

Bilaga 1 – Projektbeskrivningar Fokus Skärholmen

Innehållsförteckning

Större projektområden

Mälaräng	3
Kråksätra	9
Skärholmsdalen.....	14
Vårbergsvägen	20
Ålgrytevägen.....	24

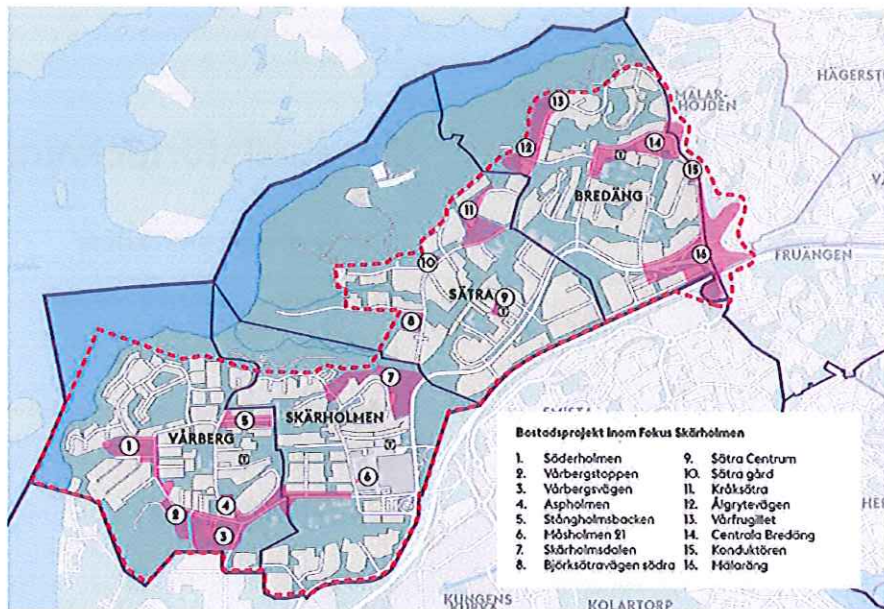
Större projektområden befintliga tomträttshavare/fastighetsägare

Centrala Bredäng	29
Stångholmsbacken	33
Sätra Centrum	37

Mindre projektområden

Aspholmen	38
Björksätravägen södra.....	39
Konduktören	42
Måsholmen 21.....	46
Sätra Gård	50
Söderholmen	51
Vårbergstoppen.....	56
Vårfrugillet.....	57

Översiktskarta



Större projektområden

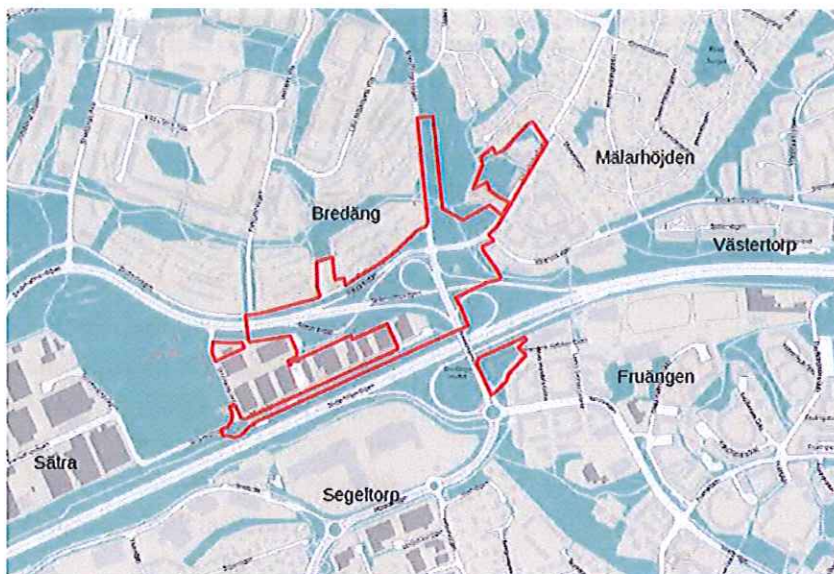
Mälaräng

Projekt Mälaräng är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen där staden ska pröva större och mer flexibla detaljplaner. Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och del av Skärholmsvägen samt Bredängsvägen från transportleder till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för cirka 1100 lägenheter, två förskolor, en ny skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar. Drivmedelstationen i området flyttas och Slättens gårds park utvecklas.

Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades i kommunfullmäktige 2017-09-04 har projekt Mälaräng varit på samråd och arbetats om för granskning. Projektets investeringskalkyl har omarbetats parallellt med att arbetet fortskridit, och är vid detta beslutstillfälle baserad på en slutlevererad systemhandling. Nettonuvärdet har minskat från att ha varit positivt till ett nu negativt värde, vilket till stor del kan förklaras av en förskjuten genomförandetidplan, ökade kostnadsbedömningar för stadens investeringar samt omvärdering av osäkerhetsfaktorer i projektet har gjorts.

Utöver ovanstående ekonomiska förändringar har det inom projekt Mälaräng markanvisats följande sedan det gemensamma inriktningsbeslutet fattades;

- AB Stockholmshem cirka 80-90 lägenheter i s k Stockholmshus den 12 oktober 2017.
- Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ca 70 lägenheter för hyresrättsbyggnation den 9 november 2017.
- Storstaden Bostad AB ca 90 lägenheter för bostadsrättsändamål den 9 november 2017.
- JM AB ca 140 ungdomsbostäder den 9 november 2017.
- Sveafastigheter Bostad AB ca 90 lägenheter för hyresrättsbyggnation den 1 februari 2018.



Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan
 - o Antagande, preliminärt Q4 2018
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - o Byggstart allmän platsmark, Q4 2020
 - o Byggstart kvartersmark, Q3 2023

Risker

I projektet har identifierats framförallt tre större risker som kan komma att påverka projektets genomförbarhet och ekonomi:

Trafikplats Bredäng (Trafikverket)

Projektförslaget bygger på en ombyggnation av delar av den statliga infrastrukturen, för att kunna frigöra mark till den föreslagna exploateringen. För detta krävs att Trafikverket tar fram en Vägplan, projekterar de delar som ingår i den statliga infrastrukturen, samt genomför ombyggnationsåtgärderna av dessa delar. Detta kommer att kräva en nära samordning mellan staden och Trafikverket, och kan innebära risk att tidplanen förskjuts.

Arrende Förbifart Stockholm

Trafikverket har idag ett arrende inom del av planområdet vilket är avsett att användas för etablering i arbetet med Förbifart Stockholm. Trafikverket har bedömt att de kommer kunna vara avetablerade från området under slutet av 2023. Projekttidplanen för Mälaräng förutsätter att staden får tillgång till detta område under 2020, och ser nu över vilka ersättningsytor för etableringen

som finns tillgängliga i närområdet för att kunna erbjuda till Trafikverket som alternativ till arrendeområdet. Staden och Trafikverket har en dialog kring detta, och beroende på hur diskussionen förlöper kan utgången av denna förhandling komma att påverka projektstarten. I projektets investeringsbudget har dock antagande gjorts att detta kommer att lösas mellan parterna.

Högspänningsledning (Ellevio)

Ellevio har nyligen förlagt en 220 kV-kanalisation i planområdets södra delar, utmed Södertäljevägen/E4, vilken ingår i det regionala nätet och tillförser stora delar av Stockholm med ström. Planens utformning och trafiklösningar har tagit stor hänsyn till detta men det innebär att genomförandet av den allmänna platsmarken kan komma att behöva extra säkerhetsåtgärder vid arbeten i närheten av denna kanalisation. Staden och Ellevio kommer ha nära dialog inför genomförande av den allmänna platsmarken.

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) negativt nettonuvärde om -98 mnkr motsvarande -83 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Nuvärdeskalkylen utgår från ett medelscenario för projektet med avseende på antal bostäder samt en likafördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt. Försäljningsinkomsterna för de andelar som ej är markanvisade ännu baseras på försiktiga värdebedömningar.

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

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt för hyresrättsproduktion och säljas för bostadsrättsproduktion. Exploateringsgraden uppgår till 1,46.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 873,1 mnkr, varav 9,2 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av infrastruktur i form av vägar och parkanläggningar, rivning och ledningsomläggningar.

Inkomsterna beräknas till cirka 41,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser byggrätter för bostadsrättsbyggnation beräknas till 548,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 497,7 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 444 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Orsaken till att exploateringskostnaden är något högre är att investeringar behöver göras för att bygga om Bredängs trafikplats för att frigöra mark för byggnation. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 82 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 873,1 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 41,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,2	-12,9	-15,6	-28,7	-53,7	-753,0	-873,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,8	0,0	7,4	7,8	24,8	41,7

Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,2	-11,1	-15,6	-21,3	-46,0	-728,2	-831,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	548,1	548,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 4,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -20,3	år 2035
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	497,7	totalt 497,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	101,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,1 och -1,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 27,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 497,7 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets ekonomi. Det är svårt att i detta skede förutse stadens utgifter i projektet men en bedömning har gjorts utifrån underlag från systemhandlingsprojekteringen och en grov skedes- och etappindelning. Områdets komplexitet med närhet till andra tunga

infrastrukturanläggningar kan komma att medföra merkostnader i form av så kallade försvarsåtgärder för befintliga anläggningar.

Beträffande övergripande marknadspåverkande faktorer (konjunktur, världsmarknadsläge etc.) så finns anledning att anta att det kommer att påverka utbyggnadstakten av bostäderna inom området. Däremot behöver större delen av stadens arbeten på allmän plats göras initialt i projektet vilket gör att staden riskerar att bli framtung i sina investeringar i förhållande till när försäljningsinkomster och tomträtsintäkter utfaller till staden.

Slutsats-ekonomi

Mälaräng har i detta skede ett negativt nettonuvärde. Projektet bedöms bidra med fler bostäder med olika upplåtelseform till området och att knyta samman Bredäng och Mälarhöjden vilket är i linje med stadens översiktsplan.

Kråksätra

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



I pågående planarbete utreds ny bostadsbebyggelse samt en ny förskola som är tänkt att ersätta den förskola som finns i området idag. Antalet bostäder som studeras på platsen har minskat under planarbetets gång och är nu cirka 50 stycken. 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 Björksätravägen. Nya gator kan även bidra till att knyta samman Björksätravägen, Kråksätrabacken och Örnsätrabacken.

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.

Sedan inriktningsbeslutet togs har möjliga bebyggelseförslag omprövats under planarbetet. Möjlig exploateringsgrad inom området är osäker. Den aktuella projektidén inom planområdet medför ny radhusbebyggelse längsmed befintlig och tilltänkt

förlängning av Kråksåtrabacken ner mot Björksåtravägen.
Placering av förskola utreds väster om nuvarande placering
alternativ österut upp mot berget.

Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan
 - o Samråd, Q2 2019
 - o Granskning, Q1 2020
 - o Antagande, Q2 2020
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - o Byggstart allmän platsmark, 2020
 - o Byggstart kvartersmark, 2022

Risker

I projektet har identifierats följande större risker som kan komma
att påverka projektets genomförande:

Sedan inriktningsbeslutet fattades har ett flertal möjliga
bebyggelseförslag prövats inom området men avfärdats på grund
av att de blivit för komplicerade och ej visat på lönsamhet.
Arbetet fortgår med att hitta lämpliga förslag för bebyggelse.

Stadens kostnader är i detta tidiga skede baserat på
kostnadsbedömningar som riskerar att öka vid framtida
projektering.

I det fall exploateringsgraden i projektet blir låg kommer
projektets svaga ekonomi påverka vilka investeringar i
förbättringar av Björksåtravägen som projektet kan bidra med.

Befintlig förskola inom planområdet är i stort behov av
ombyggnation. Förskolans läge behöver flyttas för att möjliggöra
för en lämplig bostadsbebyggelse. I det fall detaljplanen drar ut
på tiden finns risk att förskolan behöver byggas om inom
gällande detaljplan vilket i så fall låser fast befintlig förskolas
placering och försvårar framtida exploatering.

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 7 mnkr motsvarande 131 tkr/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,11.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 65,8 mnkr, varav 2,4 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsomläggningar, rivning av befintlig förskola samt upprustning av befintlig gångtunnel under Björksätravägen.

Försäljningsinkomster som avser bostäder beräknas till 77,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 75,4 mnkr.

Projektet kommer eventuellt att bekosta delar av ombyggnation av Björksätravägen, vilket skulle påverka kalkylen negativt. Byggherren ska stå för VA-anslutningskostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 110 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive 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 cirka 65,8 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,4	-1,1	-1,9	-5,8	-21,9	-32,8	-65,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,4	-1,1	-1,9	-5,8	-21,9	-32,8	-65,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	77,5	77,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	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 -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	år 2026
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	75,4	0,0	totalt 75,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	75,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-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	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 75,4 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 viktig fråga för projektet är frågan om ombyggnad av Björksätravägen, omfattningen av denna samt hur stor del som ska bäras av projektet. I planarbetet har det även framkommit svårigheter med att hitta genomförbara bebyggelsestrukturer med hänsyn till topografin i området. Omfattningen av projektet har därför reducerats till ca 50 radhus. Ytterligare sänkning av exploateringsgraden skulle sannolikt medföra ett negativt projekt för stadens del. Fortsatt planarbete pågår för att hitta lämpliga bebyggelseförslag som kan medge en högre exploateringsgrad.

Slutsats-ekonomi

Övergripande ser förutsättningarna för ett genomförande av projekt Kråksätra bra ut ur ett ekonomiskt perspektiv. Ett positivt netto bedöms kunna skapas med nuvarande exploateringsgrad. Frågan om medfinansiering av Björksätravägen kan dock påverka kalkylen negativt då marginalen är förhållandevis liten.

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 och utgör en viktig länk som kopplar Skärholmen, Sätra och Sätradalens parkstråk till naturreservatet.

Projektet syftar bland annat till att bidra till att omvandla Skärholmsvägen till en stadsgata, utveckla parkstråket till en grön länk mellan Sätradalsparken 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 700-800 nya bostäder inom området. Det planeras även för nya förskolor och ett vårdboende.

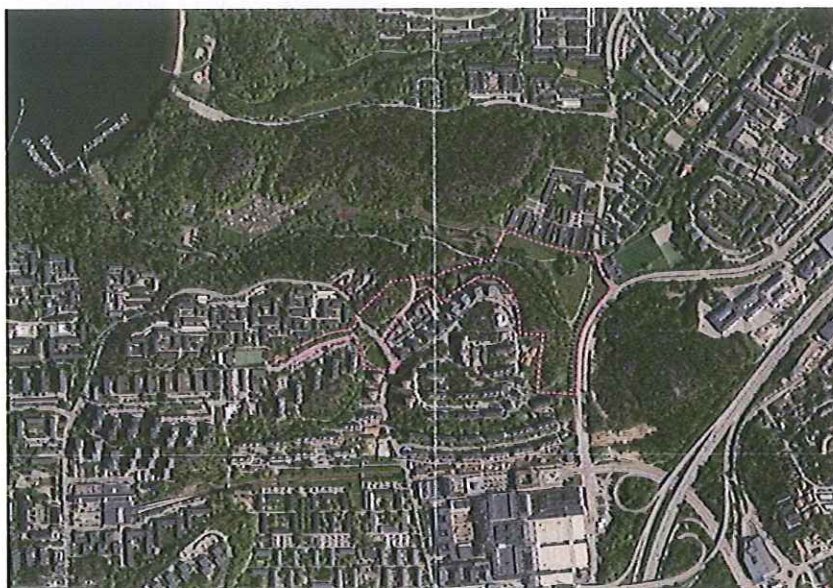
Sedan inriktningsbeslut fattades har detaljplanen för Skärholmsdalen varit på samråd. Under hösten 2017 markanvisades ytterligare tre kvarter inom detaljplanen till AB Stockholmshem för att uppföra Stockholmshus, ALM Equity AB samt Magnolia Bostad AB.

Synpunkterna som inkom under samrådet har gjort att projektets struktur bearbetats i flera avseenden. Bland annat så har kvarteret som anvisats för att uppföra Stockholmshus tagits bort och markanvisningen föreslås därmed att upphävas.

I korthet har även följande arbete skett sedan inriktningsbeslut:

- Framtagande av systemhandlingsprojektering för allmän plats, som leds av exploateringskontoret. Resultatet från projekteringen utgör viktigt underlag för detaljplanen.
- Spårväg syd i Skärholmsvägen. Planförslaget har fått ta hänsyn till en eventuell framtida sträckning av Spårväg syd i Skärholmsvägen. Projektet har därmed studerat att utbyggnadsförslaget fungerar både med och utan Spårväg syd i Skärholmsvägen med utgångspunkt att inte omöjliggöra för en framtida exploatering längs östra sidan av Skärholmsvägen.
- Bearbetning av struktur för att åstadkomma bättre kopplingar mellan stadsdelarna Sätra och Skärholmen

- Samordning med Trafikverket i flera frågor som rör Förbifart Stockholm. Såväl placering av ledningar som anpassning till Trafikverkets miljödom som berör delar av planområdet.
- Nya utredningar samt uppdatering av flera utredningar, däribland dagvatten där lösningarna som föreslås kräver samordning mellan flera av stadens förvaltningar samt Stockholm Vatten och Avfall AB.



Flygfoto med planområdet markerad med streckad linje.

Tidplan/Skede

Detaljplanen var på samråd hösten 2017 och för närvarande pågår arbete inför granskning. Planen bedöms kunna antas Q2-Q3 2019. Byggstart av stadens arbeten kan tidigast ske år 2020 och utbyggnaden förväntas ske etappvis under flera år.

Risker

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt ledningsomläggningar och ombyggnad av Skärholmsvägen. Projektet redovisar i kalkylarbetet en ombyggnation av Skärholmsvägen som inkluderar Spårväg Syd. Skulle Spårväg syd placeras i ett annat läge eller ställa krav på andra lösningar än de som projektet hittills stämt av med Trafikförvaltningen kan detta riskera att påverka kalkylen för projektet. Spårväg syd kan även påverka tidplanen för genomförandet av ombyggnation av Skärholmsvägen.

Delar av planområdet genomkorsas av Förbifart Stockholms tunnlar. Skulle Trafikverkets arbeten med Förbifarten försenas kan det även påverka tidplanen för genomförandet av projektet Skärholmsdalen i berörda delar.

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. Detta ställer även särskilda krav på utredningar och redovisning av frågor som rör vatten och grundvatten.

Planområdet angränsar mot Sätterskogens 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.

Projektet utreder även om de åtgärder som planeras på allmän plats kräver en miljödom.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Uppskattningsvis återstår ca 270 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 (i detta tidiga skede) negativt nettonuvärde om -155 mnkr motsvarande -213 tkr/ekvivalent lägenhet³.

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

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 603,5 mnkr, varav 5,4 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Skärholmsvägen samt nybyggnad av gator inom föreslagen ny struktur, ledningsomläggningar samt investeringar i park. Kalkylen baseras på en framtida utformning av Skärholmsvägen som möjliggör för Spårväg syd samt exploatering direkt öster om Skärholmsvägen.

Inkomsterna beräknas till cirka 63,8 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från SVOA för gemensamma ledningsarbeten. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsrätter beräknas till 359,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 354,1 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 587 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 70 %.

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 603,5 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 63,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,4	-13,2	-9,5	-18,0	-89,8	-467,6	-603,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	63,8	63,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5,4	-13,2	-9,5	-18,0	-89,8	-403,8	-539,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	359,8	359,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	max 1,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -13,6	år 2030
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	192,5	161,6	totalt 354,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	193,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	mellan -0,7 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	-0,6		

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 17,9 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 354,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker). 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

Projekt Skärholmsdalen redovisar i detta skede ett negativt nettonuvärde. Det finns fortfarande en rad faktorer som kan påverka utformningen vid genomförandet vilket också kan få bäring på kalkylen för projektet. Däribland den framtida sträckningen av spårväg syd.

Projektet tillför med sitt genomförande ett välbehövligt tillskott av bostäder till Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Exploateringen möjliggör även en framtida exploatering på motstående sida av Skärholmsvägen, ett område som inte ingår i planförslaget för Skärholmsdalen. Projektet stämmer väl överens med översiktplanen genom att exploateringen knyter samman stadsdelarna Skärholmen och Sätra.

Vårbergsvägen

Vårbergsvägen är ett utpekade 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.

Sedan inriktningsbeslutet fattades har Micasa sålt sin tomträtt inom planområdet till Ramstedtgruppen/Bolite som nu involveras i planarbetet. Markanvisning till Mecon Bostad för ett av kvarteren har också skett.



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

Tidplan/Skede

Detaljplanen var på samråd hösten 2017 och för närvarande pågår arbete inför granskning. Planen bedöms kunna antas Q2-Q3 2019. Byggstart av stadens arbeten kan tidigast ske 2020 och utbyggnaden förväntas ske etappvis. I kalkylarbetet har antagande gjorts att viss fördröjning mellan etapperna kan ske till följd av det stora bostadsutbud som kommer att tillföras stadsdelen.

Risker

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar och ombyggnad av Vårbergsvägen blir dyrare än bedömt. I och med att projektet kommit längre än när inriktningsbeslutet fattades har redan ett antal fördyrningar konstaterats som medför att projektet nu har ett negativt nettonuvärde. Inför genomförandebeslut kommer ytterligare förbättrat underlag att finnas och kalkylen revideras utifrån det.

Arbete pågår med att hitta lämpliga omlokaliseringar av verksamheter som finns i området idag.

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) negativt nettonuvärde om - 118 mnkr motsvarande -138 tkr/ekvivalent lägenhet⁴.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för hyresrätter och säljas för bostadsrätter. Exploateringsgraden uppgår till 1,02.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 518 mnkr, varav 8,2 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst om- och nybyggnation av gator samt ledningsomläggningar samt investering i ny torgyta.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 382 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 374 mnkr.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 428 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 73 %.

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 518 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-8,2	-9,5	-5,8	-11,6	-91,9	-390,5	-517,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-8,2	-9,5	-5,8	-11,6	-91,9	-390,5	-517,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	381,9	381,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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- mentar
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	max 2,3	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -12,7	år 2030
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	373,8	totalt 373,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	mellan -0,4 och -2,1	

Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 1,9	
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 4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 16,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 374 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet är fortsatt i ett tidigt skede och allteftersom arbetet med projektering av stadens arbeten fortgår kommer kalkylunderlaget att bli mer säkerställt. Den slutliga fördelningen mellan antalet bostadsrätter och hyresrätter kommer också att påverka projektets ekonomi. Konjunkturläget och efterfrågan på bostäder kan påverka markpriserna och/eller när byggaktörerna kan tillträda sina kvarter vilket också påverkar projektekonomi.

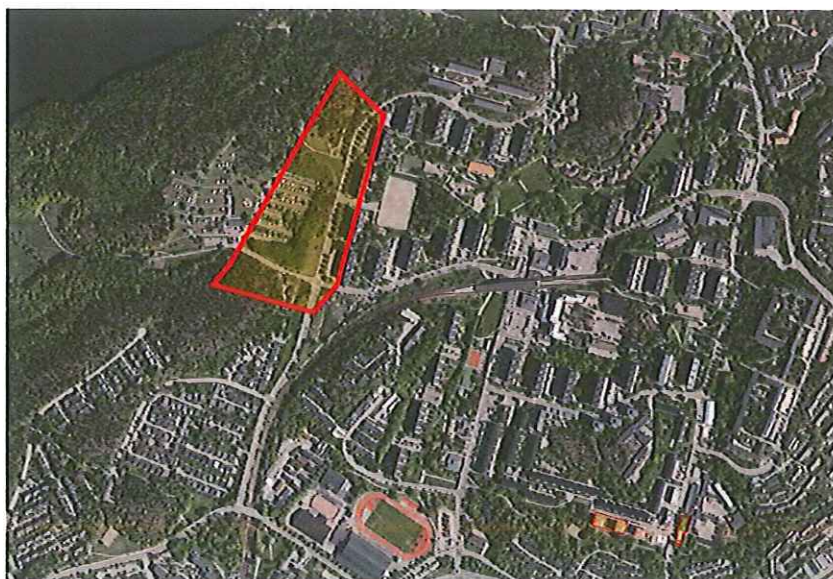
Slutsats-ekonomi

Projektet har ett negativt nettonuvärde för staden. Projektet bedöms däremot att bidra med fler blandade upplåtelseformer till Vårberg och till att omvandla området från en gles och överstor trafikstruktur till en mer integrerad del i Skärholmen och Vårberg.

Ålgrytevägen

Projekt Ålgrytevägen är ett av Fokus Skärholmens större utredningsområden, i kanten mot Sätmaskogens naturreservat. Exploatering förutsätter att kraftledningen från Beckomberga till Bredäng kablifieras, vilket är planerat till 2023. Kablifiering av luftledningen frigör stora markytor längs Ålgrytevägens västra sida. På dess östra sida har Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder större markparkeringar som kommer vara del av utredningsområdet.

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



Flygfoto med ungefärlig utbredning av utredningsområdet Ålgrytevägen.

Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades 2017-06-08 har projekt Ålgrytevägen legat vilande. Förändringar i projektets investeringskalkyl kommer av utökade medel för grönkompenserande åtgärder samt att osäkerhetsfaktorer i kalkylen värderats om.

I övrigt är investeringskalkylen baserad på samma underlag som användes vid det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen.

Tidplan/Skede

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

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. Stadens ambition är att den nya exploateringen ska ha en fördelning av upplåtelseformer där 50 % av lägenheterna upplåts med hyresrätt och 50 % med bostadsrätt. Medelscenariot 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 138 mnkr motsvarande 197 tkr/ekvivalent lägenhet⁵.

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.

⁵ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 143,4 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 till 387,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 385,2 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 130 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 199 %.

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 143,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-143,3	-143,4
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	-0,1	-143,3	-143,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	387,8	387,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
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 -1,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,5	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	385,2	totalt 385,2
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 4,6 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 385,2 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 bygggrätter 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

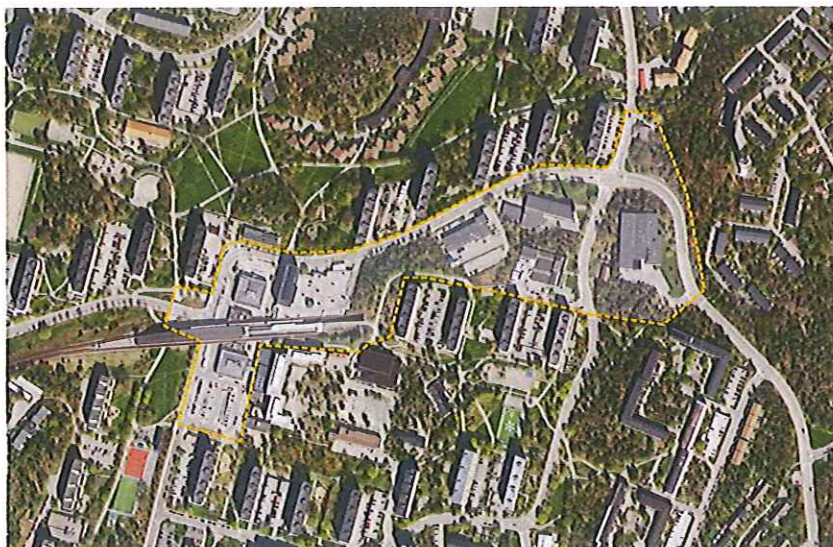
Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar bedöms projektet ge ett överskott till staden och exploateringen ger förutsättningar för investeringar i andra delar av Fokus Skärholmen.

Större projektområden befintliga tomträttshavare/fastighetsägare

Centrala Bredäng

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

Det aktuella projektområdet sträcker sig från Bredängs allé i väst och stadsdelsgränsen Bredäng-Mälardal i öst. Totalt bedöms det kunna tillskapas omkring 600-900 nya bostäder inom projektet.



Flygfoto över Centrala Bredäng med projektområdet markerat i gult.

Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades 2017-06-08 har det inom projekt Centrala Bredäng genomförts strukturarbete inför markanvisning och start av planarbete. Justeringar som gjorts i kalkylen för projektet är uppdatering av tidplanen, justering av bedömning av osäkerhetsfaktorer samt indexjustering av bedömda markpriser.

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 naturytor tas i anspråk. Vad dessa

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

Tidplan/Skede

I kalkylarbetet har förutsatts att byggstart för allmän plats kan ske 2023 och att detaljplanen kan vinna laga kraft 2021.

Risker

I projektet har framförallt följande risker som kan komma att påverka projektets genomförande identifierats:

Projektet är i ett tidigt skede och områdets förutsättningar är ännu inte klarlagda, vilket kan påverka förslag till bebyggelse. Därutöver finns inom planområdet idag dels en gammal panncentral som ägs av Svenska Bostäder, samt en bensinmack på Fastpartners (ägare till Bredäng Centrum) tomträtt. Under planprocessen kommer det utredas huruvida dessa anläggningar ska bevaras eller inte. Den totala exploateringsvolymen inom projektet påverkas av utredningens utfall.

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 ett positivt nettonuvärde om 46 mnkr motsvarande 61 tkr/ekvivalent lägenhet⁶.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för de delar som markanvisas för hyresrätt och säljas för de delar som markanvisas för bostadsrätt. Exploateringsgraden uppgår till 1,75.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 151 mnkr, varav 1 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för nedlagd tid samt utredningar.

Försäljningsinkomster som beräknas till 247 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 238 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 149 tkr i fast prisnivå. 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 151 mnkr och projektet innehåller inga investeringsinkomster.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,6	-3,1	-10,4	-9,1	-1,1	-126,7	-151,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,6	-3,1	-10,4	-9,1	-1,1	-126,7	-151,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	247,3	247,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar

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	-1,1	max -1,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6	max -3,6	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	238,2	totalt
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,7		238,2
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,8	
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 4,7 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 238 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Planarbetet är i en uppstartsfas och därav är kalkylunderlaget baserat på grova bedömningar om vilka investeringar som staden kan tänkas behöva göra på allmän plats. Det slutliga antalet bostäder samt fördelning mellan upplåtelseformerna kommer också att påverka ekonomin.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar på ett positivt nettonuvärde för staden. Projektet kommer att kunna bidra till att stärka Bredängs centrum vilket är i linje med målsättningar inom Fokus Skärholmen och stadens översiktsplan.

Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan
 - o Samråd, Q1 2019
 - o Granskning, Q1 2020
 - o Antagande, Q3 2020
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - o Byggstart allmän platsmark, Q3 2021
 - o Byggstart kvartersmark, Q3 2022

Risker

En riskanalys är upprättad för projekt Stångholmsbacken och avses uppdateras löpande, varje halvår.

De största identifierade riskerna är följande:

Stadens åtaganden i projektet kring utbyggnad av allmän plats är stora i förhållande till markintäkterna projektet genererar, vilket medför en belastad ekonomi. Främst rör det sig om ledningsomläggningar, avveckling av två gångtunnlar samt omfattande ombyggnation av gata för att skapa en tryggare trafiklösning som främjar gång- och cykeltrafik.

Projektets tidplan kan komma att försenas av överklaganden då det rör sig om föreslagen exploatering i redan bebyggd miljö. Projektet har upprättat en plan för kommunikation och uppmanat redan markanvisade byggaktörer om att informera boenden i området.

För att hålla den projektgemensamma tidplanen krävs god samordning och kommunikation mellan samtliga berörda bolag samt internt inom staden. Dialog med berörda ledningsägare är avgörande för planens genomförande då stadens arbeten förutsätter omfattande ledningsflyttar i området. Ett första informationsmöte med ledningsägare har genomförts redan tidigt i planeringen.

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 12 mnkr motsvarande 31 tkr/ekvivalent lägenhet⁷.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt samt delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,97.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 121,6 mnkr, varav 1,2 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredning, projektering samt omläggning av gata, rivning av gc-tunnlar samt iordningställande av en helt ny parkmiljö då befintlig park byggs bort.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning av område tre områden beräknas till 151,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 148,9 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 240 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 byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 121,6 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,2	-2,8	-3,7	-2,3	-3,2	-108,5	-121,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,2	-2,8	-3,7	-2,3	-3,2	-108,5	-121,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	151,8	151,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat.

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 1,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 148,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

Slutsats-ekonomi

Övergripande ser förutsättningarna för ett genomförande av projekt Stångholmsbacken bra ut ur ett ekonomiskt perspektiv. Tack vare en ökad andel bostadsrätter har nettonuvärdet blivit mer positivt till skillnad från tidigare beslut.

Sätra Centrum

Projekt Sätra Centrum är ett tillkommande delprojekt som markanvisades 2018-06-14 samtidigt som inriktningsbeslut för projektet fattades. För fullständiga uppgifter om projektet, dess ekonomi samt tidplan hänvisas till detta beslut med dnr: E2018-01916. Syftet att lägga till projektet i detta reviderade inriktningsbeslut är att tillföra delprojektets ekonomi till Fokus Skärholmen koncernprojekt. Det ekonomiska beslutet från 2018-06-14 skall fortsatt gälla oförändrat.

Tidplan/Skede

Detaljplanarbetet har ännu inte påbörjats, planerad planstart är 2019. Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete är byggstart av allmän platsmark under 2023.

Risker

Se Inriktningsbeslut med dnr: E2018-01916

Mindre projektområden

Aspholmen

Sedan tidigare Inriktningsbeslut för Fokus skärholmen, 2017-06-08 har detaljplanarbetet för projekt Aspholmen avstannat. Eftersom att projektet avstannat har projektbudget med uppskattade intäkter och utgifter tagits bort, förändringarna som skett från tidigare inriktningsbeslut är att en total budget på 17,8 mnkr har reducerats till 0 kr exkl. redan nedlagda utgifter om 171tkr.

Det finns vissa planeringsförutsättningar i närområdet som måste falla på plats innan planarbetet kan återupptas igen, delvis förutsättningar inom detaljplanarbetet för Vårbergsvägen samt även den framtida strukturen för Vårholmsbackarna.

Markanvisningsavtal ingicks 2014-09-25 och har löpt ut. Vid uppstart av detaljplanarbete för Aspholmen kommer en ny markanvisning ske, ett nytt markanvisningsavtal tecknas samt ett nytt inriktningsbeslut tas som presenterar de ekonomiska förutsättningarna, tidplan, risker etc. för projektet.

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.

Sedan inriktningsbeslutet fattades har planarbetet legat vilande. Inga förändringar utöver förskjutning i tid har därför gjort i underlaget för projektets kalkyl.

Tidplan/Skede

Tidplan sätts upp i samband med start av planarbetet.

Risker

Planområdet omfattar endast bostäder i befintlig naturmark i närheten av Sättra naturreservat. Det behöver under planarbetet utredas hur mycket naturmark som kan tas i anspråk för bostäder och hur mycket som kan bevaras och förädlas för allmänheten vilket kommer att påverka exploateringsgraden och ekonomin i projektet.

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 25 mnkr motsvarande 100 tkr/ekvivalent lägenhet⁸.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,43.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 33,9 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av del av Björksättravägen och medel för grönkompensation.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsrätter beräknas till 60,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 59,6 mnkr.

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 152 %.

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

⁸ 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 33,9 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-0,8	-0,9	-1,0	-1,1	-29,8	-33,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-0,8	-0,9	-1,0	-1,1	-29,8	-33,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60,5	60,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat. 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 1,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till cirka 0,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 59,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

I och med att projektet är i uppstartsfas så återstår många osäkerhetsfaktorer avseende stadens utgifter i projektet. Möjlig exploateringsgraden är också osäker i och med platsens höga naturvärden vilket påverkar förutsättningarna för projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Projektet ger ett överskott till staden och ett positivt netto till totala kalkylen för Fokus Skärholmen.

Konduktören

Det aktuella planområdet ligger i gränsen mellan stadsdelarna Bredäng och Mälärhöjden, utmed Bredängsvägen. Bonava planerar här att bygga fyra lamellhus i fyra till fem våningar om totalt ca 85 bostadsrätter med närhet till kollektivtrafik, naturområden och service.



Staden planerar även att ta ett större grepp om Bredängsvägen genom en omvandling av vägens funktion och karaktär, med ambitionen att tillsammans med bostadsbebyggelse bidra till en ökad trygghet och trivsel med stärkta kopplingar för gång- och cykeltrafikanter samt för busstrafiken

Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet fattades för Fokus Skärholmen 2017-06-08 har detaljplanen varit på samråd. Projektets investeringskalkyl har även omarbetats och generella bedömningar av osäkerhetsfaktorer reviderats vilket avspeglats i projektets förhöjda bedömda investeringsutgifter.

Tidplan/Skede

För närvarande pågår arbete inför granskning som beräknas ske Q1 2019. Planen bedöms kunna antas Q1 2019 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 52 mnkr motsvarande 583 tkr/ekvivalent lägenhet⁹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,56.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 51,3 mnkr, varav 1,3 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 2,2 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning för nya ledningsdragningar.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 117,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 116,1 mnkr.

Byggherren står för kostnaderna för fastighetsbildning och VA-anslutning. Staden bekostar ombyggnationen av gata, 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 487 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets

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

täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 196 %.

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 51,3 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 2,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	f.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,3	-5,3	-4,7	-10,8	-19,3	-9,9	-51,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	2,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,3	-5,3	-4,7	-10,8	-19,3	-7,8	-49,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	117,6	0,0	117,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	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 -1,2	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	116,1	0,0	0,0	totalt 116,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	116,1	0,0		
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 1,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 116,1 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. 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

Exploateringsnämnden gav 2017-08-24 en markanvisning av kontor och bostäder till AB Stockholmhem inom del av fastigheten Måsholmen 21, Skärholmens Gymnasium, som innehas med tomträtt av SISAB. Projektidén innebär en signaturbyggnad om ca 18 våningar, inrymmande ca 100 lägenheter upplåtna med hyresrätt, ca 4500 kvm kontorsyta, samt en lokal för kulturverksamhet i bottenvåning.

Under hösten 2017 påbörjades planarbetet. För närvarande planeras samråd till Q1 2019.

Vid det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen 2017-06-08, budgeterades för utgifter om totalt 3,2 mnkr för projektet. Här inryms kontorets egen tid genom planarbetet, ev. myndighetskostnader samt kostnad för eventuell projektering och ledningsflytt till följd av exploateringen. I Dagsläget planerar kontoret inga stora arbeten till följd av detaljplanens genomförande, eventuell flytt och byte av belysning kommer att planeras efter samråd. Utgifterna i projektet är detsamma som vid inriktningsbeslutet, dock har medel flyttats från investering till övergripande utredning. De uppskattade intäkterna är oförändrade.



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

Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan

- Samråd, vår 2019
- Granskning, Q1 2020
- Antagande, Q3 2020
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - Byggstart kvartersmark, Q2 2022

Risker

Den största risken som föreligger i detta projekt är att tidplanen förskjuts, samt ökade kostnader för utredning och planering till följd av förseningen.

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 revidering av inriktningsbeslut) positivt nettovärde om 6 mnkr motsvarande 43 tkr/ekvivalent lägenhet¹⁰.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 8,56.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 3 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för utredningar av allmän plats, kontorets egen tid, samt eventuellt mindre investering på allmän platsmark i form av trygghetshöjande åtgärder i Portholmsgången.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 20 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets

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

täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 %.

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 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-1,1	-0,6	-0,8	-0,3	0,0	-3,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-1,1	-0,6	-0,8	-0,3	0,0	-3,0
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 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat.

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 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,2 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen av allmän plats. I kalkylen har staden mindre investeringar på allmän plats då rådigheten över omkringliggande mark är begränsad. Detaljplanen utgörs i sin helhet av kvartersmark, mindre investeringar utanför plangräns kan bli aktuellt, i form av

trygghetshöjande åtgärder och målning av gångtunnel, och ska rymmas inom föreslagen budget.

Slutsats-ekonomi

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

Sätra Gård

Genomförandebeslut togs 2017-09-08 på delegation inom kontoret då stadens investeringsutgifter bedömdes understiga 10 mnkr. Beslut om Överenskommelse om exploatering med försäljning, med byggaktören, fattades i exploateringsnämnden 2017-09-21. Se tjänsteutlåtande med dnr: E2017-02800

Ovanstående beslut ska fortsatt gälla oförändrat.

Tidplan/Skede

Ledningsarbeten genomförs hösten 2018. Byggstart på kvartersmark planeras till Q4 2018/Q1 2019, när ledningsarbetena är genomförda.

Risker

Se tjänsteutlåtande med dnr: E2017-02800

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 Båtholmen och Torpgläntan.



Illustration över projektområdet, detaljplaneområdet framgår av streckad linje

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 300 lägenheter. 250 har enligt beslut i Exploateringsnämnden 2016-05-19, markanvisats till Riksbyggen ekonomisk förening samt ca 50 som tillkommit under planprocessen. Det planeras även för en utökad byggrätt för Söderholmsskolan med större skolgård och idrottshall, utökad byggrätt för förskolan Torpgläntan samt nya idrottsytor. Utöver upprustning av allmän platsmark inom detaljplanen avser genomförandebeslutet även upprustning av park västerut mot Mälaren inklusive Johannesdals badplats.

Sedan inriktningsbeslutet togs har systemhandling projekterats fram. Detaljplanen har varit på samråd och granskning.

Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan

- Samråd, hösten 2017
- Granskning, augusti-september 2018
- Antagande, november 2018
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - Byggstart allmän platsmark, Q2 2020
 - Byggstart kvartersmark, Q1 2022

Risker

Riskerna för projektets genomförande är få. De risker som finns är främst kopplade till utbyggnadstid och utbyggnadstakt. Staden ska i ett befolkat område genomföra omfattande ombyggnationer av befintliga vägar som trafikeras under utbyggnadstiden. Det ställer krav på hantering av tredje man i utbyggnadsskedet.

Nuvarande grusplan kommer sannolikt att behöva saneringsåtgärder inför genomförande. Omfattningen av åtgärderna kommer att utredas vidare.

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 15 mnkr motsvarande 39 tkr/ekvivalent lägenhet¹¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,76.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 126 mnkr, varav 3,3 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst rivning av gångtunnlar, sänkning av lokalgator, breddning till gatusektioner med gång- och cykelvägar, timglasavsmalning och ny busshållplats framför

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

Söderholmsskolan, ledningsomläggningar, nya träd och parkmöbler, utökning och parkmöbler vid Johannesdalsbadet etc.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsexploatering beräknas till 120,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 112,7 mnkr.

Huvuddelen av investeringsutgifterna avser anläggningsarbeten, projektering samt ersättning till Sisab för bokfört värde och rivning inom Laxholmen 4.

Riksbyggen står för VA-anslutning till de nya fastigheterna, Sisabs fastigheter har befintlig VA-anslutning.

Projektet innehåller inga nya vägsträckningar. Befintliga gatusektioner breddas dock något varför stadens driftskostnader antas öka något, dock inte att jämföra med nyanläggning av väg.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 288 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 byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 126 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,3	-3,4	-5,4	-33,5	-43,3	-37,1	-126,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,3	-3,4	-5,4	-33,5	-43,3	-37,1	-126,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	67,4	53,1	120,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år

2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,8	0,8	0,8	max 1,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-1,4	-1,4	max -2,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,9	år 2027
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	59,7	53,1	0,0	totalt 112,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,8	59,0	52,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-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	-0,2	-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 5,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå 112,7 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens projekteringsrisk har behandlats i kalkyl enligt gängse rutin med detaljerings- och riskpåslag.

Sisabs fastigheter upplåts med tomträtt. Detaljplanen medger tillkommande byggrätter utifrån bedömda framtida behov från stadsdelen och utbildningsförvaltningen och avgäldsnivån för tomträtter avses regleras i sidoavtal allt eftersom Sisab bygger ut enligt detaljplanen. Bedömda tomträttsintäkter kommer därför troligtvis att falla ut längre fram mot genomförandetidens slut, 2030, vilket också antagits i kalkylunderlaget. Om beställning till Sisab från stadsdels- och/eller utbildningsförvaltningen inte görs

på grund utav att behov saknas, uteblir däremot dessa tillkommande tomträttsintäkter.

Slutsats-ekonomi

Projektets kalkyl visar på ett litet överskott vilket är positivt. Inom Fokus Skärholmen kommer fokusområden med sämre lönsamhet att behöva hjälpas upp av fokusområden med bättre lönsamhet.

Givet projektets ekonomiska osäkerheter ovan finns det dock skäl att anta att projektets ekonomi kan komma att ändras, uppåt och nedåt, under projektets gång.

Vårbergstoppen

Genomförandebeslut för projektet Vårbergstoppen togs av exploateringsnämnden 2017-10-12 och av kommunfullmäktige 2018-01-29. För fullständiga uppgifter om projektet, dess ekonomi samt tidplan hänvisas till detta beslut med dnr: Dnr E2015-02228. Genomförandebeslutet ska fortsatt gälla oförändrat.

Tidplan/Skede

Utbyggnad av allmän plats beräknas påbörjas i november 2018.

Risker

Se Genomförandebeslut med dnr: E2015-02228

Vårfrugillet

Genomförandebeslut för projekt Vårfrugillet togs 2017-11-09 på delegation inom kontoret då stadens investeringsutgifter bedömdes understiga 10 mnkr. Beslut om Överenskommelse om exploatering med försäljning, med byggaktören, fattades i exploateringsnämnden 2017-12-07. Se tjänsteutlåtande med dnr: E2015-00156. Ovan nämnda beslut ska fortsatt gälla oförändrat.

Tidplan/Skede

Byggstart på kvartersmark planeras till Q1 2019. Första inflyttning bedöms till år 2021.

Risker

Se tjänsteutlåtande med dnr: E2015-00156.

