

Handläggare
Jacob Ericsson
08-508 266 82

Till
Exploateringsnämnden
2019-04-25

Fokus Skärholmen. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom stadsdelsnämndsområdet Skärholmen samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 160 mnkr. Reviderat inriktningsbeslut.
2. Exploateringsnämnden beslutar att detta reviderade inriktningsbeslut ersätter tidigare inriktningsbeslut för delprojekt Sätra centrum. Tagna genomförandebeslut för delprojekt ska fortsatt gälla oförändrat.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 82
Växel 08-508 276 00
Jacob.ericsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Fokus Skärholmen är ett stadsutvecklingsprojekt som med utgångspunkt i lokala behov utvecklar hela stadsdelsområdet med alltifrån bostäder, arbetsplatser och service till förskolor, grönområden, kultur och idrott. En viktig målsättning i projektet

är att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet. Planeringen startade i slutet av 2015 och utvecklingen kommer att pågå under många år och i flera olika utbyggnadsområden.

I Fokus Skärholmen ingår 16 delprojekt omfattande totalt ca 6 500 bostäder som är geografiskt utspridda över hela stadsdelsnämndområdet. Ett gemensamt inriktningsbeslut fattades av kommunfullmäktige för 15 av delprojekten i september 2017 och ytterligare ett delprojekt föreslås i detta tjänsteutlåtande att läggas till, Sättra Centrum. Här planeras den befintliga centrumanläggningen att rivas och ersättas med ett torg som ramas in av byggnader med handel och andra lokaler i bottenvåningarna. Samtidigt planeras en nybyggnation av ca 415 bostäder i direkt anslutning till centrum. Projektet syftar till att skapa en trivsamt, trygg och välkomnande mötesplats för hela stadsdelen samtidigt som det bidrar till stadens och Fokus Skärholmens bostadsmål.

Exploateringsnämnden har i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Arbetet med detta uppdrag pågår i tre utpekade områden och en process för att säkerställa gestaltning av de slutliga projekten under bygglovsskedet har arbetats fram gemensamt med stadsbyggnadskontorets plan- och bygglovsavdelning.

När det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades i september 2017 redovisade projektets lönsamhetskalkyl ett positivt nettonuvärde om 625 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Sedan förra beslutet togs har intensivt arbete med att ta fram detaljplaner pågått och det har medfört att underlag för projektkalkylerna reviderats. Med nytt kalkylunderlag behöver det tidigare inriktningsbeslutet revideras. Detta i linje med stadens investeringsregler som anger att reviderat beslut ska tas vid väsentlig förändring. Delprojekten befinner sig däremot fortfarande i mycket olika skeden där några är i tidigt uppstartsskede och några har lagakraftvunnen detaljplan och genomförande inlett.

Ett reviderat inriktningsbeslut godkändes i exploateringsnämnden den 15 november 2018, i huvudsak enligt Exploateringskontorets förslag till beslut. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade då negativt nettonuvärde om 182 mnkr,

vilket motsvarade ett negativt nettonuvärde om 237 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Detta baserades på ett scenario där en likafördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter antagits. I samband med exploateringsnämndens godkännande av det reviderade inriktningsbeslutet gavs Exploateringskontoret i uppdrag att bearbeta projektet för att öka dess lönsamhet. Som en del av detta har Exploateringskontoret till detta beslutstillfälle sett över fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter i projektet. Utifrån en långsiktig upplåtelseplanering, baserad på visat intresse från bostadsrättsexploaterare inom specifika områden i Skärholmen, har andelen bostadsrätter ökats inom delprojekten Mälaräng, Ålgrytevägen och Skärholmsdalen inom de delar som ännu har omarkanvisade byggrätter. Detta har i sin tur resulterat i en ökning av projektets beräknade försäljningsinkomster samtidigt som det bidrar till en bättre fördelning av upplåtelseformer inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Därutöver har Exploateringskontoret sett över projektets utgiftssida, både på koncernnivå men även inom de enskilda delprojekten. Bland annat har medel tidigare funnits avsatta för en ombyggnation av Skärholmsvägen som behövs för att möjliggöra utrymme för Spårväg syd, i delprojekt Skärholmsdalen. Dessa medel har lyfts ur delprojektets investeringskalkyl då Trafikförvaltningen bär finansieringsansvaret för Spårväg syd om den placeras i Skärholmsvägen.

Fokus Skärholmen är en satsning för att samla stadens förvaltningar och bolag i en gemensam ambition att öka bostadsbyggande och stadsutveckling i Vårberg, Skärholmen, Bredäng och Sätra. Enligt beslut i Stockholms stads kommunfullmäktige är Fokus Skärholmen ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Det stadsövergripande perspektivet möjliggör en samordning av sociala insatser i närtid och stadsbyggnadsinvesteringar med olika tidshorisont. Utöver de medel som är avsatta inom respektive delprojekt för utbyggnad av allmän plats så var även en del medel avsatta i ett övergripande koncernprojekt för Fokus Skärholmen. Syftet med dessa investeringsmedel var att tillföra kvalitéer i de offentliga rummen utanför exploateringsprojekten, torg- och parkupprustningar, omdaningar av vissa gator och trygghetsanpassning av vissa gångtunnlar. Dessa investeringsmedel har till detta beslutstillfälle omfördelats och är

inte längre redovisade i exploateringsprojektets lönsamhetskalkyl i samma omfattning som i tidigare beslut.

Trafiknämnden har över tid beslutat om ett flertal gröna investeringar, genom ett Grönare Stockholm, i Skärholmen vilket motiverar en viss neddragning av exploateringsprojektets investeringsmedel för park- och torgupprustningar inom Fokus Skärholmen.

Utöver detta fanns medel avsatta för på sikt bygga om vissa vägavsnitt inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Även dessa medel avsåg investeringar som inte var direkt kopplade till exploateringsprojekten. Syftet med dessa investeringar var att skapa en trygg miljö där oskyddade trafikanter rör sig. I samråd med Trafikkontoret har Fokus Skärholmen lyft ur dessa medel från projektets investeringskalkyl och sett över andra mer prioriterade trafiksäkerhets- och hastighetsdämpande åtgärder. Skärholmens stadsdelsförvaltning har därutöver sökt och beviljats trygghetsinvesteringsmedel vilket motiverar en viss neddragning av exploateringsprojektets medel för trygghetsanpassningar av gångtunnlar utanför delprojekten.

Exploateringskontoret kommer tillsammans med Trafiknämnden och Skärholmens Stadsdelsnämnd, genom Fokus Skärholmens styrgrupp, bevaka och samordna dessa åtgärder under det fortsatta arbetet för att tillsammans prioritera åtgärder för en trygg och sammanhängande helhet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 165 mnkr, motsvarande 62 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Detta baseras på ett scenario där ca 43% av det totala antalet bostäder som planeras inom Fokus Skärholmen är hyresrätter, och ca 57 % är bostadsrätter.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 2,8 mdkr och inkomsterna beräknas till ca 99 mnkr. Motsvarande siffror för det tidigare reviderade inriktningsbeslutet var sammanlagda utgifter om ca 3,1 mdkr och inkomster ca 101 mnkr, och i det ursprungliga inriktningsbeslutet från 2017 var sammanlagda utgifter om ca 2,05 mdkr och inkomster ca 57 mnkr.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 %, jämfört med 92 % i det tidigare

reviderade inriktningsbeslutet och 129 % i det ursprungliga inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 2,84 mdkr. Inkomsterna är beräknade delvis utifrån genomförda överenskommelser med markanvisade byggherrar samt, för ännu ej markanvisade områden, utifrån försiktiga bedömningar kring marknadsvärden. Försäljningsinkomsterna bedömdes i det tidigare reviderade inriktningsbeslutet till ca 2,78 mdkr och till ca 3 mdkr i det ursprungliga inriktningsbeslutet.

Jämförelse nyckeltal					
<i>Inriktningsbeslut jun 2017</i>		<i>Rev. inriktningsbeslut okt 2018</i>		<i>Rev. inriktningsbeslut mars 2019</i>	
Nettonuvärde	646 mnr	Nettonuvärde	-182 mnr	Nettonuvärde	165 mnr
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	625 mnr	Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	-237 mnr	Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	62 mnr
Investeringsutgifter	-2,0 mdkr	Investeringsutgifter	-3,1 mdkr	Investeringsutgifter	-2,8 mdkr
Investeringsinkomster	57 mnr	Investeringsinkomster	101 mnr	Investeringsinkomster	99 mnr
Täckningsgrad	129 %	Täckningsgrad	92 %	Täckningsgrad	102 %
Försäljningsinkomster	3,0 mdkr	Försäljningsinkomster	2,78 mdkr	Försäljningsinkomster	2,84 mdkr

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Fokus Skärholmen är en satsning för att samla stadens förvaltningar och bolag i en gemensam ambition att öka bostadsbyggande och stadsutveckling i Vårberg, Skärholmen, Bredäng och Sätra. Enligt beslut i Stockholms stads kommunfullmäktige ska Fokus Skärholmen vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

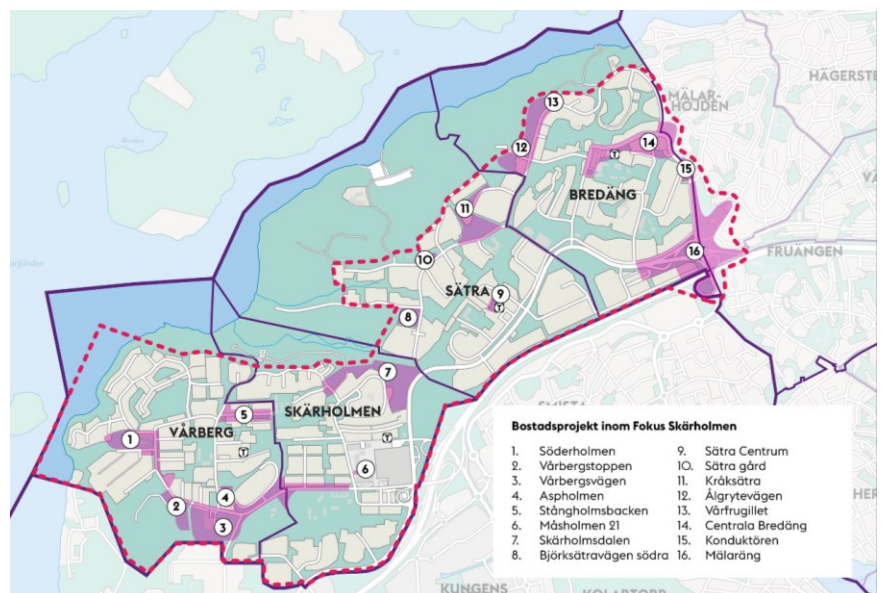
Området planerades och byggdes under miljonprogrammet på 60- och 70-talen och efter det har inget större bostadsbyggande skett i området. Nu pågår 16 detaljplaner i olika skeden för sammanlagt ca 6 500 bostäder. Bostadsbyggandet används som politisk motor för en genomgripande utveckling av hela stadsdelsnämndsområdet. Större och mer generella detaljplaner

möjliggör ökad volym på bostadsbyggandet, ger goda planeringsförutsättningar för skolor och förskolor samt förutsättningar att säkerställa kvaliteten i stadsdelens offentliga rum.

Målet med projektet är att tillföra nya sociala värden och skapa en sammanhängande, trygg och levande del av Stockholm. Unikt för Fokus Skärholmen är det stadsövergripande uppdraget där stadens nämnder och bolag kraftsamlar sina investeringar vilket möjliggör en omfattande samordning av sociala insatser i närtid och stadsbyggnadsinvesteringar med olika tidshorisont.

Planeringen startade i slutet av 2015 och utvecklingen kommer att pågå under många år och i flera olika etapper.

Fokus Skärholmen omfattar geografiskt Skärholmens stadsdelsnämndsområde med stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng samt gränszonen mellan Bredäng och Mälärhöjden, se karta nedan.



Figur 1. Karta över Skärholmens stadsdelsnämndsområde med projektområden som ingår i detta beslut.

I stadsdelen bor det idag cirka 37 350 personer (2018). Av bostadsbeståndet utgörs cirka 13 procent av småhus och resterande är flerbostadshus. I flerbostadshusbeståndet är cirka 19 procent bostadsrätter, 45 procent hyresrätter med privata fastighetsägare och 36 procent hyresrätter som innehas av de allmännyttiga bostadsbolagen. (Källa: statistikomstockholm.se)

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen		
Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2018-02-01	Expln	Dnr E2017-04775. Konstprojekt i Vårberg, genomförandebeslut.
2018-06-14	Expln	Dnr E2018-01940. Programarbete för Centrala Skärholmen, del av Fokus Skärholmen, samt tidig markreservation för utredning av placering av samhällsfastighet på del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Hemsö AB.
2018-11-15	ExplN	Dnr E2018-03400. Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.

Sedan inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades av kommunfullmäktige 2017 har mycket hänt inom Fokus Skärholmen. Bland annat har fem detaljplaner varit på samråd varav tre är några av de större planområdena. Tre detaljplaner har antagits; Sätra gård, Vårbergstoppen och Vårfrugillet, och genomförandebeslut har tagits för dessa delprojekt. Under hösten 2017 genomfördes ett andra jämförelseförfarande inför markanvisning där sex stycken byggaktörer anvisats med krav på sociala åtgärder. Beslut om markanvisning och inriktningsbeslut för utveckling av Sätra centrum fattades våren 2018. Ett reviderat inriktningsbeslut godkändes i exploateringsnämnden den 15

november 2018, i huvudsak enligt Exploaterings förslag till beslut. Exploateringskontoret fick då i uppdrag av exploateringsnämnden att bearbeta projektet för att öka dess lönsamhet, innan det tas upp i kommunfullmäktige för beslut. Beslut fattade av exploateringsnämnden per delprojekt sedan inriktningsbeslutet togs listas i tabellen nedan.

Detta reviderade inriktningsbeslut ersätter tidigare inriktningsbeslut som finns för delprojektet Sätra centrum. Dock är innehållet i tidigare beslut oförändrat för detta delprojekt.

Tidigare beslut delprojekt		
Datum	Nämnd/ kontor	Projekt/beskrivning
2017-08-24	Expln	<u>Måsholmen 21, Dnr E2017-01847</u> Markanvisning för kontor och bostäder inom del av fastigheten Måsholmen 21 i Skärholmen till AB Stockholmshem
2017-09-21	Expln	<u>Björksätravägen, Sätra gård, Dnr E2017-02800</u> Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Sätra med Bonava Sverige AB.
2017-10-12	Expln	<u>Mälaräng</u> Dnr E2017-03104. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till AB Stockholmshem.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Mälarhöjden till JM AB.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av

2018-02-01	Expln	fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Storstaden Stockholm Bostad AB. Dnr E2017-03922. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Skärholmen till AB Stockholmshem.
2018-02-01	Expln	Dnr 2017-03920. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Sveafastigheter Bostad AB.
2018-11-15	Expln	Dnr E2018-02322. Mäläräng inom Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut Tillägg till markanvisning för bostäder i Mälärhöjden till HSB Bostad AB. Markanvisning för drivmedelstation i Fruängen till Preem AB, för förskola och skola i Bredäng respektive Mälärhöjden till Skolfastigheter i Stockholm AB, samt för verksamhetsändamål i Bredäng till Sagax Sättra AB.
2017-10-12	Expln	<u>Skärholmsdalen</u> Dnr E2017-03105. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till AB Stockholmshem. Föreslås upphävas i detta beslut.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Alm Equity AB.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Magnolia Bostad AB.

2017-10-12	Expln	<u>Vårbergsvägen</u> Dnr E2017-02957. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till AB Svenska Bostäder.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av
2018-05-24	Expln	Dnr 2016-00471. Markanvisning för skola och förskolor inom fastigheten Skärholmen 2:1 mfl i Vårberg till Skolfastigheter i Stockholm AB.
2017-10-12	Expln	<u>Stångholmsbacken,</u> Dnr 2017-01848. Markanvisning för bostäder inom Stångholmen 1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB. Inom Stångholmen 2 till Olov Lindgren AB. Inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del av Skärholmen 2:1 till M2 Asset Management AB. Inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB och M2 Asset Management AB.
2019-02-14	Expln	Dnr 2018-04517. Markanvisning för förskola inom fastigheterna Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Skolfastigheter i Stockholm AB
2017-10-12	Expln	<u>Vårbergstoppen, Dnr E2015-02228</u> 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

2018-01-29	KF	Åke Sundvall i Stockholm AB samt Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Genomförandebeslut Dnr 123-1634/2017 Genomförandebeslut Hemställan från exploateringsnämnden
2017-12-07	Expln	<u>Vårfrugillet, Dnr E2015-00156</u> Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng med ÅSF2 och Åke Sundvall i Stockholm AB.
2018-08-23	Expln	Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng med ÅSF2 och Åke Sundvall i Stockholm AB. Reviderat beslut.
2018-06-14	Expln	<u>Sätra centrum, Dnr E2018-01916</u> Markanvisning för bostäder, kultur och handel inom fastigheten Högsätra 10 samt del av Sätra 2:1 till Sätra Centrum Fastigheter AB och för bostäder samt studentbostäder inom fastigheten Djursätra 3, del av Högsätra 10 samt del av Sätra 2:1 till GreenDoor Sätra AB , i Sätra, Fokus Skärholmen. Inriktningsbeslut. (Ersätts av detta beslut)

Lägesredovisning

Detta reviderade inriktningsbeslut innefattar 16 stycken exploateringsprojekt med en geografisk spridning över hela stadsdelsnämndsområdet. Ett projekt, Sätra centrum, har tillkommit sedan inriktningsbeslutet togs 2017. Projekten benämns fortsättningsvis ”delprojekt” i detta tjänsteutlåtande.

I och med att delprojekten arbetats igenom mer sedan inriktningsbeslutet togs finns nu bättre kalkylunderlag för ett flertal av delprojekten. Ett mer detaljerat kalkylunderlag i kombination med generell översyn och omvärdering av oförutsedda kostnader, medför att bedömda utgifter i många av delprojekten ökat. Mer kunskap om vilka arbeten som kommer att behöva utföras för att genomföra planerna finns också vilket medfört att tidplanerna förskjutits. Stadens investeringsriktlinjer anger att reviderat beslut ska tas vid väsentlig avvikelse vilket dessa nämnda förändringar har gett upphov till.

Utbyggnaden av områdena kommer att ta många år att färdigställa. Dels krävs i flertalet delprojekt omfattande investeringar för staden innan kvartermark kan tillträdas av byggaktörer. Det har också blivit tydligt att det är nödvändigt med en successiv utbyggnadstakt av bostäderna för att förhålla sig till marknaden. En lämplig nivå har med konsult hjälp och diskussioner med Bostadsförmedlingen i Stockholm uppskattats till ca 400 bostäder per år (både bostadsrätter och hyresrätter).

Genomförandet av detaljplanerna kommer att startas löpande efter de vunnit laga kraft. För att delvis kunna hantera en successiv utbyggnadstakt av bostäderna har det i delprojekten Vårbergsvägen och Skärholmsdalen identifierats deletapper för hur stadens investeringar kan delas upp för att följa utbyggnaden av bostäderna. Syftet med detta är att i viss mån försöka anpassa stadens investeringar till när bostäderna kan byggas.

Arbetet med revidering av tidplanerna för delprojekten fortgår löpande allteftersom arbetet med projektering av utförandet går framåt.

I tabellen nedan listas ingående projekt.

SUMMERING PROJEKT INOM FOKUS SKÄRHOLMEN		
Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelse från inriktningsbeslut
1. Söderholmen	300	<p>Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden i december 2018. Genomförandebeslut och antagande av detaljplanen planeras tas upp för beslut i kommunfullmäktige under kvartal 2 2019.</p> <p>Sedan inriktningsbeslutet har systemhandling tagits fram. Projektet visar nu på ett positivt nettonuvärde om 13 mnkr jmf med 34 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>
2. Vårbergstoppen	400	<p>Genomförande.</p> <p>Genomförandebeslut fattat av KF 2018-01-29. Beslutet gäller oförändrat.</p>
3. Vårbergsvägen	1 000	<p>Planarbete inför granskning.</p> <p>Sedan inriktningsbeslutet togs har planarbetet och projektering av stadens arbeten kommit längre. Fördyrningar har konstaterats jämfört med tidigare beslut och genomförandetidplaner har reviderats. Projektet visar nu på ett negativt nettonuvärde om -126 mnkr jmf med positivt nettonuvärde om 117 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>
4. Aspholmen	-	<p>Vilande</p> <p>Projektet är vilande varför inget bedömt antal bostäder finns i dagsläget.</p>

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelse från inriktningsbeslut
5. Stångholmsbacken	420	<p>Planarbete inför samråd.</p> <p>Sedan inriktningsbeslutet fattades har planområdet justerats, ett delområde har utgått och ytterligare områden tillkommit där nya markanvisningar skett. Projektet visar nu på ett positivt nettonuvärde om 13 mnkr jmf med 3 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>
6. Måsholmen 21	100	<p>Planarbete inför granskning.</p> <p>Utgifterna i projektet är desamma som vid inriktningsbeslutet. De uppskattade inkomsterna är oförändrade. Projektet visar på ett positivt nettonuvärde om 14 mnkr jmf med 19 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>
7. Skärholmsdalen	750	<p>Planarbete inför granskning.</p> <p>Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet togs 2017 har planstrukturen arbetats om avsevärt och arbete med projektering av stadens arbeten har skett. Innebär fördyrningar jämfört med tidigare beslut. Uppdaterad genomförandetidplan bidrar också till att projektet nu visar på ett negativt nettonuvärde. Som en del av uppdraget för detta reviderade inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen har fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter setts över i projektet, där andelen bostadsrätter för ännu omärkanvisade byggrätter nu ökats och hyresrätter minskat. Därutöver har genomlysning gjorts på projektekonomins utgiftssida.</p>

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelse från inriktningsbeslut
7. Skärholmsdalen fortsättning	750	Projektet visar nu på ett negativt nettonuvärde om -58 mnkr jmf med -155 mnkr i det reviderade inriktningsbeslutet som godkändes i exploateringsnämnde i november 2018, samt jmf med positivt nettonuvärde om 162 mnkr i kommunfullmäktige 2017.
8. Björksätravägen södra	250	Inför uppstart planarbete. Sedan inriktningsbeslutet togs har projektets tidplan flyttats fram och påslag för osäkerhetsfaktorer uppdaterats. Projektet visar nu på ett positivt nettonuvärde om 49 mnkr jmf med 41 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.
9. Sätra centrum	415	Inför uppstart planarbete. Tillkommande delprojekt, enskilt inriktningsbeslut togs för projektet 2018-06-14 som nu, oförändrat, även ingår i detta beslut.
10. Sätra gård	65	Genomförande. Genomförandebeslut fattat 2017-09-08 på delegation då stadens investeringsutgifter bedöms understiga 10 mnkr. Beslutet gäller oförändrat.
11. Kråksätra	50	Planarbete inför samråd. Stor osäkerhet i hur många bostäder som kan inrymmas inom planområdet. Projektet visar på ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr jmf med 56 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017. Den stora skillnaden beror framförallt på minskad exploateringsgrad.

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelse från inriktningsbeslut
12. Ålgrytevägen	700	<p>Vilande.</p> <p>Sedan inriktningsbeslutet togs har revidering av osäkerhetsfaktorer gjorts vilket påverkat projektets nettonuvärde negativt. Nettonuvärdet är dock fortsatt gott och uppgår till 151 mnkr jmf med 189 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>
13. Vårfrugillet	115	<p>Genomförande.</p> <p>Genomförandebeslut fattat 2017-11-09 på delegation då stadens investeringsutgifter bedöms understiga 10 mnkr. Beslutet gäller oförändrat.</p>
14. Centrala Bredäng	750	<p>Skissarbete inför markanvisning och samråd.</p> <p>Sedan tidigare inriktningsbeslut har det i projektet genomförts strukturskissarbete 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. Projektet visar på ett positivt nettonuvärde om 61 mnkr jmf med 108 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelse från inriktningsbeslut
15. Konduktören	85	<p>Planarbete inför granskning.</p> <p>Sedan tidigare inriktningsbeslut har detaljplanen varit på samråd. Projektets investeringskalkyl har även omarbetats medfört ökade bedömda investeringsutgifter. Projektet visar på ett positivt nettonuvärde om 22 mnkr jmf med 67 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>
16. Mälaräng	1 100	<p>Detaljplan godkänd i stadsbyggnadsnämnden.</p> <p>Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet fattades har projektets investeringskalkyl omarbetats och baseras nu på en slutlevererad systemhandling. Ett genomförandebeslut för projekt Mälaräng godkändes i exploateringsnämnden 2018-11-15. Som en del av uppdraget för detta reviderade inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen har fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter setts över i projektet, där andelen bostadsrätter för ännu omärkanvisade byggrätter nu ökats. Projektet visar nu på ett negativt nettonuvärde om 40 mnkr jmf med 98 mnkr i det tidigare genomförandebeslutet, jmf med positivt nettonuvärde om 108 mnkr i tidigare beslut. Till stor del beror skillnaden, jmf det ursprungliga inriktningsbeslutet, av en förskjuten genomförandetidplan och ökade utgiftsbedömningar för stadens investeringar samt ökat utrymme för oförutsedda kostnader.</p>
Summa	6 500	

Projektorganisation

Sedan våren 2017 har Fokus Skärholmen tillsatta roller för en överordnad samordning tillhörandes Exploateringskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning, i syfte att samordna projektet som helhet. För det operativa arbetet svarar projektets styrgrupp bestående av en bred representation från stadens förvaltningar och bolag: exploateringskontoret, fastighetskontoret, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen, Skärholmens stadsdelsförvaltning, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Stockholms Stadshus AB. Avstämning sker, förutom i styrgruppen, kontinuerligt mellan projektgruppen, bemannad av exploaterings- och stadsbyggnadskontoret, och stadsdelsförvaltningen. Särskilt gällande arbetet med social hållbarhet där det lokala perspektivet är viktigt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för Fokus Skärholmen som helhet enligt nuvärdemetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Ekonomiska konsekvenser per delprojekt redovisas i Bilaga 1.

Det ursprungliga inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen omfattar utredningsutgifter upp till totalt ca 100 mnkr. Ca 110 mnkr är i dagsläget upparbetat varav mindre andelar utgörs av utgifter kopplat till genomförande för de projekt som tagit genomförandebeslut. För detta reviderade inriktningsbeslut föreslås utredningsutgifterna ökas, från nuvarande 100 mnkr enligt tidigare inriktningsbeslut, till 160 mnkr. Dessa omfattar initiala utredningar för hela stadsdelsnämndsområdet såväl som platsspecifika utredningar och projektering kopplade till delprojekten fram till antagna planer och genomförandebeslut. Utgifterna inkluderar även exploateringskontorets administrativa utgifter för personal och beställarstöd m.m. En mindre andel av utgifterna avser utgifter för utredningar, arkitekter och konsulter för kvartermark i delprojekt där staden prövar nya arbetsprocessen och har bedrivit planarbetet mer i egen regi. Dessa utgifter kommer att faktureras ut på byggaktörer som markanvisas inom de aktuella planområdena.

Antaganden/Förutsättningar

Ett reviderat inriktningsbeslut godkändes i exploateringsnämnden den 15 november 2018, i huvudsak enligt Exploateringskontorets

förslag till beslut. Detta baserades på ett scenario där en likafördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter antagits. I samband med exploateringsnämndens godkännande av det reviderade inriktningsbeslutet gavs Exploateringskontoret i uppdrag att bearbeta projektet för att öka dess lönsamhet. Exploateringskontoret har till detta beslutstillfälle bearbetat projektet genom att se över inkomstsidan, samt utgiftssidan på koncern- och delprojektnivå.

Inkomster och intäkter

För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts. Med de nu markanvisade bostäderna samt initierade diskussioner för kommande markanvisningar har projektet totalt sett en liten övervikt på bostadsrätter i förhållande till hyresrätter.

Exploateringskontoret har till detta beslutstillfälle sett över fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter, i de delprojekt som ännu har omarkanvisade byggrätter. Tidigare har det eftersträvats att uppnå en likafördelning mellan upplåtelseformerna totalt sett inom respektive delprojekt och detta låg då också som grundantagande för bedömning av framtida inkomster och intäkter i nuvärdeskalkylen. Utifrån en långsiktig upplåtelseplanering, baserad på visat intresse från bostadsrättsexploatörer inom specifika områden i Skärholmen, har andelen bostadsrätter ökats inom delprojekten Mälaräng, Ålgrytevägen och Skärholmsdalen inom de delar som ännu har omarkanvisade byggrätter. Detta har i sin tur resulterat i en ökning av projektets beräknade försäljningsinkomster samtidigt som det bidrar till en bättre fördelning av upplåtelseformer inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde.

Då det idag råder en ojämn fördelning av upplåtelseformer i stadsdelen med en övervikt av hyresrätter så avses det under projektet även att prövas om en än högre andel bostadsrätter kan uppnås vilket i så fall även skulle bidra till att ytterligare förbättra projektets ekonomi. En högre andel bostadsrätter kommer dock att kräva en längre utbyggnadstid utifrån ett marknadsperspektiv.

För redan markanvisade projekt med bostadsrätter grundar sig stadens bedömda inkomster på markpriser som överenskommit mellan staden och aktuella byggaktörer. För områden som ej är markanvisade ännu grundar sig stadens bedömda inkomster på översiktliga, försiktiga bedömningar av marknadsvärdet per

delområde. En indexjustering av markpriserna har gjorts sedan inriktningsbeslutet togs och till följd av nuvarande marknadsläge har dessa därför sjunkit sedan förra beslutet.

Den volym bostäder som nu planeras inom Fokus Skärholmen kommer att behöva lång tid för utbyggnad. Viss hänsyn har tagits till detta i kalkylen och framtida inkomster och intäkter har skjutits fram i några av projekten. När i tid tomträtsupplåtelse och försäljning av mark sker påverkar lönsamhetskalkylen för projektet. En för hög utbyggnadstakt kan också medföra att markpriserna påverkas negativt för projektets ekonomi. Det exakta utfallet av när bostäderna kommer att produceras är mycket svårt att förutse då det är beroende av flera faktorer.

Försäljningsinkomster och tomträtsintäkter som redovisas i detta tjänsteutlåtande baseras på ett medelsscenario för antal bostäder i respektive delprojekt.

Utgifter och kostnader

Detta inriktningsbeslut baseras på utgiftsuppskattningar för ingående delprojekt samt utgifter för övergripande utredningar och investeringar som berör samtliga eller flera delprojekt.

Kalkylunderlag

Tidplanerna för detaljplanarbetena har varit mycket snäva för ett flertal av delprojekten med anledning av Fokus Skärholmens höga mål om antal bostäder i antagna detaljplaner. Detta har medfört att arbete med projektering av stadens investeringar på allmän plats pågått parallellt med planarbetet vilket i flera fall medfört merkostnader för kontoret då arbete har fått göras om när planförslaget förändrats.

Delprojekten har kommit olika långt i planarbetet och det finns fortfarande en stor spridning i hur detaljerat det underlag som ligger till grund för utgiftsbedömningarna i delprojekten är. Vissa delprojekt har fortsatt stor osäkerhet i uppskattningarna. Flertalet av de större planområdena har däremot mer väl genomarbetade förslag än när inriktningsbeslutet fattades vilket ger bättre underlag för utgiftsbedömningarna. Revidering av delprojektens tidplaner har också skett och genomförandet i flera fall förskjutits längre fram i tid.

Plan- och utredningsutgifter

För de delprojekt som drivs med hjälp av ankarbyggare ingår, till följd av de nya arbetssätten, utgifter för arkitekter och övriga konsulter som vanligtvis belastar byggherrarna. Dessa utgifter som normalt sett ingår i byggherrarnas åtaganden kommer att faktureras ut på byggaktörerna. Dessa omfattar dock en mindre andel av de totala utgifterna. Exploateringskontoret kommer att stå för andelar av stadsbyggnadskontorets planutgifter i de delprojekt där inte all mark är markanvisad ännu motsvarande den andel som ej blivit markanvisad. Dessa utgifter avser Exploateringskontoret vidarefakturera till byggaktörer som markanvisas inom dessa områden i framtiden.

Prognossäkerhet

Sedan inriktningsbeslutet togs har bedömningen av oförutsedda utgifter som kan uppkomma i projekten också setts över generellt i projekten. Detta är genomfört utifrån erfarenhetstal och syftet är att det ska ge en bättre prognossäkerhet för kontoret. Konsekvensen är att ytterligare utrymme för oförutsedda utgifter och risk tas med och jämfört med det ursprungliga inriktningsbeslutet är detta en av de mer utslagsgivande orsakerna till avvikelsen i det reviderade kalkylunderlaget.

Stadens övriga förvaltningar och bolag

Fokus Skärholmen påverkar också andra förvaltningar inom staden. Utbildningsförvaltningen påverkas till exempel av ny- och tillbyggnad av nya grundskolor. Idrottsförvaltningen påverkas av utbyggnad av nya idrottsytor i delprojektet Söderholmen.

Investeringsutgifterna för två nya grundskolor och de nya idrottsytorna beräknas uppgå till cirka 617 mnkr. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på ca 3,78 mdkr, varav 2,78 är Exploateringskontorets utgifter.

Friliggande förskolor kommer dels att tillkomma och befintliga byggas om av Sisab. Till viss del kommer även nya förskolor att inrymmas i bostadskvarterens bottenvåningar. Tillkommande utgifter för förskolor är inte med i den särskilda kalkylen.

Anläggningsutgifter

Bland åtgärder som planeras inom delprojekten finns bland annat:

- Ombyggnation av trafikerade matargator i flertalet av delprojekten till mer stadsmässiga gator och komplettering med cykel/gångbana
- Ett antal gångtunnlar i anslutning till delprojekten som inte fyller en viktig funktion och upplevs som otrygga utreds för att ersättas med tillgängliga och trafiksäkra passager i plan
- Delområdena är i hög grad belastad med befintliga ledningsstråk som behöver omläggas för att frigöra byggbar mark
- Ett antal befintliga verksamheter kommer att behöva omlokaliseras eller evakueras

Förändringar som gjorts på delprojektnivå, sedan tidigare beslut, avser främst delprojekt Skärholmsdalen. Tidigare har medel avsatts för en ombyggnation av Skärholmsvägen som behövs för att möjliggöra utrymme för Spårväg syd. Dessa medel har till detta beslutstillfälle lyfts ur kalkylen för exploateringsprojektet då Trafikförvaltningen bär finansieringsansvaret för Spårväg syd om den placeras i Skärholmsvägen.

Utöver de medel som är avsatta inom respektive delprojekt för utbyggnad av allmän plats så var även en del medel avsatta i ett övergripande koncernprojekt för Fokus Skärholmen. Syftet med dessa investeringsmedel var att tillföra kvalitéer i de offentliga rummen utanför exploateringsprojekten, torg- och parkupprustningar, omdaningar av vissa gator och trygghetsanpassning av vissa gångtunnlar. Dessa investeringsmedel har till detta beslutstillfälle omfördelats och är inte längre redovisade i exploateringsprojektets lönsamhetskalkyl i samma omfattning som i tidigare beslut.

Trafiknämnden har över tid beslutat om ett flertal gröna investeringar i Skärholmen vilket motiverar en viss neddragning av exploateringsprojektets investeringsmedel för park- och torgupprustningar inom Fokus Skärholmen. Trafiknämnden har, som en del av Grönare Stockholm, beslutat om ett antal parkprojekt i Skärholmen. Några av dessa är;

- Anläggning av ny stadsdelspark på Vårbergstoppen i Vårberg
- Upprustning av Bodholmsgången i Skärholmen
- Upprustning av temapark med lekplats vid Gröna Stugan i Bredäng
- Stadsodling i Vårberg, och
- Upprustning av parken Vårgården i Vårberg

Vissa av dessa genomförs, andra är under planering och nya planeras.

Utöver detta fanns medel avsatta för mer långsiktiga omdaningar av vissa vägvagnsnitt inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Även dessa medel avsåg investeringar som inte var direkt kopplade till exploateringsprojekten. Syftet med dessa investeringar var att skapa en trygg miljö där oskyddade trafikanter rör sig. I samråd med Trafikkontoret har Fokus Skärholmen gjort vissa neddragningar på dessa investeringsmedel och sett över andra mer prioriterade trafiksäkerhets- och hastighetsdämpande åtgärder.

Skärholmens stadsdelsförvaltning har därutöver sökt och beviljats trygghetsinvesteringsmedel vilket motiverar en viss neddragning av exploateringsprojektets medel för trygghetsanpassningar av gångtunnlar utanför delprojekten. Skärholmens stadsdelsnämnd har beslutat om att rikta trygghetsmedel till Vårgården i Vårberg, en ny spontanidrottsplats i Bredäng samt ny effektbelysning på mörka och otrygga stråk inom stadsdelsnämndsområdet.

Exploateringskontoret kommer att tillsammans med Trafiknämnden och Skärholmens Stadsdelsnämnd, genom Fokus Skärholmens styrgrupp, bevaka och samordna dessa åtgärder under det fortsatta arbetet för att tillsammans prioritera åtgärder för en trygg och sammanhängande helhet.

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 skede positivt nettonuvärde om 165 mnkr, motsvarande 26 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Detta motsvarar i sin tur ett positivt nettonuvärde om 62 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Motsvarande siffror i det ursprungliga inriktningsbeslutet var nettonuvärde om 625 mnkr motsvarande 103 tkr/ekvivalent lägenhet.

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

Nuvärdeskalkylen utgår från ett huvudscenario för delprojekten med avseende på antal bostäder samt en liten övervikt av bostadsrätter i förhållande till hyresrätter totalt sett inom projektet. Försäljningsinkomsterna för de andelar som ej är markanvisade ännu baseras på försiktiga värdebedömningar för delområdena.

Utgift för konstprojekt i Vårberg om 16 mnkr finns med i kalkylunderlaget. Motsvarande belopp har erhållits till Exploateringskontoret från projektet Helix och Innovationen men påverkar Fokus Skärholmens kalkyl negativt.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för de områden som markanvisas för hyresrätter och säljas för de områden som markanvisas för bostadsrätter i enlighet med stadens policy. Exploateringsgraden uppgår till 0,85 utifrån en summering av de ingående delprojektens områden.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,8 mdkr, varav 105 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar och projekteringsutgifter, utgifter för ny- och ombyggnationer av gator och Bredängs trafikplats inklusive ledningsflyttar, utbyggnad av parker, evakuering av befintliga verksamheter, etc. Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrättsproduktion beräknas till 2,84 mdkr och reavinsten beräknas uppgå till 2,77 mdkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 332 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 %.

Jämförelse nyckeltal

Inriktningsbeslut juni 2017		Rev. inriktningsbeslut mars 2018	
Nettonuvärde	646 mnkr	Nettonuvärde	165 mnkr
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	625 mnkr	Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	62 mnkr
Utgifter	-2,0 mdkr	Utgifter	-2,8 mdkr
Försäljningsinkomster	3,0 mdkr	Försäljningsinkomster	2,84 mdkr
Täckningsgrad	129 %	Täckningsgrad	102 %
Antal bostäder	ca 6 300	Antal bostäder	ca 6 500

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 2,8 mdkr och investeringsinkomsterna till cirka 99 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-	-82,3	-	-	-	-1 830,8	-2 803,3
Inkomster (exkl. försäljning)	104,8 1,1	1,8	171,8 0,0	264,2 9,1	349,4 9,2	77,4	98,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	- 103,7	-80,5	- 171,8	- 255,1	- 340,2	-1 753,4	-2 704,7
Försäljningsinkomst	0,0	69,4	167,0	101,7	519,9	1 980,5	2 838,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,0	2,5	5,0	5,8	max 17,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 26,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -66	år 2030
Reavinster/förluster	46,6	157,0	93,9	510,0	294,2	1 668,9	totalt 2770,7
Summa resultatpåverkan nämnd	46,6	158,1	96,5	515,0	299,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,6	-1,4	-3,3	-4,3	mellan -5,8 och -13,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -12,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,6	-1,4	-3,3	-4,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 26 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 92 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 17,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 2,77 mdkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden och det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Delprojekten har i olika utsträckning utarbetat skissunderlag som ligger till grund för utgiftsbedömningarna.

Beträffande övergripande marknadspåverkande faktorer (konjunktur, världsmarknadsläge etc.) så finns anledning att anta att det kommer att påverka utbyggnadstakten av bostäderna inom området. I och med att det är en stor volym bostäder som planeras parallellt inom Skärholmen finns en osäkerhet kring när byggaktörer kommer ha möjlighet att tillträda och uppföra sina respektive projekt. Staden kan i viss utsträckning sätta upp

villkor för tillträde men är också i viss utsträckning beroende av att utbyggnaden sker med en skälig hasighet. Detta påverkar projektets ekonomi.

Inkomst- och intäktsbedömningen har gjorts utifrån en förväntad fördelning med en liten övervikt av bostadsrätter i förhållande till hyresrätter totalt sett inom projektet. Med hänsyn till det relativt tidiga skedet har en försiktig bedömning av förväntade försäljningsinkomster från ej markanvisade byggrätter för bostadsrätter gjorts.

Känslighetsanalys

Lösamhetskalkyl och budgetkonsekvenser som beskrivs ovan är baserade på ett medelscenario med avseende på antal bostäder i delprojekten samt att en mindre övervikt på andelen bostadsrätter totalt sett inom projekt Fokus Skärholmen uppnås.

Exploateringsgraden och fördelningen mellan försäljning och tomträtsupplåtelse har stor inverkan på projektets ekonomi.

Ett lågt och ett högt scenario har studerats för projektet där delprojekten Mäläräng, Skärholmsdalen, Vårbergsvägen och Ålgrytevägen har ett lågt respektive högt antagande för andelen bostadsrätter jämfört med hyresrätter. Scenarierna utgår från max-antaganden i respektive fall och är därmed inte sannolika utfall.

Det låga scenariot med hög andel hyresrätter ger ett negativt nettonuvärde om ca 152 mnkr inklusive nedlagda utgifter och inkomster. Det högre scenariot med hög andel bostadsrätter ger ett positivt nettonuvärde om ca 169 mnkr inklusive nedlagda utgifter och inkomster.

När i tid försäljning eller tomträtsupplåtelser sker påverkar nettonuvärdet. En förskjutning av samtliga markförsäljningar och tomträtsupplåtelser med 2 år påverkar nettonuvärdet negativt med ca 130 mnkr.

Slutsats-ekonomi

Projektet har i detta skede ett positivt nettonuvärde. Många av delprojekten är tidigt i processen och det finns osäkra parametrar som kan komma att påverka resultatet både positivt och negativt. Etappindelningen av utbyggnaden både mellan delprojekten och inom de större projektområdena baseras på antaganden och är ej

fastställd och fördelningen mella inkomster och utgifter över åren är därmed osäker. Känslighetsanalysen visar på att andelen bostadsrätter kraftigt påverkar projektets resultat.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Social hållbarhet

Fokus Skärholmen har utsetts till profilprojekt för en socialt hållbar stadsutveckling. Arbetet för att ta sig an detta sker i nära samverkan mellan Skärholmens stadsdelsförvaltning, Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret. Utöver stadens förvaltningar involveras de markanvisade byggaktörerna i att verka för att uppnå målen. De olika aktörerna som finns representerade i projektet bidrar utifrån sina respektive verksamhetsområden till en socialt hållbar stadsutveckling.

Generella detaljplaner och markanvisningar i senare skeden

Inom Fokus Skärholmen bedrivs ett antal projekt som pilotprojekt för att ta fram mer generella detaljplaner och markanvisa senare i planprocessen. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. Ytterligare ett syfte är att samla och hantera planeringsfrågor i större helheter för att möjliggöra att staden tar ett samlat grepp kring frågor som ombyggnad av trafikleder och gemensamma stadsbyggnadsstrategier.

Markanvisningar i senare skeden ökar möjligheterna för mindre aktörer att erhålla markanvisningar. Markanvisningar till byggemskaper ska också prövas inom projektet.

Detaljplanerna för Mälaräng, Skärholmsdalen och Vårbergsvägen är de som kommit längst i arbetet med mer generella detaljplaner. Tanken är att kvalitets- och gestaltningsfrågor i större utsträckning prövas i senare skeden av stadsbyggnadsprocessen, efter antagande av detaljplanerna. För att säkerställa detta har en så kallad gestaltningsamordnande process tagits fram i samråd mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontorets plan och bygglovsavdelning. Syftet med denna process är att säkerställa att det slutliga projektet uppfyller dels de av byggaktörerna angivna ambitionerna i deras respektive

markanvisningsansökningar och, dels detaljplanernas gestaltungsprinciper från planbeskrivningarna. Arbetet med säkring av kvalitets- och gestaltungsfrågor är enligt denna process är tänkt att ske inom ramen för bygglovshanteringen.

Demokratiskt hållbar stadsutveckling

Dialog

Stockholmarna ska i större utsträckning erbjudas möjligheter att föra fram åsikter och idéer med syfte att nå fler samt grupper som vanligtvis inte deltar.

Under våren 2016 genomfördes en medborgardialog där projektet Fokus Skärholmen fick möjlighet att träffa boende i Vårberg, Skärholmen och Sättra och Bredäng. Under hösten 2017 genomfördes samordnade samrådstillfällen med mer närvaro på plats i stadsdelen och utställning i Skärholmens centrum.

Byggherrars medverkan

Fokus Skärholmen genomförde under uppstarten en dialog och mötesserie med ett 60-tal intresserade byggaktörer. Inför markanvisning efter jämförelseförfarande hösten 2017 hölls ett öppet informationsmöte där ett stort antal byggaktörer deltog.

Bostadsbebyggelse

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm
- mångfald av upplåtelseformer
- utveckla ytterstadens stadsdelar i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela staden
- i analys av lokala behov utgå från stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsarbete
- styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att främja konkurrensen mellan byggaktörer
- använda markanvisningar som ett verktyg för att tillskapa fler bostäder med rimliga boendekostnader
- markanvisa 400 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- 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
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Lokaler

Området kommer att behöva en omfattande utbyggnad av nya förskolor, tre nya grundskolor samt utbyggnad av befintliga grundskolor. Förskolor, två av de nya grundskolorna samt ombyggnad av en grundskola utreds inom delprojektet. Ytterligare en plats för grundskola är identifierad där ny skolbyggnad kan prövas inom befintlig plan. Idrottsytor samt idrottshallar kommer även att utvecklas parallellt med projektet. Boenden för personer med funktionsnedsättning planeras inom delprojektet och avstämning sker med stadsdelsförvaltningen kring behov. Planering för ett nytt vård- och omsorgsboende om cirka 60 lägenheter pågår inom delprojektet Skärholmsdalen.

I området kommer det att utvecklas lokaler i bottenvåningar för handels- eller centrumändamål men potentialen bedöms begränsad för detta. Var lokaler ska placeras beslutas i planarbetena utifrån var underlag för verksamheter finns eller bedöms komma att finnas på sikt.

Miljö

Fördjupat arbete avseende miljökonsekvenser och hur dessa ska hanteras sker inom delprojektet.

För delprojektet Mälaräng förekommer förorenad mark i anslutning till befintlig bensinstation som avses flyttas. Generellt kan föroreningar även förekomma i fyllnadsmassor i till exempel vägbankar samt i asfalt på befintliga vägar vilket utreds inom varje delprojekt. Inom projektet Vårbergstoppen, som ligger i anslutning till den gamla deponi som utgör själva Vårbergstoppen, har föroreningar påträffats som kommer att hanteras inom projektet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Medel för kompensation för ianspråktagen grönyta avsetts per delprojekt om det bedöms som skäligt utifrån att grön yta tas i anspråk.

Energiushållning

Bolag som får markanvisningar i området ska uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sätts Stockholms stads nya metod med *Integrerad* barnkonsekvensanalys. Syftet är att kartlägga barnens perspektiv på utemiljön genom dialoger för att sedan formulera mål i planprojekten som ska bidra till att skapa bra närmiljöer för barn i alla åldrar inom Skärholmens stadsdelsområde.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel för konst avsätts per delprojekt. Medel från flera projekt föreslås kunna riktas till samma åtgärd om detta bedöms ge mest nytta för stadsdelen. Medel och konstnärlig gestaltning redovisas i kommande genomförandebeslut per delprojekt.

Medel från projektet Helix och Innovationen i Vasastaden tillgodogörs även inom Fokus Skärholmen för ändamål konst i vid bemärkelse och/eller bredd av kultur. En konståvling har ägt rum för konst i Vårberg och ett vinnande förslag har utsetts. Konstverket beräknas vara klart för invigning år 2020.

Risker och osäkerheter

Tidplan

Delprojektens tidplaner är olika genomarbetade beroende på i vilket skede projekten befinner sig i. Flera av delprojekten har förskjutits i tid jämfört med de tidplaner som låg till grund för ursprungligt inriktningsbeslut. Det beror dels på remissinstanser

och externa faktorer som inträffat i planarbetena. Förskjutna genomförandetidplaner beror av förbättrat underlag för bedömning av stadens arbeten vilket gör att utförandetider behövt uppdateras.

Flertal av de större projekten är mycket komplexa och har intilliggande projekt, såsom Förbifart Stockholm, Spårväg syd m.fl. att förhålla sig till vilket riskerar att ytterligare medföra förändringar i tidplanerna. Även inom projekten är det många olika aktörer involverade vilket även kan komplicera genomförandet av de planer som nu arbetas fram.

Ekonomi

Utbyggnaden av området kommer att pågå under många år varför det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter och inkomster. Förändringar i konjunkturen kommer troligen inträffa under projektets gång, vilket kan påverka projektets inkomster. En förändrad efterfrågan på bostäder kan både påverka markpriserna men även andelen bostadsrätter i förhållande till hyresrätter. Utgifterna i projektet kan öka i form av t.ex. dyrare entreprenadutgifter, mer saneringsarbeten och dyrare ledningsomläggningar än beräknat.

Nya arbetsprocesser

Inom projektet ingår att pröva nya arbetsprocesser med markanvisningar i senare skeden och där staden i högre grad driver planarbetet i egen regi. För att säkerställa genomförbarheten av detaljplanerna har arbetet skett tillsammans med så kallade Ankarbyggare som har i uppdrag att representera byggherrarnas perspektiv i hela planområdena. Huruvida modellen är framgångsrik återstår att utvärdera och är en osäkerhet i projektet.

En viktig målsättning med Fokus Skärholmen är att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet. Byggaktörer har markanvisats med krav på åtgärder för ökad social hållbarhet och en utestående utmaning är att implementera och följa upp dessa åtgärder.

Risker och osäkerheter med avseende på delprojekten

Av de risker och osäkerheter som berör de enskilda delprojekten är vissa av större betydelse för helheten i Fokus Skärholmen.

Generellt innebär utbyggnaden av Fokus Skärholmen omfattande ny- och ombyggnationer av gator samt ledningsomläggningar.

För projektet Mäläräng är en komplicerad fråga som återstår att lösa en flytt av befintlig bensinstation. Behov av att ta fram Vägplan för ombyggnation av av- och påfartsramper från E4:an som ska ansluta till den nya cirkulationsplatsen är också en återstående fråga som riskerar att tidplanen förskjuts. Delprojektet har också ett särskilt komplicerat genomförande av ombyggnadsåtgärder med hänsyn till ett nyförlagt högspänningsstråk.

Förbifart Stockholms tunnlars korsar planområdet för Skärholmsdalen. 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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Arbete med att fastställa etappindelningen för genomförandet av utbyggnaden sker löpande. Utbyggnadstakten är dels beroende av i vilken takt detaljplanerna kan antas, praktisk genomförbarhet med avseende på logistik samt marknadsekonomiska aspekter.

Kommande beslutstillfällen för projektet är markanvisningar för resterande markområden samt genomförandebeslut. Markanvisningar kommer delvis att ske efter antagen detaljplan i några av delprojekten. Genomförandebeslut tas per delprojekt men med koppling till helheten för Fokus Skärholmen.

Ytterligare reviderat alternativt kompletterande inriktningsbeslut kan komma att bli aktuellt i det fall ytterligare utvecklingsområden tillkommer inom Skärholmen. Framtida ställningstaganden om separata inriktningsbeslut ska tas istället för reviderade beslut för Fokus Skärholmen görs i samråd med stadsledningskontoret.

Kommunikation

Projektet har en upprättad kommunikationsplan. Av den framgår vilka intressenter och mottagare av information som identifierats

och hur olika kanaler ska användas för att kommunicera vad som sker i projektet.

Kontoret är delaktigt i projektet i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och stadsledningskontoret. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL pågår i dialog mellan berörda förvaltningar.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Lösamhetskalkylen för exploateringsnämnden enligt nuvärdesmetoden redovisar i detta skede ett positivt nettonuvärde för Fokus Skärholmen. Kontoret anser att stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen har goda förutsättningar att bidra till att ökad trygghet och trivsel i området och bidra till socialt hållbar stadsutveckling. Projektet bidrar i hög grad till stadens bostadsmål och även till fler arbetsplatser i söderort. Projektet är även i linje med mål i översiktsplanen om att bättre koppla samman stadens stadsdelar.

Projektet ger ett tillskott av blandade upplåtelseformer i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ett överskott på bostadsrätter. Exploateringen ska ske med hänsyn till stadsdelens befintliga naturvärden. Med fyra tunnelbanestationer och planerade spårväg syd hamnar de nya bostäderna i bra kommunikationsnära lägen samtidigt som investeringar i allmän plats, inom delprojekten, bidrar till en bättre stadsmiljö för de boende över hela stadsdelen.

Slut

Bilagor

1. Projektbeskrivningar
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för Fokus Skärholmen för exploateringsnämndens budget
3. Känslighetsanalys – Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för Lågt respektive Högt scenario
4. Lönsamhetskalkyl inklusive ny idrottsyta i anslutning till delprojektet Söderholmen samt nya grundskolor i delprojekten Mälaräng och Vårbergsvägen