

**Handläggare**  
Zaid Al-karkhi  
08-508 264 61

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-09-26

## Inriktningsbeslut för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Lammholmsbacken upp till 0,6 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Louise Bill  
Enhetschef

### Sammanfattning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB har i november 2022 erhållit markanvisning för ett LSS-boende om sex bostadslägenheter invid Lammholmsbacken i Vårberg. I samband med markanvisningen fattades inget inriktningsbeslut, varför kontoret nu återkommer med förslag till inriktning för projektet.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden. Underskottet motiveras av att berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de

Exploateringskontoret  
Projekt syd

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 91  
Växel 08-508 276 00  
zaid.al-karkhi@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

har behov av fler bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Vidare råder det idag stor brist på bostäder med särskild service i Stockholm och därför ser kontoret positivt på projektet trots ett ekonomiskt underskott då det ger ett välbehövligt tillskott av LSS-bostäder i friliggande gruppboende.

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor men med ett underskott, varför detta ärende föreläggs för beslut i exploateringsnämnden. I ärendet redovisas de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Projektutgifterna bedöms uppgå till 2,8 miljoner kronor och projektinkomsterna till 0 kronor.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Bakgrund**

Inom ramen för Fokus Skärholmen har exploateringskontoret, Skärholmens stadsdelsförvaltning, stadsbyggnadskontoret, och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallat "bolaget", prövat möjligheten att tillskapa fler LSS-bostäder utifrån stadsdelsförvaltningens behov.

Med bakgrund av ovanstående har Micasa ansökt och erhållit markanvisning invid Lammholmsbacken för ett friliggande LSS-boende med sex bostadslägenheter genom direktanvisning. Beslut om markanvisning fattades av exploateringsnämnden 2022-11-10.



*Figur 1: Karta över del av Skärholmen med markanvisningsområdet markerat med rött.*

Bristen på bostäder med särskild service i Stockholm är stor. I boendeplan 2021-2031 uppskattar stadsdelsförvaltningarna ett underskott av 84 lägenheter i friliggande gruppboende enligt LSS år 2031. I dag tillgodoses behovet till stor del genom köp från privata utförare i väntan på ledig plats på ett lämpligt boende inom ramen för stadens valfrihetssystem enligt LOV, vilket medför stora merkostnader för stadsdelsförvaltningarna varje år.

Vid tillfället för markanvisning bedömdes stadens utgifter understiga 10 miljoner kronor och inriktningsbeslut kunna fattas på delegation inom kontoret. Efter fortsatta utredningar har behov av ledningsomläggning identifierats vilket medför att projektet ger ett underskott för exploateringsnämnden. Med anledning av detta tas detta förslag till inriktning upp för beslut av exploateringsnämnden.

### Tidigare beslut

Markanvisning för LSS-gruppboende till Micasa beslutades av exploateringsnämnden 2022-11-10.

### Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Nämnden fattade beslut om planbeställning i samband med beslut om markanvisning.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor men med ett underskott, varför kontoret här behöver redovisa de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De största utgifterna hänför sig till ledningsomläggningar som krävs för att kunna genomföra projektet. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden. Underskottet motiveras av att det idag råder stor brist på bostäder med särskild service i Stockholm generellt men det gäller även specifikt för Skärholmen. Därför ser kontoret positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av LSS-bostäder i friliggande gruppbostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Micasa har utvecklat ett produktionskoncept för ett kostnadseffektivt byggande, vilket har testats på Lammholmsbacken genom en volymstudie. För att säkerställa att verksamheten på lång sikt klarar av den ekonomiska belastningen, behöver staden och Micasa samarbeta för att minska projektkostnaderna. Socialförvaltningen, som har beställansvar för bostäder med särskild service, har åtagit sig att bekosta detaljplanen för att hålla nere kostnaderna för stadsdelsförvaltningen på sikt. Projektet bidrar till att staden i mindre utsträckning behöver köpa platser för bostäder med särskild service genom aktörer utanför valfrihetssystemet LOV.

## **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) ett negativt nettonuvärde om två miljoner kronor motsvarande 394 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,10.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,8 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av ledningar, grönkompensation, utredningar och egen tid. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga försäljningsinkomster.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 559 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 29 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 2,8 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,2	-2,3	-0,1	0,0	0,0	-2,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,8</b>

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

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 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,00	0,03	0,03	0,03	0,03	max 0,03	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,1
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms vara marginella.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,1 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden bedöms vara marginella.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 30 000 kronor per år.

## Ekonomiska osäkerheter

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

## Slutsats ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms kunna finansieras inom kontorets budget.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse, arbetsplatser och lokaler

Den aktuella exploateringen avser sex bostadslägenheter i ett friliggande LSS-boende som bidrar till att täcka behovet av denna bostadsform. Dessutom uppskattas gruppboenden bidra till cirka 6-8 anställda.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

Området är relativt bullerutsatt. Anpassningar krävs för att klara bullerkraven. Risk för översvämning vid kraftiga skyfall kan föreligga.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Med bakgrund i att det råder stor brist på bostäder med särskild service, särskilt i Skärholmen, ser kontoret positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av LSS-bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Projektet ger ett underskott till exploateringsnämnden men bidrar till att staden i mindre utsträckning behöver köpa platser för bostäder med särskild service genom aktörer utanför valfrihetssystemet LOV.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal