

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61

Till
Exploateringsnämnden
2022-05-12

Moské inom fastigheten Harholmen 10, Skärholmen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Harholmen 10 omfattande investeringsutgifter om 13,3 mnkr och investeringsinkomster om 1,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Inom fastigheten Harholmen 10 vid Skärholmsvägen i centrala Skärholmen ska Islamiska Stiftelsen i Skärholmen (fortsättningsvis Stiftelsen) uppföra en moské med tillhörande samlingslokal. Stiftelsen finns idag i hyrda lokaler i Skärholmens centrum.

Detaljplanen för moské vid kv Harholmen vann laga kraft år 2014. Detaljplanen möjliggör för byggnation av en moskébyggnad med tillhörande samlingslokal invid Skärholmsvägen. Staden och Stiftelsen har träffat överenskommelse om exploatering under år 2013. Staden upplät fastigheten med tomträtt till stiftelsen år 2015.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 61
Växel 08-508 276 00
britta.eliasson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

För Staden innebär detta projekt att befintlig gång- och cykelväg måste flyttas, vilket i sin tur innebär att befintliga ledningar för belysning och el måste läggas om. I samband med Stadens arbeten så planerar även Skanova och Stokab att lägga ner nya ledningar. Enligt den överenskommelse som träffats mellan Staden och Stiftelsen så ska Stiftelsen stå för kostnaden för de ledningsflyttar som är nödvändiga genom att betala exploateringsbidrag.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka -13,3 mnkr varav 3,7 mnkr utgörs av redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 37% procent.

Kontoret ser positivt på kompletteringen med en moské i stadsdelen i nära anslutning till centrum med goda kommunikationsmöjligheter.

Bakgrund

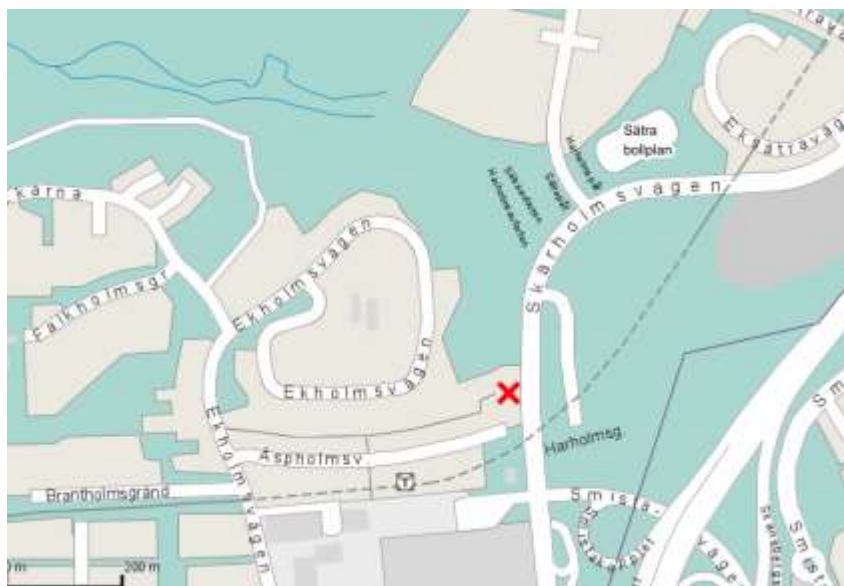
År 2007 fick exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i uppdrag av respektive nämnd att tillsammans utreda en lämplig plats för en moské i Skärholmen. Detta mynnade ut i en markanvisning till Islamiska stiftelsen i Skärholmen (nedan kallad Stiftelsen) inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 (numera Harholmen 10) invid Skärholmsvägen. Stiftelsen har sedan drygt 20 år tillbaka en omfattande verksamhet i hyrda lokaler i Skärholmens centrum.

Fastigheten Harholmen 10 omfattar ca 3 000 kvm och utgörs i huvudsak av naturmark och berg i dagen. Fastigheten ligger kommunikationsmässigt väl till med sin närhet till Skärholmsvägen och cirka 200 m till Skärholmens centrum där det finns buss och tunnelbana.

Staden och Stiftelsen tecknade överenskommelse om exploatering år 2013 och år 2015 upplät Staden marken till stiftelsen med tomträtt. Då bedömde projektet att Stadens investering skulle hamna under 10 mnkr och att genomförandebeslut skulle kunna fattas på delegation av kontoret. Projektet avstannade efter nämndbeslutet om

överenskommelsen med Stiftelsen och innan genomförandebeslutet fattades. Nu när förutsättningar finns för projektet att gå vidare visar kalkylen på att kostnaderna kommer att överstiga 10 mnkr och genomförandebeslutet ska tas av exploateringsnämnden.

Detaljplanen för moské vid kv Harholmen vann laga kraft år 2014 och medger nybyggnation av en moské med tillhörande samlingslokal om ca 2000 kvm. Moskén innehåller bland annat café, bibliotek, allaktivitetsrum, mötesrum och en mindre tjänstebostad. Angöring sker från Skärholmsvägen och intill moskén byggs en parkering för ca 20 bilar.



Karta som redovisar läget för fastigheten Harholmen 10.

Att projektet tidigare inte skrivit fram ett ärende om genomförandebeslut beror på projektets långa historia och brist på finansiering av moskén. Efter att detaljplanen vann laga kraft tog exploateringskontoret fram en projektering för stadens arbeten och Stiftelsen ansökte om bygglov. Bygglovets beviljades 2015 men Stiftelsen saknade då finansiering för att genomföra hela projektet. Staden och Stiftelsen fick därmed avvakta med att driva projektet vidare. Därför fattades inte heller något genomförandebeslut från stadens sida.

Stiftelsen har nu finansiering för att genomföra projektet och ansökte därmed om nytt bygglov 2019 vilket också beviljats. Staden har därmed sett över och förnyat tidigare projekterade

handlingar för arbeten på allmän plats och har även tagit fram en kalkyl för dessa arbeten vilken utgör underlag för detta genomförandebeslut.



Situationsplan för moskén. Lund-Vallentin arkitekter

Tidigare beslut

- Exploateringsnämnden gav 2007-10-11 kontoret i uppdrag att utreda plats för moské i Skärholmen (E2007-513-00546).
- Exploateringsnämnde markanvisade del av Skärholmen 2:1 för moské med tillhörande samlingslokal 2009-06-11 (E2009-513-00699).
- Exploateringsnämnden beslutade 2013-08-29 att ge kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Islamiska Stiftelsen i Skärholmen 2013-08-12 (E2013-037-02250).
- Detaljplanen för moské vid kv Harholmen (Dp 2008-02230-54) har godkänts av Stadsbyggnadsnämnden och vann laga kraft 2014-03-26.
- Staden upplät marken inom Harholmen 10 med tomträtt till Stiftelsen 2015-06-17.
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade via delegation att meddela bygglov för uppförande av moské och islamiskt kulturcentrum 2015-03-27 (Dnr 2014-18703-575) och på nytt 2020-05-12 (Dnr 2019-05526)

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -5 mnkr motsvarande -214 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken har upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,07.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 13,3 mnkr, varav 3,7 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av befintlig gång- och cykelväg samt ledningar.

Inkomsterna beräknas till ca 1,1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Stiftelsen för flytt av ledningar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 537 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 38 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 13,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 1,1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,7	-6,3	-1,6	-1,7	0,0	0,0	-13,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,7	-5,2	-1,6	-1,7	0,0	0,0	-12,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Stadens arbeten inom projektet innebär endast att befintlig gång- och cykelväg läggs om. Inga nya ytor för drift tillskapas varför de beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden efter genomförandet beräknas påverkas marginellt.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens utgifter baseras på den kalkyl som tagits fram för projektering av allmän plats i denna finns ett riskpåslag på 15 % av entreprenadkostnaden. Projektet bedömer inte att det finns några större projektspecifika ekonomiska risker.

Slutsats-ekonomi

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett negativt nettonuvärde inklusive nedlagda kostnader på -5 mnkr. I nettonuvärdet finns ett riskpåslag på ca 15 % på entreprenaden. Projektet bedöms kunna finansieras via stadens budget.

Ekonomi i projektet har tidigare setts över löpande på övergripande nivå, i samband med markanvisning och tecknade av överenskommelse om exploatering. Då gjordes bedömningen att stadens investeringar skulle understiga 10 mnkr och ge ett visst överskott till Staden. När fastigheten markanvisades till Stiftelsen gjordes det med förutsättningarna att marken skulle säljas. I samband med exploateringsnämndens beslut om att teckna överenskommelse om exploatering med Stiftelsen så

beslutades i stället att staden skulle upplåta marken med tomträtt till Stiftelsen.

Eftersom projektet dragit ut på tiden har staden vid två tillfällen behövt ta fram projekterade handlingar för ombyggnad på allmän plats, vilket bidragit till att kostnaderna i projektet överstigit vad som tidigare prognostiserats.

Projektet har nu ett negativt nettonuvärde. Kontoret kommer att söka kostnadseffektiviseringar och jobba för att risker inte faller ut, för att minska det negativa utfallet. De nedlagda utgifterna och omläggningen av gång- och cykelvägen behöver hanteras i projektet, varför kontorets bedömning är att det inte går att undvika ett negativt utfall.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ inverkan på barn.

Jämställdhet

Projektet har inte beaktat frågan om jämställdhet under planprocessen då detaljplanen vann laga kraft 2014.

Tillgänglighet

Angöring till byggnaden skall utföras i enlighet med stadens riktlinjer.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden och Stiftelsen måste samordna sina arbeten på plats. Enligt parternas gemensamma planering så kommer Stiftelsen att först påbörja sina sprängningsarbeten för moskén. Därefter kan staden genomföra flytt av ledningar och gång- och cykelväg. När stadens arbeten är avslutade kan Stiftelsen påbörja byggnation och genomföra resterande delar av sin entreprenad.

Stiftelsen planerar sin byggstart till år 2022 och beräknat att färdigställa moskén under 2024.

Risker och osäkerheter

Projektet har ett fåtal risker kopplat till sitt genomförande:

- Sprängning ska utföras nära tunnelbana vilket ställer särskilda krav på hantering. Stiftelsen har tecknat avtal

med Trafikförvaltningen gällande genomförandet av dessa arbeten.

- Stadens arbeten är beroende av att Stiftelsen erhåller startbesked och genomför sprängning på plats. Om dessa arbeten drar ut på tiden så påverkas även stadens tidplan.

Kommunikation

Det finns en gällande detaljplan för projektet. Under planprocessen skedde samråd med berörda förvaltningar. Inför byggnationen har kontoret samrått med Trafikkontoret, då de berörs av arbeten på allmän plats. Stiftelsen har även samrått med Trafikförvaltningen då byggnationen av moskén sker i närheten av tunnelbaneanläggningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ser positivt på projektet som bidrar till en mångsidig stadsmiljö och en samlingspunkt för de troende muslimer som bor i Skärholmen och andra söderförorter. Den är efterlängtat av trossamfundet som får egen moské efter att många år ha funnits i hyrda lokaler i Skärholmen centrum. Moskén blir ett komplement till den statskyrka och frikyrka som byggdes i centrala Skärholmen under 1960-talet.

Att projektet dragit ut på tiden har bidragit till att nettonuvärdet är negativt. Kontoret menar att det är angeläget att projektet nu genomförs efter så lång tid av planering.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal