

Utlåtande 2017:268 RI (Dnr 123-1634/2017)

**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

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Skärholmen 2:1 omfattande investeringsutgifter om 91,4 mnkr. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
2. Försäljning av mark inom fastigheten Skärholmen 2:1 till en försäljningsinkomst om cirka 111,3 mnkr godkänns.
Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

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.

Lönsamhetskalkylen 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 procent.

Exploateringsnämnden 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- och cykelinfrastruktur medför ökad trygghet och bättre kopplingar inom området.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Vårbergstoppen som med sina närmare 400 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att uppfylla målen för Fokus Skärholmen, samt konstaterar att projektet nu beräknas mer lönsamt än i inriktningsbeslutet.

Mina synpunkter

Fokus Skärholmen syftar till att förstärka stadsdelsområdets existerande värden samt att pröva nya arbetsmetoder för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med hög kvalitet till rimliga priser. Projektet innebär ett tillskott på cirka 6000 nya bostäder i en stadsdel som har goda förutsättningar att växa. Genom ett stort tillskott av nya bostäder och att projektet bidrar till att stärka social hållbarhet kan Skärholmen utvecklas ytterligare. Med en ny effektiviserad planprocess med tydlig styrning och

fördjupad samverkan med aktörer kan förutsättningarna för utvecklad samhällsservice och levande offentliga miljöer som bidrar till trygghet stärkas.

Stockholms stads vision är att skapa ett Stockholm för alla. När staden efter valet år 2014 började jobba utifrån detta mål gjorde vi det med en insikt om att Stockholm då faktiskt inte var en stad för alla. Det gick på många sätt bra för Stockholm, men inte för alla stockholmare. Vi såg att klyftorna hade vidgats och att skillnaderna i livsförutsättningar hade ökat. Under det senaste decenniet hade alltför lite gjorts för att möta denna utveckling. I många avseenden bidrog snarare den förda politiken till att fördjupa problemen. En politik som prioriterade skattesänkningar före investeringar i välfärden och en politik som sålde ut betydande delar av allmännyttan bidrog inte till minskade klyftor.

Det går nu bättre för Stockholm, men många utmaningar kvarstår. Även om arbetslöshet och behov av försörjningsstöd minskat mest i ytterstaden finns det tydliga skillnader som begränsar människors möjligheter. Efter maktskiftet år 2014 tillsattes Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm vars uppdrag är att analysera skillnader i livsvillkor i Stockholm och föreslå åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad. Bland annat släppte de rapporten Skillnadernas Stockholm som gick igenom de faktiska förhållandena i vår stad och hur skillnader i stockholmarnas livsvillkor och förutsättningar tar sig uttryck. Rapporten konstaterar att det på en mängd områden finns stora skillnader.

En grundläggande förutsättning om vi ska lyckas med att bygga en stad för alla är att själva staden, den fysiska miljön och dess innehåll, byggs på ett sammanhållet sätt såväl ur ett socialt som miljömässigt perspektiv. Den fysiska segregationen mellan stadens olika delar är en realitet och vi har bostadsområden som ligger ett stenkast ifrån varandra där skillnaderna i livsvillkor mellan invånarna kan skilja sig åt markant. Genom en aktiv och genomtänkt stadsbyggnads- och bostadspolitik kan vi bidra till att öka produktionen av bostäder som folk kan efterfråga, investera i de offentliga miljöerna i befintliga stadsdelar och bygga bort fysiska barriärer i staden.

Genom Fokus Skärholmen tar vi ett helhetsgrepp för att utveckla stadsdelen med bostäder, men också fler förskolor, skolor, mer närservice, mötesplatser, kulturverksamheter och satsningar på parker och grönområden. Vi tror att vi genom stadsutvecklingen här kan bidra till att bygga ett Stockholm som håller samman och därigenom medverka till att skapa ett Stockholm för alla.

Det aktuella projektet innebär att vi tar ytterligare ett steg i förverkligandet av Fokus Skärholmen. Genomförandet av Vårbergstoppen ligger tydligt i linje med projektens målsättningar och innebär att det kommer att byggas cirka 400 nya bostäder i området. Det är positivt att det aktuella projektet inkluderar ett

flertal åtgärder som syftar till att öka tryggheten, trafiksäkerheten och kopplingen till den blivande stadsdelsparken i Vårbergstoppen. Utöver detta planeras även för insatser inom Grönare Stockholm för att skapa en högkvalitativ stadsdelspark i grönområdet Vårbergstoppen. Det ligger i anslutning till den planerade bebyggelsen. Detta kan bidra till ökade markvärden och för projektet är det mycket positivt att lönsamheten förbättrats.

Bilaga

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Skärholmen 2:1 omfattande investeringsutgifter om 91,4 mnkr. Utgifterna för år 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
2. Försäljning av mark inom fastigheten Skärholmen 2:1 till en försäljningsinkomst om cirka 111,3 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 13 december 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

I exploateringsprojektet Vårbergstoppen planeras för sammanlagt drygt 390 bostäder. Av dessa är cirka 164 ungdomsbostäder som upplåts med hyresrätt, cirka 197 bostadsrätter och 36 radhus. Projektet är en del av Fokus Skärholmen. I anslutning till den planerade bebyggelsen planerar trafiknämnden för utveckling av naturområdet Vårbergstoppen till stadsdelspark.

De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 91,4 miljoner kronor. Utgifterna avser rivning av befintlig gångtunnel inklusive ledningsomläggningar, en omfattande omläggning av en delsträcka av Vårbergsvägen, anläggning av en ny lokalgata inklusive cykelväg, asfaltering av gångbanan i den planerade stadsdelsparken Vårbergstoppen och belysning av gång- och cykelväg. Förhöjda halter av framför allt metaller har uppmätts i den blivande kvartersmarken, varför medel även avsatts för marksanering.

Som grönkompensation budgeteras för gallring, röjning samt omledning av en pulkabacke som löper ner från Vårbergstoppen mot den planerade radhusbebyggelsen.

Byggherren står för VA-anslutning där marken säljs, staden står för en anslutningspunkt vid tomträttsupplåtelsen.

Marken för ungdomsbostäder ska upplåtas med tomträtt till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB. Radhusmarken förvärvas efter fastighetsbildning av Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB för 500 000 kronor per tomt i prisläge juni 2010. Priset ska regleras efter Mäklarstatistikens index, och godkändes av exploateringsnämndens expertråd den 22 oktober 2010. Den preliminära köpeskillingen beräknas till 18 miljoner kronor i prisläge april 2017.

Marken för bostadsrätter förvärvas efter fastighetsbildning av Mårbärsstigen Fastighets AB för 4 900 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge augusti 2015. Priset ska regleras efter Mäklarstatistikens index, och godkändes av exploateringsnämndens expertråd den 16 september 2015. Den preliminära köpeskillingen beräknas till 70,1 miljoner kronor i prisläge april 2017.

De totala försäljningsinkomsterna beräknas till 111,3 miljoner kronor. Reavinsten beräknas till 110,1 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 10 miljoner kronor, motsvarande 44 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 107 procent.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 oktober 2017 följande.

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.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 september 2017 har i huvudsak följande lydelse.

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.

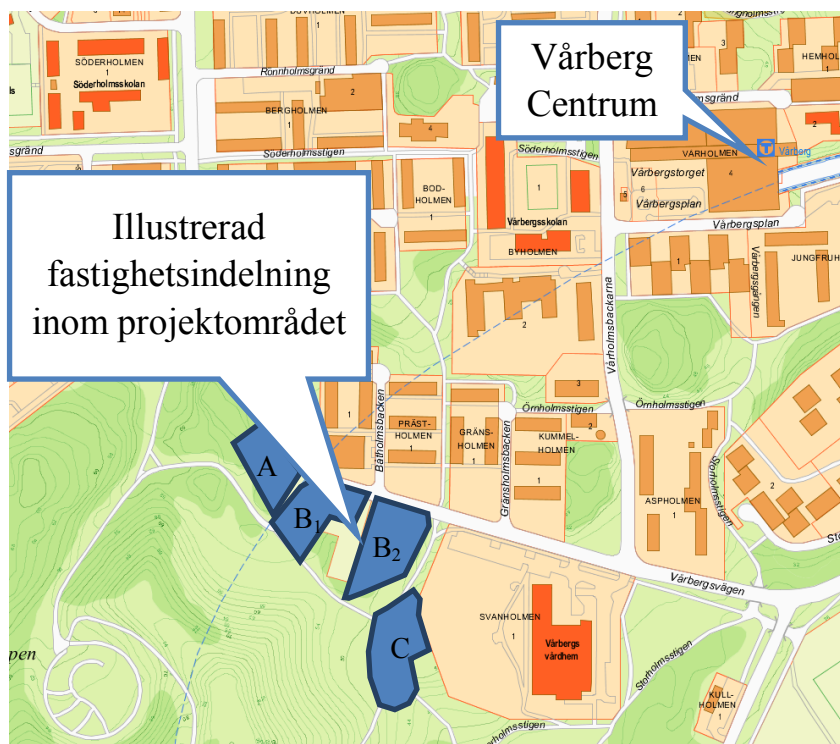
Vårbergstoppen är ett delprojekt inom Fokus Skärholmen, klassat som ett mindre projektområde, vars markanvisning gavs redan innan Fokus Skärholmen var ett

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 invid Vårbergsvägen markerat, åt sydväst i bild skimtar naturområdet Vårbergstoppen.



Figur 2. Projektområdets läge i Värberg, med illustrerad fastighetsindelning i blå ifylld 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 Värbergstoppen till en stadsdelspark. I egenskap av grönkompensationsåtgärder bidrar bostadsprojektet Värbergstoppen 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 Mäklarstatistik 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 Mäklarstatistik index med 2015-08 som värdetidpunkt. Det motsvaras idag av ett pris på ca 5638 kr per ljus BTA (april 2017), och en överkommen 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 Mäklarstatistik 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 genomförandavtal 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.

Lösamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lösamhetskalkylen 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.

Lösamhetskalkylen 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

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

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 %.

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	-34,9	-40,1	-10,4	0,0	-91,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,4	-2,7	-34,9	-40,1	-10,4	0,0	-91,4
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	Kommentar
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 TRN+SDN	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 markföroreningarna 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 den högsta 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 Sättra 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 Sättra 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 detaljplanprocessen.

Tillgängligheten med cykel- och gångtrafik förbättras genom att Vårbergsvägen kompletteras med en bredare cykelbana, vilket helt saknas idag. Befintlig busshållplats byggs om till en timglashållplats och tillgängliggörs i höjddled 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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder

ska byggas åren 2010-2030, med etappmålet 40 000 bostäder åren 2014-2020. I budget 2018 införs det nya etappmålet 80 000 bostäder 2014-2025.

Stadsledningskontoret konstaterar att det föreliggande ärendet innebär det första genomförandebeslutet som fattas inom ramen för Fokus Skärholmen.

Kommunfullmäktiges övergripande mål för Fokus Skärholmen uttrycktes i budget 2016 och är att minst 4 000 bostäder ska byggas i stadsdelsnämndsområdet. Fokus Skärholmen ska också vara ett profilprojekt för socialt hållbar utveckling.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2016 ska vid utvecklingen av Skärholmen omsorg läggas på att säkerställa god kvalitet för allmän platsmark, torg och stadsdelsnämndsområdets parker och attraktiva stadsgator. I projektet ska nämnderna särskilt beakta områdena kring de stora vägar som går genom området i syfte att skapa levande och trygga gatumiljöer.

Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017. I samband med inriktningsbeslutet konkretiserades målen ytterligare, och ett antal ledord fastslogs för projektet: Sammanhållen och varierad, Levande och innehållsrik samt Delaktig och lärande.

Sammanhållen och varierad innebär att ny bebyggelse ger fler bostäder men också möjlighet att forma trygga och jämlika offentliga rum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Vidare ska tillgängligheten till stadsdelsområdets stora ekologiska och rekreativa värden förstärkas.

Levande och innehållsrik betyder att särskild vikt ska läggas på utveckling av strategiskt viktiga platser, framförallt stadsdelarnas lokala centrum. Vidare har befintliga och tillkommande skolor och förskolor stor betydelse för att skapa goda uppväxtvillkor och dessa fungerar också som viktiga mötesplatser i stadsdelarna. Tillgången till idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas. Konst och kultur ska också bidra till attraktivitet, identitet och förändring.

Delaktighet och lärande ska prägla genomförandet av allt utvecklingsarbete inom Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen ska utgå från ett medborgarperspektiv och stadsdelen ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar. Projektet ska även involvera och engagera externa aktörer och verksamheter som kan bidra till att stärka stadsdelsområdet. Genom samverkan och samarbete såväl internt som externt ska nya arbetssätt utvecklas.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Vårbergstoppen som med sina närmare 400 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att uppfylla dessa mål. Stadsledningskontoret konstaterar att det aktuella projektet inkluderar ett flertal åtgärder som syftar till att öka tryggheten, trafiksäkerheten och kopplingen till den blivande stadsdelsparken Vårbergstoppen, i linje med kommunfullmäktiges beslut.

Lönsamheten i stadens exploateringsprojekt är avgörande för att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal service ska kunna finansieras av inkomsterna i projekten. Enligt investeringsstrategin måste staden därför begränsa mängden projekt där investeringsutgifterna är alltför omfattande.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Vårbergstoppen beräknas vara lönsamt, men att nettonuvärdet om 44 000 kronor per ekvivalent lägenhet är lägre än

genomsnittet. Stadsledningskontoret kan samtidigt konstatera att i samband med inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen beräknades detta delprojekt vara olönsamt. Stadsledningskontoret bedömde då att projektet Vårbergstoppen ändå kunde motiveras eftersom Fokus Skärholmen totalt sett beräknas vara lönsamt, och genomförandet av delprojektet Vårbergstoppen är strategiskt viktigt. Stadsledningskontoret anser att denna bedömning kvarstår, och konstaterar att projektet därtill nu beräknas mer lönsamt än i inriktningsbeslutet.

Vidare ser stadsledningskontoret positivt på att trafiknämnden till följd av kommunfullmäktiges beslut om Grönare Stockholm planerar för en högkvalitativ stadsdelspark i grönområdet Vårbergstoppen, i anslutning till den planerade bebyggelsen. Utjämnning av förutsättningar för utveckling av stadens gröna värden, mellan områden med olika marknadsförutsättningar, kan på detta sätt bidra till ökade markvärden. För exploateringsprojektet Vårbergstoppen kan det innebära förutsättningar för ökad lönsamhet.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att drygt 40 procent av bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt. Stadsledningskontoret anser att detta bör vägas mot att Vårberg i dagsläget domineras av hyresrätter. Med den planerade fördelningen av hyresrätter/ungdomsbostäder, radhus och bostadsrätter bidrar projektet också till en större variation av boendeformer i stadsdelen. Inkomster från markförsäljning ger också mer utrymme för värdeskapande åtgärder, vilket är i linje med Fokus Skärholmens övergripande mål.

Stadsledningskontoret konstaterar att ärendet beskriver att behovet av förskoleplatser samt LSS- och gruppboendestäder hanteras samlat inom ramen för Fokus Skärholmen, och att varken förskoleplatser eller specialbostäder är aktuella inom just detta delprojekt. Det samma gäller behovet av skolplatser. Även planeringen av konst, enligt 1-procentregeln, hanteras enligt ärendet samlat inom ramen för Fokus Skärholmen. Stadsledningskontoret konstaterar att det arbetssätt som tillämpas inom Fokus Skärholmen medger en större helhetssyn i planeringen av stadens investeringar i samhällsservice, men det ställer samtidigt ökade krav på övergripande projektledning, samordning och uppföljning.

Enligt investeringsstrategin ligger ansvaret för uppföljningen generellt sett hos den nämnd/bolagsstyrelse som genomför investeringsprojektet. I samband med införandet av en ny ekonomimodell i staden har ett antal stadsövergripande projekt definierats som så kallade ”koncernprojekt”. Koncernprojekt ska omfatta samtliga investeringar som ingår i ett investeringsbeslut oavsett vilken nämnd/bolagsstyrelse som kommer att genomföra investeringsprojektet.

Stadsledningskontoret anser att det är av stor vikt att de investeringar som genomförs i syfte att uppnå målen för Fokus Skärholmen, och som uttrycks i inriktningsbeslutet (Dnr 122-938/2017), följs upp samlat. Stadsledningskontoret bedömer därför att Fokus Skärholmen ska vara ett så kallat koncernprojekt.

Stadsledningskontoret anser vidare att berörda nämnder och bolagsstyrelser vid beslut om investeringar inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde bör beskriva hur investeringen bidrar till målen för Fokus Skärholmen, och att en samlad uppföljning av

investeringarna inom Fokus Skärholmen ska ske. Formerna för styrning och uppföljning i övrigt av detta koncernprojekt behöver utvecklas närmare.

Stadsledningskontoret konstaterar att beslut i kommunfullmäktige krävs av två skäl. Projektets investeringsutgift överstiger beloppsgränsen 50,0 miljoner kronor och den preliminära försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsledningskontoret föreslår att Fokus Skärholmen ska vara ett koncernprojekt, och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 omfattande investeringsutgifter om 91,4 miljoner kronor. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019. Vidare föreslår stadsledningskontoret att kommunfullmäktige godkänner försäljning av mark inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till en försäljningsinkomst om cirka 111,3 miljoner kronor miljoner kronor och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.