygg och levande stadsmiljö med nya bostäder, små och stora lokaler för föreningsverksamhet, nya parkeringsgarage samt fler och bättre mötesplatser. Ny bebyggelse placeras till stor del på befintliga tomträtter och därmed till viss del redan ianspråktagen yta, men även grönyta tas i anspråk. Inom planarbetet kommer möjligheten att uppföra ca 350-400 lägenheter i området prövas.

Stadens utgifter i projektet innebär ledningsflyttar främst i och med rivning och utfyllnad av gångtunnel under Stångholmsbacken, omläggning och utveckling av Stångholmsbacken till en gata med goda cykel- och gångmöjligheter, omläggning av del av Vårholmsbackarna samt anläggning av en ny aktivitetsyta/park. Inom projektets budget avsätts också medel för grönkompensation i syfte att förbättra naturvärdena genom röjning/friställning av träd inom intilliggande skogspartier, samt förbättring av ett gångstråk mot naturreservatet i Vårberg.

Behovet av förskolor och LSS-boenden kommer att ses över i samband med planarbetet.



Flygfoto med projektområdets utbredning markerat med lila, samt Värberg Centrum markerat nederst i bild.

Tidplan/Skede

För närvarande pågår arbetet med markanvisning som beräknas vara klar efter sommaren 2017. Detaljplanen bedöms kunna antas under 2019.

Markanvisningar

Stångholmsbacken är ett utpekat större utredningsområde inom Fokus Skärholmen där AB Svenska Bostäder i maj 2016 fick en markanvisning för Stockholmshus, ca 100 nya hyreslägenheter, på en del av fastigheten Skärholmen 2:1 inom aktuellt projektområde. Denna plats är inte längre aktuell för Stockholmshus och därför föreslås att markanvisningen upphävs i detta beslut.

Risker

De större riskerna som föreligger i detta projekt är den ekonomiska kalkylen kopplat till tidplanen samt en komplexitet i att förtäta befintlig bebyggelse med ett flertal olika ägare.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Kalkylen bygger i detta skede på ett medelvärde av bedömd potentiell exploateringsgrad samt att cirka 35 procent blir bostadsrätter.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 3 mnkr motsvarande 9 tkr/ekvivalent lägenhet⁷.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt där hyresrätter inrättas och säljas där bostadsrätter upplåts. Exploateringsgraden uppgår till 1,95.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 102,7 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ersättning och rivning av befintliga anläggningar på befintliga tomträtter, ledningsflyttar, rivning och utfyllnad av gångtunnel under Stångholmsbacken, omläggning av Stångholmsbacken och en delsträcka av Vårholmsbackarna, samt anläggning av en ny aktivitetsyta/park inom projektområdet.

Försäljningsinkomster som avser mark bör bostadsrätter beräknas till 105,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 83,5 mnkr.

Byggherrarna står för plankostnaderna. Staden bekostar VA-anslutningsavgifter vid upprättande av ny tomträtt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 189 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 %.

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

⁷ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 102,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,7	-1,5	-3,4	-0,6	-96,5	-102,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,7	-1,5	-3,4	-0,6	-96,5	-102,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	105,7	105,7

Stadens nettoutgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017.

Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kommentar
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	år 2016
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	83,5	totalt 83,5
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 -0,7 och -0,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,8	
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 cirka 1,7 mnkr. Internränta och

avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 83,5 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. En grov uppskattning av bedömda investeringsutgifter har dock gjorts utifrån erfarenhetstal.

Med hänsyn till det tidiga skedet har en försiktig bedömning av förväntade intäkter från tillkommande byggrätter gjorts. Intäkterna är även beräknade utifrån en fördelning av bostadsrätter och hyresrätter som ännu inte är fastlagd.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara i balans. Trots stora investeringar vid rivning av gångtunnel, omläggning av gata samt tillskapande av en aktivitetsyta, inklusive nödvändiga ledningsflyttar bedöms projektet ge ett överskott till staden.

Aspholmen

Inom fastigheten Aspholmen 1 i Vårberg har befintlig tomträttshavare ansökt om att få utveckla sitt bostadsbestånd med ca 150 nya hyresrätter. Aspholmen ligger i direkt anslutning till Vårbergsvägen vilket är ett större utredningsområde inom Fokus Skärholmen. Staden ser stor potential i området vid Aspholmen med sitt strategiska läge strax söder om Vårberg Centrum.

Inom projektet planeras åtgärder för att öka tryggheten och stärka kopplingen till Vårbergs Centrum, samt kopplingen från centrum till Vårbergstoppens naturområde. Rivning av en gångtunnel under Vårholmsbackarna, upphöjning och omläggning av gång- och cykelväg, en ny platsbildning invid Vårholmsbackarna, samt omläggning av den södra delen av Vårholmsbackarna är tänkt att finansieras i projektets budget.



Tidplan/Skede

För närvarande pågår utredningsarbete inför markanvisning. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast Q2 2018 och en byggstart beräknas tidigast år 2020.

Markanvisningar

Befintlig tomträtsinnehavare, Vårlov KB, fick 2014-09-25 en markanvisning om 30 nya lägenheter i form av hyresrätter inom Aspholmen 1. Denna markanvisning behöver förnyas.

Risker

Projektet är i ett tidigt skede där olika förslag på struktur prövas. Investeringar kopplade till projektet är därför svåra att uppskatta. Tidplanen är också preliminär och kan komma att förskjutas.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 6 mnkr motsvarande 3 tkr/ekvivalent lägenhets.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,25.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,8 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter.

I bedömningen av investeringsutgifterna ingår rivning av en gångtunnel under Vårholmsbackarna, upphöjning och omläggning av gång- och cykelväg, en ny platsbildning invid Vårholmsbackarna, samt omläggning av den södra delen av Vårholmsbackarna. Byggherren står för eventuell flytt av ledningar inom fastigheten.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 94 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets

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

nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 76 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka -17,8 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	0,0	0,0	-0,8	-0,4	-16,5	-17,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	0,0	0,0	-0,8	-0,4	-16,5	-17,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell;

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	max 0,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2023
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	

Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3		
-----------------------------------	-----	-----	-----	------	------	--	--

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,7 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Bedömda investeringsutgifter har gjorts av erfarenhetstal, vilket är en osäkerhet i sig. Planeringen är i ett tidigt skede och det finns flera potentiella förslag för hur projektet ska utformas varpå investeringar på allmän plats kan komma att ändras. Därutöver bedöms tidplanen i detta skede vara osäker. När projektets utgifter och inkomster faller ut kan komma att förskjutas i tid, vilket i sin tur påverkar nettonuvärdet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi medför ett underskott för staden. Aspholmens strategiska läge i närheten av Vårbergs centrum gör att projektet är viktigt för att kunna åstadkomma en bra helhet genom att stärka kopplingen mellan Vårbergsvägen och Vårbergs centrum. Projektet är en del av Fokus Skärholmen som i dagsläget visar ett positivt nettonuvärde för helheten. Därav kan det ändå anses motiverat att projektet medför ett underskott utifrån att det tillför ett mervärde för stadsdelen i stort.

Björksätravägen södra

JEF Fastigheter AB och Einar Mattson Projekt AB markanvisades hösten 2016 för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 200-300 lägenheter i stadsdelen Sättra. JEF Fastigheter AB är markanvisade för ca 130-200 hyresrätter, varav ca 20-30 studentlägenheter, och Einar Mattson Projekt AB är markanvisade för ca 70-100 bostadsrätter. Aktuellt område ligger i direkt anslutning till Sättraskogens naturreservat i väst och kv. Gillsättra i söder.



Flygfoto över området som utreds för bebyggelse, Björksätravägen sträcker sig längs områdets östra gräns.

Planområdet omfattar endast bostäder i befintlig naturmark. Planarbetet får utreda hur mycket naturmark som kan tas i anspråk för bostäder och hur mycket som kan bevaras och förädlas för allmänheten.

Inom projektet Fokus Skärholmen ingår en ombyggnad och standardhöjning av Björksätravägen. Sträcka av Björksätravägen som ingår i projektet ska finansieras av intäkterna från projektet. Projektet har även avsatt medel för grönkompensation. Vad dessa medel kommer att användas till beslutas senare under projektets gång i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Tidplan/Skede

Detaljplanen planeras för antagande Q2 2019.

Byggstart för utbyggnad av allmänna anläggningar planeras preliminärt att påbörjas inom sex månader från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnad av kvartersmark bedöms tidigast kunna påbörjas 2021.

Risker

Exploateringsnämndens beslut om markanvisning är överklagat vilket innebär en risk mot projektets tidplan och genomförande. Projektekonomi kan också påverkas om markanvisningen måste göras om.

Det finns en osäkerhet i planarbetet om hur många bostäder platsen tål ur ett stadsmässigt perspektiv. Området utgörs i dagsläget av naturmark och gränsar till Sätorskogens naturreservat. Detaljplanen får pröva möjligheten att uppföra bostäder så att viktiga natur- och rekreationsvärden bibehålls. Antalet bostäder påverkar ekonomin i projektet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Området är markanvisat för 200-300 lägenheter. Ansökan för markanvisning gällde 300 lägenheter men förhandsbedömning från SBK uttrycker osäkerhet på om 300 lägenheter är möjligt med tanke på områdets ekologiska värden. Oavsett antal lägenheter som tillåts byggas i detaljplan är avsikten att exploatörerna ska fördela lägenheterna så att två tredjedelar utgörs av hyresrätter (tomträtt) och en tredjedel utgörs av bostadsrätter (markköp). Nuvärdeskalkylen som presenteras nedan baseras på ett medelscenario om 250 lägenheter med den fördelning som beskrivs ovan.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 41 mnkr motsvarande 164 tkr/ekvivalent lägenhet.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,43.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 20 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredning av samt genomförande av markanvisning.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsrätter beräknas till 63,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 63,5 mnkr.

Stadens utgifter består i huvudsak i ombyggnation och anpassningsarbeten till Björksättravägen samt flytt av eventuella allmänna ledningar i samband med detta. För bostadsrätter förutsätts byggherren bekosta VA-anslutning och fastighetsbildning, för hyresrätter förutsätts staden bekosta VA-anslutning vilket uppskattas till ca 1,2 mnkr samt fastighetsbildning vilket uppskattas till ca 60 tkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 65 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 210 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 20,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						

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

Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,2	-0,6	-0,6	-0,7	-18,0	-20,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-0,2	-0,6	-0,6	-0,7	-18,0	-20,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	63,7	0,0	63,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	max 0,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	max -0,5	år 2020
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	63,5	0,0	0,0	totalt 63,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	63,7	0,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 63,5 mnkr.

Kommunala investeringar handlar till huvuddel om ombyggnation av allmän plats.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Stadens utgifter påverkas dock inte nämnvärt av exploateringsgraden då dessa främst rör ombyggnation av Björksättravägen som genomförs oavsett exploateringsgrad. Markanvisningen gäller 200-300 lägenheter och kalkylen är baserad på 250 lägenheter. En känslighetsanalys har gjorts som visar på att projektet klarar en variation i exploateringsgraden.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms genom markförsäljning ge ett exploateringsöverskott till staden. Markanvisning är genomförd och markpriset är överenskommet mellan parterna. Den ekonomiska osäkerheten ligger således i hur många bostäder som kan bedömas lämpliga enligt kommande detaljplan. Tidplanen för detaljplanen medför viss osäkerhet.

Konduktören

Det aktuella planområdet ligger i gränsen mellan stadsdelarna Bredäng och Mälärhöjden. Bonava planerar här att bygga fyra lamellhus i fyra till fem våningar om totalt ca 84 bostadsrätter med närhet till kollektivtrafik, naturområden och service.



Föreslagen byggnadsutformning tar sin utgångspunkt i gränslandet mellan Bredäng och Mälärhöjden med deras olika karaktärer och skalor. Den mer storskaliga miljön i Bredäng med flerbostadshus möter Mälärhöjdens småskaliga villabebyggelse. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska bilda ett nytt sammanhang som länkar ihop stadsdelarna med utgångspunkt i platsens karaktär.

I anslutning till husen ordnas angöringsmöjligheter samt parkeringsmöjligheter för boende i underjordiskt garage.

Staden planerar även att ta ett större grepp om Bredängsvägen genom en omvandling av vägens funktion och delvis karaktär. Ambitionen är att denna omvandling, tillsammans med ny bostadsbebyggelse, kan bidra till en ökad trygghet och trivsel med stärkta kopplingar för gång- och cykeltrafikanter samt för busstrafiken. I en sådan omvandling ingår flytt av busshållplats. Medel finns avsatta för en sådan omvandling.

Medel finns även avsatta för grönkompensationsåtgärder från projektet då naturområden tas i anspråk. Vad dessa medel kommer att

användas till beslutas senare under projektets gång i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Tidplan/Skede

För närvarande pågår arbete inför samråd som beräknas ske Q3 2017. Planen bedöms kunna antas Q1 2018 och en preliminär byggstart planeras, tidigast, till Q3 2019.

Risker

De geologiska förutsättningarna på platsen är en riskfaktor utifrån genomförandeperspektiv. Platsens karaktär av naturmark med berg i dagen medför risker i kommande sprängningsarbeten.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 67 mnkr motsvarande 799 tkr/ekvivalent lägenhet¹⁰.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,47.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 39 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av gata, ledningsomläggningar, samt ombyggnation av busshållplats. Inkomsterna beräknas till cirka 3,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning för nya ledningsdragningar. Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 121,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 120,9 mnkr.

Byggherren står för kostnaderna för fastighetsbildning och VA-anslutning. Staden bekostar ombyggnationen av gata,

¹⁰ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

ledningsflyttar samt flytt av busshållplats. Staden bekostar även nya ledningsdragningar men får i ett senare skede ersättning för dessa från berörda ledningsägare.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 372 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 260 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 39 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 3,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-0,8	-1,7	-14,9	-20,3	-0,9	-39,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	0,0	3,9
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-0,8	-1,7	-14,9	-16,4	-0,9	-35,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	121,4	0,0	121,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	

Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,9	år 2023
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	120,9	0,0	0,0	totalt 120,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	120,9	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 120,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Bedömning av stadens investeringsutgifter har gjorts utifrån erfarenhetstal, vilket är en osäkerhet i sig. Därutöver bedöms tidplanen i detta skede vara osäker. När projektets utgifter och intäkter faller ut kan komma att förskjutas i tid, vilket i sin tur påverkar nettonuvärdet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar för staden i form av ombyggnation av del av Bredängsvägen, samt flytt av busshållplats och ledningar bedöms projektet ge ett överskott till staden.

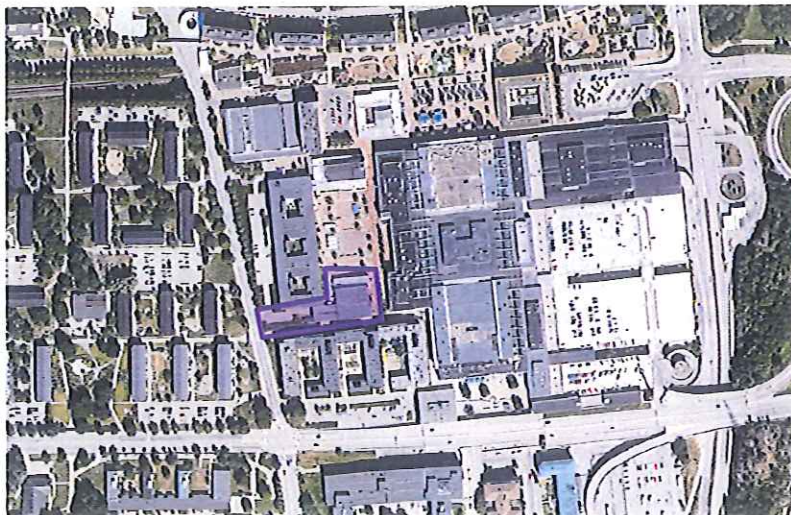
Måsholmen 21

AB Stockholmshem har sökt markanvisning för att uppföra en byggnad med nytt huvudkontor samt bostadslägenheter, inom fastigheten Måsholmen 21 i Skärholmen centrum. Det framtagna nybyggnadsförslaget är ett hus med 18 våningsplan, innehållande ca 100 hyreslägenheter och ca 4500 kvm kontorsyta. I byggnaden planeras även för utrymmen för allmänheten, en möjlig plats för kulturell verksamhet. Projektet innebär att Skärholmen markeras som en strategisk plats i Stockholm då det nya huvudkontoret får god synlighet från omgivningen.

Fastigheten Måsholmen 21 innehas idag med tomträtt av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, vilka godkänner projektet genom undertecknande av markanvisningsansökan.

Idag budgeteras för mindre investeringar på allmän plats, vid Portholmsgången söder om projektområdet, flytt av ledning mm. Då enbart hårdgjord yta tas i anspråk avsätts inga pengar för grönkompensation.

Projektet innebär att en del av Skärholmens gymnasium, den ”annexbyggnad” som innehåller verksamhetslokaler för utbildning inom fordonsteknik, rivs och en ny byggnad uppförs i dess ställe. Stockholmshem avser köpa annexbyggnaden från SISAB, givet att berörd del av Måsholmen 21 genomgår fastighetsbildning och ett nytt tomträttsavtal upprättas mellan staden och Stockholmshem.



Projektområde, Inom Fastigheten Måsholmen 21, i direkt anslutning till Skärholmen centrum. Markerad byggnad rivs och ersätts av nybyggnadsförslaget.

Tidplan/Skede

Detaljplanearbete påbörjas till hösten 2017 och antagande bedöms tidigast kunna ske till årskiftet 2018/2019. Byggstart kan tidigast ske år 2020.

Risker

De större riskerna som föreligger i detta projekt är osäkerheter i de tidiga bedömningar som ligger till grund för den ekonomiska kalkylen samt risk att tidplanen förskjuts.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 19 mnkr motsvarande 129 tkr/ekvivalent lägenhet¹¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 8,53.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 3,2 mnkr, varav 0 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst omläggning av gata Portholmsgången i anslutning till projektområdet, flytt av ledning samt nödvändiga utredningar. Utgift för evakuering och rivning står byggherren för. Eventuellt behov av ny VA-anslutning bekostas av staden då fastigheten upplåts med tomträtt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 19 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 267 %.

¹¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 3,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,4	-0,5	-1,3	-1,0	-3,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,4	-0,5	-1,3	-1,0	-3,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1	max 1,1	år 2022 totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,1	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	mellan - 0,2 och - 0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen av allmän plats. Det är svårt att i detta tidiga skede uppskatta stadens utgifter i projektet då planarbetet inte har påbörjats. En grov uppskattning av bedömda investeringsutgifter har dock gjorts utifrån erfarenhetstal. I kalkylen har staden mindre investeringar på allmän plats då rådigheten över omkringliggande mark är begränsad. Eventuellt behöver större områden ses över i samband med planarbetet vilket kan medföra ökade behov av investeringar för staden.

Då prispförhandling av tomträttsavgälden för kontorsytan ännu inte är slutförd är redovisad avgäld en försiktig uppskattning.

Slutsats-ekonomi

Projektet beräknas i detta tidiga skede ge ett överskott till staden och därmed ger det ett positivt tillskott för den totala kalkylen för Fokus Skärholmen.

Sätra gård

Planområdet ligger norr om korsningen Björksättravägen-Sättagårdsvägen i Sätra. Området består idag av obebyggd mark som till större delen består av en stor sluttande gräsyta.



Planområdet ligger cirka 700 meter från Sätra centrum där det finns tillgång till vårdcentral, apotek, en mindre dagligvarubutik samt några restauranger. Planområdet ligger cirka ca 1 500 meter från Skärholmen centrum. Skärholmen centrum har ett stort köpcentrum som utöver vårdcentral, apotek, bibliotek, tandläkarmottagning också erbjuder en stor mängd affärer, restauranger och annan kommersiell service. I närheten till planområdet finns ett flertal förskolor och grundskolor och även ridskola med utbildning och ungdomsverksamhet. Dessutom är det endast några minuter med cykel från planområdet till Sätra IP som har bl.a. 11-manna gräsplan, friidrottshall och ishall. I direkt anslutning till projektet gränsar Sättraskogens naturreservat med möjlighet till det populära Sättrastrandsbadet.

Enligt planförslaget kommer byggherren Bonava att bygga fyra flerbostadshus som varje föreslås ha två enkla sammankopplade hus. En smal lägre del vetter mot Björksättravägen och en högre del placeras mot naturreservatets storskaliga trädridå. Den högre delens översta våning inrymmer endast förråd och tekniska installationer. Byggnadskropparna kommer att uppföras i fyra till sex våningar om totalt cirka 64 lägenheter. Marken kommer att säljas och lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Medel finns avsatta för grönkompensationsåtgärder från projektet då naturytor tas i anspråk. Vad dessa medel kommer att användas

till beslutas senare under projektets gång i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Tidplan/Skede

Detaljplaneförslaget var ute på granskning under perioden 29 mars till 26 april 2017. Förutsatt att detaljplanen antas planeras preliminär byggstart till Q2 2018.

Risker

Trafikverket använder idag Sättragårdsvägen som transportväg i arbetet med Förbifart Stockholm. Hur genomförandetiden av projektet påverkas av dessa transporter, samt vilka inskränkningar de behöver, är en större osäkerhet. Detta kommer att behöva samordnas inför och under genomförandet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 36 mnkr motsvarande 565 tkr/ekvivalent lägenhet¹².

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,1.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 9,4 mnkr, varav 0,4 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, bortschaktning av gångväg samt grönkompensation.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 55,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 54,9 mnkr.

¹² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Byggherren står för kostnaderna för fastighetsbildning och VA-anslutning. Staden bekostar bortschaktning av gångväg samt ledningsomläggningar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 139 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 347 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 9,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,4	-0,6	-6,5	-1,8	-0,1	0,0	-9,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,4	-0,6	-6,5	-1,8	-0,1	0,0	-9,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	55,4	0,0	0,0	55,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	54,9	0,0	0,0	0,0	totalt 54,9

Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	54,9	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 54,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Bedömning av stadens investeringsutgifter har gjorts utifrån erfarenhetstal samt ledningsägarnas uppskattade utgifter för ledningsomläggningar, vilket är en osäkerhet i sig. Därutöver bedöms tidplanen i detta skede vara osäker. När projektets utgifter och inkomster faller ut kan komma att förskjutas i tid, vilket i sin tur påverkar nettonuvärdet.

Slutsats-ekonomi

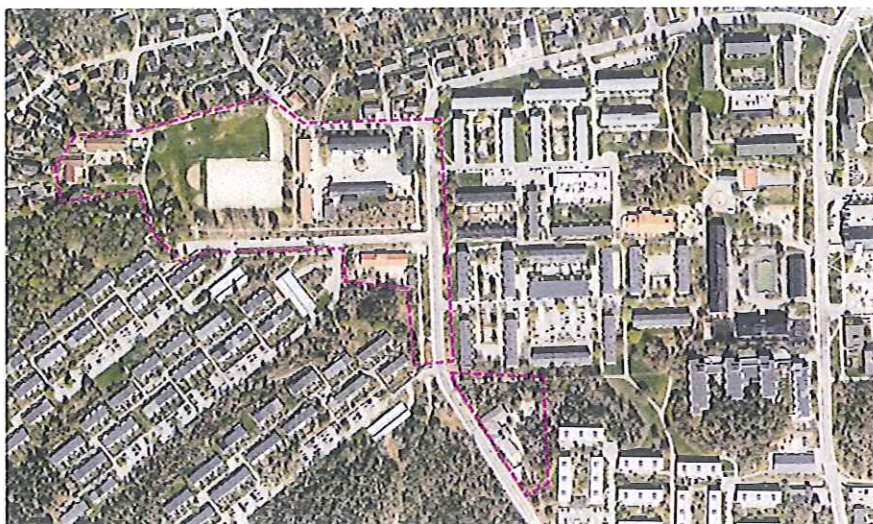
Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar för staden i form av omläggning av ledningar, samt bortschaktning av gångväg, bedöms projektet ge ett överskott till staden och exploateringen ger ett positivt tillskott till kalkylen för Fokus Skärholmen som helhet.

Söderholmen

Projektet Söderholmen omfattar ett område i den västra delen av Vårbergs stadsdel. Området sträcker sig längs Vårbergsvägen, Våruddsringen och Söderholmsgränd. Planområdet omfattar ytor för Söderholmsskolan, Johannesdals bollplan samt förskolorna Torpgläntan och Båtholmen.

Projektet ska verka för att förstärka de kvalitéer som finns på platsen samt att stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet (direkt väster om planområdet) så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och varierat.

Inom området planeras för ca 250 lägenheter, som i beslut i Exploateringsnämnden 2016-05-19, markanvisats till Riksbyggen ekonomisk förening. Det planeras även för en utökad byggrätt för Söderholmsskolan med större skolgård, utökad byggrätt för förskolorna Torpgläntan och Båtholmen samt nya idrottsytor.



Flygfoto med planområdet för Söderholmen ungefärligt markerat med streckad linje.

Johannesdals bollplan

Inom området ligger Johannesdals bollplan, en 11-spels grusplan och friidrottsytor, som tillhör idrottsförvaltningen/fastighetskontoret. Grusplanen ingår i det område som markanvisades till Riksbyggen år 2016. Idrottsförvaltningen och Exploateringskontoret har haft dialog om området, redan inför markanvisning år 2016. Förvaltningarna, inklusive fastighetskontoret, är överens om att fastighetskontoret ska anlägga en 7-spels konstgräsplan, ytor för längdhopp, löparbana samt gradänger som en ersättning för de nuvarande idrottsytorna.

Fastighetskontoret har för avsikt att ansöka om ersättningsmedel i kommande budgetunderlag. Konstgräsplanen samt de övriga ytorna kommer att kunna samnyttjas med Söderholmsskolan på dagtid.

Parallellt med detta inriktningsbeslut skriver Idrottsförvaltningen och Fastighetskontoret fram ett ärende om utredningsbeslut för ovan nämnda investeringar.

Tidplan/Skede

För närvarande pågår arbete inför samråd som beräknas ske under hösten 2017. Planen bedöms kunna antas under 2018. Byggstart kan tidigast ske 2019 och utbyggnaden förväntas ske etappvis och sträcker sig över flera år.

Risker

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar och ombyggnad av Vårbergsvägen blir dyrare än bedömt i detta tidiga skede. Att tidplanen förskjuts på grund utav oförutsedda komplikationer i projektet är också en risk.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 34 mnkr motsvarande 136 tkr/ekvivalent lägenhet¹³.

Marken för bostäder kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,5. Försäljningsinkomster som avser mark för

¹³ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

bostäder beräknas till 134,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 128,4 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 69,6 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av intilliggande delar av Vårbergsvägen och andra gator inom planområdet, rivning av 2 stycken gångtunnlar, omfattande ledningsarbeten samt investeringar i intilliggande park och naturmark.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 252 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 140 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 69,6 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-3,7	-13,0	-28,2	-23,7	-0,8	-69,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-3,7	-13,0	-28,2	-23,7	-0,8	-69,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	66,3	46,0	22,1	134,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	60,3	46,0	22,1	0,0	totalt 12
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	60,3	46,0	22,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,4	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 128,4 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Bedömda utgifter har gjorts av erfarenhetstal, vilket är en osäkerhet i sig. Därutöver bedöms tidplanen i detta skede vara osäker. När projektets utgifter och inkomster faller ut kan komma att förskjutas i tid, vilket i sin tur påverkar nettonuvärdet.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi behandlades första gången i exploateringsnämnden år 2016 inför markanvisning och inriktningsbeslut. Projektet redovisar nu ökade investeringsutgifter mot tidigare beslut som beror på mer omfattande investeringar på intilliggande allmän plats som syftar till att uppnå projektens delmål att skapa tryggare och tydligare stråk för gående samt att tillgängliggöra och förstärka intilliggande naturmark och badplats.

Trots de ökade utgifterna redovisar projektet i detta skede ett positivt nettonuvärde.

Vårbergstoppen

Invid naturområdet Vårbergstoppen och utmed Vårbergsvägen, på en plats angränsande till det projekt med generella detaljplaner som möjliggör stadsutveckling längs Vårbergsvägen, har markanvisning för bostäder givits till Åke Sundvall Projekt AB och Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB. Projektet syftar till att tillskapa ett varierat utbud av bebyggelse med 160 ungdomsbostäder i form av hyresrätter, 170 bostadsrätter och 33 radhus. I anslutning till bebyggelsen utvecklas park-/naturområdet Vårbergstoppen. Projektet syftar också till att bidra med ökad trygghet lokalt i området samt att stärka kopplingen till det intilliggande naturområdet.

De större investeringar som görs på allmän plats är rivning av en befintlig gångtunnel och höjning av gångvägen, anläggning av en ny lokalgata samt omläggning av en delsträcka av Vårbergsvägen för att skapa bättre gång- och cykelmöjligheter samt utveckling av grönstrukturer. Viss förbättring av naturområdet Vårbergstoppen finansieras av projektet, detta gäller främst gallring, röjning.



Flygfoto över aktuellt projektområde invid Vårbergsvägen markerat, åt sydväst i bild skymtas naturområdet Vårbergstoppen.

Tidplan/Skede

Detaljplanen har varit på samråd och beräknas gå ut på granskning under sommaren 2017, varpå antagande av planen planeras in under hösten 2017. Förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft görs antagande om byggstart år 2018, med en utbyggnadstakt om 3 år.

Risker

De större riskerna som föreligger i detta projekt är den ekonomiska kalkylen och tidplanen. Bedömningen av stadens investeringsutgifter har ökat i projektet då omfattande omläggning av en delsträcka av Vårbergsvägen inklusive finansiering av grönstrukturer har tillkommit.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 20 mnkr motsvarande 76 tkr/ekvivalent lägenhet¹⁴.

Marken där ungdomslägenheter uppförs kommer att upplåtas med tomträtt, resterande del där bostadsrätter respektive radhus uppförs kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,34.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 97,3 mnkr, varav 3,4 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar, nedlagd tid för markanvisning samt projektering av allmän platsmark.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för 170 bostadsrätter samt 33 radhus beräknas till 88,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 84,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 339 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 79 %.

¹⁴ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 97,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	To
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,4	-2,6	-34,9	-38,5	-18,0	0,0	-97,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,4	-2,6	-34,9	-38,5	-18,0	0,0	-97,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	88,8	0,0	0,0	0,0	88,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell;

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	men
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	max 0,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	max -2,4	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	84,8	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 84,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	85,0	0,2	0,2	-2,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5	mellan -0,5 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 84,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens utgifter har ökat i jämförelse med kalkyl i startskedet då ombyggnation av en delsträcka av Vårbergsvägen samt viss grönstruktur har adderats i projektets budget. Då bebyggelsestrukturen nu är fastlagd ses det som en mindre risk att dessa utgifter skulle fortsätta att öka ytterligare. Tidplanen är också en osäkerhet som kan komma att påverka utgifterna.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi medför ett underskott för staden. Stadens utökade arbeten på allmän plats är kvalitetshöjande för området som helhet. Projektet är en del av Fokus Skärholmen som i dagsläget visar ett positivt nettonuvärde för helheten. Därav kan det ändå anses motiverat att projektet medför ett underskott utifrån att det tillför ett mervärde för stadsdelen i stort.

Vårfrugillet

Planförslaget möjliggör nybyggnation av tre punkthus om totalt 128 lägenheter vid Ålgrytevägen i Bredäng.



Illustrationsbild med tänkt exploatering enligt granskningshandling.

Planområdet ligger väster om kvarteret Vårfrugillet i nordvästra utkanten utav Bredäng. Området består idag av obebyggd mark i form av lövskog och hållmark. I närheten av planområdet finns Sätterskogens naturreservat, Bredängs camping med minigolfbana och Mälarstranden med Mälarhöjdsbadet.

Bredängs centrum ligger cirka 700 meter från planområdet. I centrumet finns bibliotek, vårdcentral, mataffärer, restauranger, tunnelbana med mera. I anslutning till centrumet ligger även Bredängsskolan och Bredängshallen.

Planförslaget har varit ute på granskning, vilket baseras på ett förslag med tre smala punkthus på 9, 13 respektive 16 våningar på den obebyggda marken väster om kvarteret Vårfrugillet vid Ålgrytevägen i Bredäng. Totalt planerar byggherren, Åke Sundvall, att uppföra 128 lägenheter mellan ett till fyra rum och kök, med merparten små lägenheter.

Mellan husen kommer det finnas ett gårdstorg som är öppet mot Ålgrytevägen. Parkering kommer ske huvudsakligen i garage. En konsekvens av planförslaget är att den befintliga stigen till Sätterskogens naturreservat behöver flyttas.

Utgifterna avser främst grönytekomensation, flyttning av en gångstig, vissa justeringar av gata samt medel för ett konstprojekt i nära anslutning till projektområdet och Bredängsparken.

Tidplan/Skede

Detaljplaneförslaget var ute på granskning under perioden 18 januari till 15 februari 2017. Förutsatt att detaljplanen antas planeras preliminär byggstart till Q1 2019.

Risker

Planförslaget har varit på granskning, Q1 2017. Luftfartsverket har i sitt yttrande slagit fast att byggnaderna är för höga då de påverkar Bällstaradarn. Det är därmed osäkert om detaljplanen kommer att antas eller ej.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 75 mnkr motsvarande 716 tkr/ekvivalent lägenhet.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,63.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 9 mnkr, varav 0,7 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst tillkapande av ny naturstig, mindre ombyggnad av gata, medel för grönkomensation samt konsprogram i nära anslutning till planområdet och Bredängsparken.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 97 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 96,3 mnkr.

Byggherren står för kostnaderna för fastighetsbildning och VA-anslutning. Staden bekostar den mindre ombyggnationen av gata samt ny naturstig.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 82 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 515 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-0,9	-6,5	-0,8	0,0	0,0	-9,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,7	-0,9	-6,5	-0,8	0,0	0,0	-9,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	97,0	0,0	0,0	0,0	,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	år 2021

Reavinster/förluster	0,0	96,3	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 96,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	96,3	0,0	0,0	-0,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 96,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Planförslaget har varit på granskning, Q1 2017. Luftfartsverket har i sitt yttrande slagit fast att byggnaderna är för höga då de påverkar Bällstaradarn. Det är därmed osäkert om detaljplanen kommer att antas eller ej.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms ge ett överskott till staden och exploateringen ger en god ekonomi för staden i sin helhet. Stor osäkerhet om projektet realiserar eller ej.