

Handläggare
Malin Sandström
08-508 265 83

Till
Exploateringsnämnden
2017-10-12

**Överenskommelse om exploatering med försäljning respektive tomträtt, för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1, projektområde Vårbergstoppen, Fokus Skärholmen, till Mårbärsstigen Fastighets AB och Åke Sundvall i Stockholm AB samt Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.
Genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Skärholmen 2:1 omfattande investeringsutgifter om 91,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av Skärholmen 2:1 till Mårbärsstigen Fastighets AB och Åke Sundvall i Stockholm AB samt Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB med en försäljningsinkomst om cirka 111,8 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 83
Växel 08-508 276 00
malin.sandstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Det övergripande målet med projektet Vårbergstoppen är att tillskapa ett varierat utbud av ny bebyggelse med olika upplåtelseformer i Vårberg. 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 en total omläggning av en delsträcka av Vårbergsvägen för att skapa bättre gång- och cykelmöjligheter samt rivning av en befintlig gångtunnel och upphöjning av gångvägen, anläggning av en ny lokalgata inklusive cykelväg samt utveckling av grönstrukturer. Vissa förbättringsåtgärder av naturområdet Vårbergstoppen planeras också inom projektet.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 10 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 91,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 107 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 111,8 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende försäljning av mark för bostadsrätter till Åke Sundvall Projekt AB 2015-09-16 (Dnr E2015-00263)

Expertrådet har godkänt ärendet avseende försäljning av mark för radhusbostäder till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB 2010-10-22 (Dnr E2010-383-1221).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret, 2017-08-31.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder av blandad upplåtelseform i Vårberg som idag domineras av hyresrätter. Ny bebyggelse mot gatan samt grönkompenserande åtgärder invid naturområdet gör området tillgängligare. Investeringar i gator och gång- & cykelinfrastruktur medför ökad trygghet och bättre kopplingar inom området.

Bakgrund till överenskommelsen

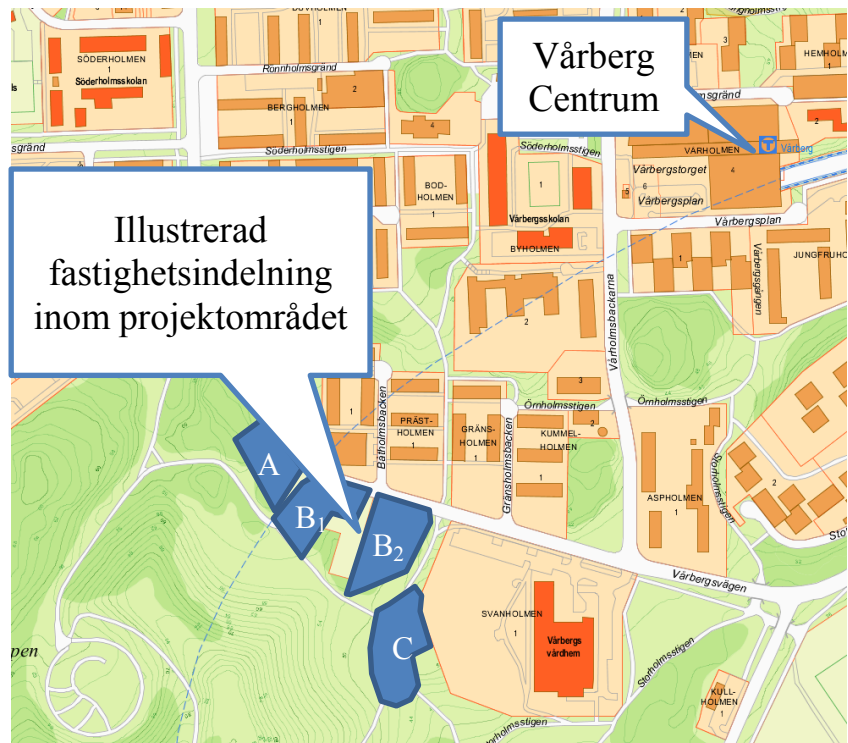
I stadens budget för 2016 fick exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Projektet Fokus Skärholmen är en konkretisering av detta uppdrag, vars övergripande mål är att bidra till Vision 2040 - Ett Stockholm för alla. Där är staden sammanhållen och tillgänglig utan fysiska och sociala barriärer.

Målet är att med utgångspunkt i Skärholmens lokala förutsättningar tillföra nya värden och skapa en trygg och levande stadsdel. Stadsdelsområdets kulturhistoria men också strändernas och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet som är en resurs att bygga vidare utifrån. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Vårbergstoppen är ett delprojekt inom Fokus Skärholmen, klassat som ett mindre projektområde, vars markanvisning gavs redan innan Fokus Skärholmen var ett initierat projekt. Projektområdet är lokaliserat i Vårberg och angränsar i öster till det inom Fokus Skärholmen större planområdet Vårbergsvägen som möjliggör stadsutveckling längs Vårbergsvägen, i nordväst till det mindre projektområdet Söderholmen, samt i sydväst invid naturområdet Vårbergstoppen, se figur 1. Här har markanvisning för bostäder givits år 2015 till Åke Sundvall Projekt AB (område B1 och B2 i figur 2) samt till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB (område A i figur 2). Exploateringsnämnden har sedan tidigare, efter en markanvisningstävling år 2010 lämnat markanvisning till Sjaelsö Sverige AB för uppförande av 40 radhuslägenheter inom ungefärligt område C i figur 2. Då bolaget gick i konkurs gjordes en ny markanvisning av radhuslägenheter år 2013 till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB på samma plats. Samtliga dessa markanvisningsområden ingår i projektområdet för Vårbergstoppen.



Figur 1. Flygfoto över aktuellt projektområde vid Vårbergsvägen markerat, åt sydväst i bild skymtas naturområdet Vårbergstoppen.



Figur 2. Projektområdets läge i Värberg, med illustrerad fastighetsindelning i blå ifyllt markering.

Detaljplanarbetet är i full gång och Stadsbyggnadsnämnden kommer för sin del 2017-10-19 ta beslut om antagande av detaljplan Dp 2015-15235, del av fastigheten Skärholmen 2:1, och föreslå att kommunfullmäktige gör detsamma.

I anslutning till bebyggelsen pågår planering genom Trafikkontoret för att utveckla park-/naturområdet Vårbergstoppen till en stadsdelspark. I egenskap av grönkompensationsåtgärder bidrar bostadsprojektet

Vårbergstoppen med åtgärder i parken vilket syftar till att öka tryggheten lokalt i området samt att stärka kopplingen till det intilliggande naturområdet.

Detaljplanprojektet syftar till att tillskapa ett varierat utbud av bebyggelse med ca 164 ungdomsbostäder i form av hyresrätter, ca 197 bostadsrätter och ca 36 radhus. Den nya bebyggelsens omfattning fördelas på ca 7.400 kvm ljus BTA ungdomsbostäder, ca 4.500 kvm ljus BTA radhus samt ca 14.400 kvm ljus BTA bostadsrätter, se figur 3. för situationsplan.



Figur 3. Situationsplan, planerad bebyggelse.

Tidigare beslut

Det senaste beslut som togs i projektet är ett reviderat inriktningsbeslut, i samband med inriktningsbeslut för hela Fokus Skärholmen, genom beslut i Exploateringsnämnden 2017-06-08.

Samtliga beslut inom projektet framgår av tabell nedan:

Datum	Beslutsfattare	Beskrivning
2017-06-08	ExplN	Ett reviderat inriktningsbeslut för projektet Vårbergstoppen togs i samband med inriktningsbeslut för

		hela Fokus Skärholmen.
2015-12-10	SBnN	Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete (start-pm) för Fokus Skärholmen, och att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för området invid Vårbergstoppen i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande (dnr 2015-17268).
2015-09-24	Expln	Markanvisning för 150 lägenheter, bostadsrätter till Åke Sundvall Projekt AB samt 110 ungdomslägenheter till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB. Inriktningsbeslut (Dnr E2015-02228)
2013-11-14	Expln	Markanvisning till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB, 40 radhus. (Dnr E2013-513-01767)

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB. Ett avtal avseende radhuslägenheter med överlåtelse respektive ett för ungdomslägenheter i form av hyresrätter med tomträtt. Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 500 000 kr per radhustomt, bestämt i prisläge juni 2010. Priset regleras sedan enligt Mäklarstatistikens index med 2010-06 som värdetidpunkt. Det motsvaras idag av ett pris på ca 733 871 kr per radhustomt (april 2017), och en överkommen preliminär köpeskilling om 18 mnkr.

Tomträttsupplåtelsen sker enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Åke Sundvall Projekt AB, som givits markanvisning överlämnar till ägarbolaget Åke Sundvall i Stockholm AB att solidariskt ansvariga med dotterbolaget Mårbärsstigen Fastighets AB ingå överenskommelse om exploatering med staden.

Exploateringskontoret har med Mårbärsstigen Fastighets AB och Åke Sundvall i Stockholm AB upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Mårbärsstigen Fastighets

AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4900kr per ljus BTA, i prisläge augusti 2015. Priset regleras sedan enligt Mäklarstatistikens index med 2015-08 som värdetidpunkt. Det motsvaras idag av ett pris på ca 5638 kr per ljus BTA (april 2017), och en överenskommen preliminär köpeskilling om 70 123 900kr.

För kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är priset 3400 kr per m² BTA, prisläge juni 2017. Priset för kommersiella lokaler regleras sedan enligt Mäklarstatistikens index med 2017-06 som värdetidpunkt.

I Överenskommelsen om exploatering med Mårbärsstigen Fastighets AB och Åke Sundvall i Stockholm AB ställs krav på att Bolaget ska ingå ett genomförandeavtal med SLL, då byggnationen sker i tunnelbanenära läge. Vidare finns krav på att en gemensamhetsanläggning för boendeparkering ska inrättas i samråd med övriga fastighetsägare, så att bolaget uppfyller stadens krav på parkering till sina fastigheter.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende bostadsrätter 2015-09-16 (Dnr E2015-00263).

Expertrådet har godkänt ärendet avseende radhusbostäder 2010-10-22 (Dnr E2010-383-1221).

Expertrådet har godkänt ärendet avseende kommersiella lokaler inom bostadsrätt 2017-08-17 (Dnr:E2015-00263).

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 91,4 mnkr.

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

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 10 mnkr motsvarande 44 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt där ungdomsbostäder planeras (område A, figur 2.) För övriga byggrätter inom planen kommer marken att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,25.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 91,4 mnkr, varav 3,4 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser rivning av befintlig gångtunnel inklusive ledningsomläggningar, en omfattande omläggning av den delsträcka av Vårbergsvägen som ryms inom planområdet samt anläggning av en ny lokalgata inklusive cykelväg. Dessutom avsätts medel för marksanering då halter av metaller påträffats i blivande kvartersmark. Som grönkompensation budgeteras för utförande av gallring, röjning samt omledning av den pulkabacke som löper ner från Vårbergstoppen mot den planerade radhusbebyggelsen. För att öka tillgänglighet till parken bekostar projektet även asfaltering av gångbanan upp i parken samt belysning av gc-vägen vilket medför tillgänglighetsökande åtgärder. Byggherren står för VA-anslutning där marken säljs, staden står för en anslutningspunkt vid tomträttsupplåtelsen.

Försäljningsinkomster som avser radhusen samt bostadsrätterna beräknas till 111,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 110,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 362 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 107 %.

¹ 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 ca 81,4 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 (-)	-3,4	-2,7	-	-40,1	-	0,0	-91,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	34,9	0,0	10,4	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,4	-2,7	-	-40,1	-	0,0	-91,4
			34,9		10,4		
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	111,8	0,0	0,0	111,8

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4	max 0,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	max -2,2	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	108,1	0,0	0,0	0,0	totalt 108,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	108,4	0,4	-2,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
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	-0,4	-0,4	-0,4		
-----------------------------------------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	--	--

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 108,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens utgifter har ökat i jämförelse med tidig kalkyl vid Inriktningsbeslut i samband med markanvisning 2015-09-24. Reviderat inriktningsbeslut togs 2017-06-08 i samband med inriktningsbeslut för hela Fokus Skärholmen där ökade utgifter främst bestående av att ombyggnation av en delsträcka av Vårbergsvägen lagts till projektets budget. Då bebyggelsestrukturen nu är fastlagd ses det som en mindre risk att dessa utgifter skulle fortsätta att öka ytterligare. En projektrisk är dock saneringskostnaderna för de påträffade markföröreningarna och diskussion förs för närvarande med tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen) avseende åtgärdsbehov i djupled. Medel avsatta för marksanering är uppskattade till 9 mnkr. Tidplanen är också en osäkerhet som kan komma att påverka utgifterna.

Slutsats-ekonomi

Vid tillfälle för reviderat inriktningsbeslut 2017-06-08 presenterades Vårbergstoppen som ett minusprojekt men nu visar kalkylen på positivt nettonuvärde och ett överskott till staden. Det positiva nettonuvärdet beror på att de förväntade försäljningsintäkterna räknats upp till aktuellt prisläge (preliminär nivå april 2017), vilket var okänt vid reviderat inriktningsbeslut.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet, som en del av Fokus Skärholmen, bidrar till det övergripande målet om 4000 nya bostäder i antagna detaljplaner

till 2018. Projektet stämmer väl överens med stadens mål om bland annat:

- verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm
- mångfald av upplåtelseformer
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar

Den aktuella exploateringen avser ca 164 lägenheter i hyresrätt, ca 197 lägenheter i bostadsrätt samt ca 36 radhus som upplåtes med bostadsrätt.

Lokaler

Inom detaljplanen för projektet regleras en mindre lokal i bottenvåning inom område B₂, figur 2, utöver detta ger planbestämmelserna flexibilitet i användning av levande bottenvåningar.

Inom Fokus Skärholmen genomförs förskoleplaneringen på en övergripande nivå för hela stadsdelen. Behov finns av en omfattande utbyggnad av nya förskolor och tre nya grundskolor samt utbyggnad av befintliga grundskolor. Planer för detta finns med inom andra delprojekt i Fokus Skärholmen. Likartad planering pågår för stadsdelens behov av LSS och gruppboheter. Detta behov kommer uppfyllas i andra projekt i fokus Skärholmen och är inte aktuellt inom projektet Vårbergstoppen.

Miljö

Planområdet består av befintlig naturmark i form av gräsytor och ett naturmarksparti samt Vårbergsvägen, inklusive GC-tunnel, GC-vägar, ledningar, en elnätstation samt tunnelbanetunnel under mark. Marknivåerna varierar stort mellan +40 meter till dem hösta på +58 meter över stadens nollplan. Marken består av delvis uppfylld mark, med i huvudsak grus, sand och lera. Fyllnadsmassorna innehåller även tegel, sten och block från tidigare exploatering.

Genomförda markundersökningar visar på ställvis förhöjda halter av framförallt metaller. Halter över riktvärde för känslig markanvändning har påträffats vid enbart en provtagning, dessa föroreningar har påvisats på stort djup. Exploateringskontoret har

tagit fram förslag på platsspecifika riktvärden för området och diskussion pågår med tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen) om dessa. Diskussion förs också avseende åtgärdsbehov i djupled.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen naturmark bidrar projektet till åtgärder i naturområdet Vårbergstoppen. Gallring och röjning samt omledning av den pulkabacke som löper ner från Vårbergstoppen mot den planerade radhusbebyggelsen, vilket syftar till att öka tryggheten lokalt i området. Gallringsåtgärder inom den gröna kil av parkmark som öppnar upp sig mellan bostadsbebyggelsen i detaljplanens mellersta område, se figur 3. utförs för att stärka kopplingen mellan befintlig bebyggelse och parken.

Energihushållning

Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Sätra 2:1 (blivande fastigheter inom område A och C, figur 2) uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Mårbärsstigen Fastighets AB och Åke Sundvall i Stockholm AB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Sätra 2:1 (blivande fastigheter inom område B₁ och B₂, figur 2) uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Projektområdet är kuperat och detta har beaktats under detaljplaneprocessen. Tillgängligheten med cykel- och gångtrafik förbättras genom att Vårbergsvägen kompletteras med en bredare cykelbana, vilket helt saknas idag. Befintlig busshållplats byggs om till en timlashållplats och tillgängliggörs i höjdded i den nya gatusektionen. Gatusektionen längs Vårbergsvägen smalnas av

och gång- och cykeltrafik höjs upp i samma plan vilket syftar till att skapa en trafiksäker miljö där biltrafikanter tvingas att sänka hastigheten.

Den nya lokalgatan planeras med en tillgänglig anslutning till Vårbergsvägen på max 5 % lutning i öst, medan lutningen för den västra anslutningen blir 10 % på grund av de kuperade höjdförhållandena.

I söder byggs Gång- och cykelbanan mot sydöst om och får en ny sträckning som kommer att koppla på intilliggande planområde. Tillgängligheten till naturområdet Vårbergstoppen ökas genom att gångbanan upp på toppen asfalteras och belysning installeras.

Påverkan på barn

Det finns ett generellt behov av att höja trygghetsupplevelsen för barn som bor och vistas i Vårberg. Projektet bedöms bidra med trygghetshöjande åtgärder och tydligare koppling till det idag uppskattade naturområdet Vårbergstoppen.

Den del av Vårbergstoppen som används som pulkabacke idag kommer att ledas om då ny bebyggelse samt gång- och cykelväg planeras vid dess fot. I övrigt har Trafikkontoret genom utvecklingen av naturområdet Vårbergstoppen till en Stadsdelspark tagit över de tidiga planerna för nya lekmöjligheter vid Vårbergstoppens fot.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har 500tkr avsatts för konst men ingen dialog påbörjats med Stockholm Konst ännu eftersom att ett gemensamt grepp är tänkt att tas kring Fokus Skärholmen samtliga projektområden.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden beräknar att påbörja sina arbeten Q2 2018 med en utbyggnadstid på 18 månader. Bolagen kan därför tillträda och byggstarta tidigast år 2020. Om det ges möjlighet till tidigare tillträde kommer att utredas i samband med att gemensam tidplan upprättas.

Risker och osäkerheter

De större riskerna som föreligger i detta projekt är tidplanen samt den ekonomiska kalkylen. Efter att markprover visat på förhöjda värden av metaller pågår dialog med Miljöförvaltningen om att ytterligare prover ska tas. Budget för marksanerande åtgärder är på 9 mnkr men posten ses ändå som en osäkerhet då saneringsbehovet omfattning fortfarande är svårbedömt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Dessa behov utreds på en övergripande nivå inom Fokus Skärholmen.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret, 2017-08-31.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder av blandad upplåtelseform i Vårberg som idag domineras av hyresrätter. Ny bebyggelse mot gatan samt grönkompenserande åtgärder invid naturområdet gör området mer tillgängligt. Investeringar i gator och gång- & cykelinfrastruktur medför ökad trygghet och bättre kopplingar inom området.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att hanteras under detaljprojektering för allmänplatsmark samt marksaneringsåtgärder utredas i samband med kompletterande provtagning i dialog med Miljöförvaltningen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal