

Handläggare
Louise Bill
08-508 264 93

Till
Exploateringsnämnden
2025-03-27

Tillägg till överenskommelser om exploatering avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderat genomförande för projekt Stångholmsbacken och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra fortsatta utredningar och projektering till en projektutgift om 26,4 miljoner kronor och en projektinkomst om 1,5 miljoner kronor, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att avvakta vidare arbete med projektet och återkomma till nämnden när de genomförandemässiga förutsättningarna förbättrats.
3. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Stångholmen 2 till av Olov Lindgren AB helägt dotterbolag, Olov Lindgren City AB (org.nr. 556551-6506), och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av Olov Lindgren AB helägt dotterbolag, Olov Lindgren City AB (org.nr. 556551-6506), och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 93
Växel 08-508 276 00
louise.bill@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

5. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB gemensamt ägt bolag, Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10 (org. nr. 559317-4856), och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
6. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av Fastighets AB Senator helägt dotterbolag, Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8 (org. nr. 559306-0030), och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
7. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, M2 Gruppen Bäverholmen AB (org.nr. 559315-8487), och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
8. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark inom Stångholmen 1 och Stångholmen 2 till Stångholmens Fastigheter AB (org.nr. 556249-8344) samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
9. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6 till av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, M2 Gruppen Lillholmen 7 AB (org.nr. 559315-8479) samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
10. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6 till av Anders Ivarsson AB helägt

dotterbolag, Anders Ivarsson Holding AB (org.nr. 559286-0547) samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

11. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark inom Skärholmen 2:1 till, av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB (org.nr. 559315-8461), samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet Stångholmsbacken utgör ett av de större projektområdena inom Fokus Skärholmen och detaljplanen för Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (Dp 2017-00513) vann laga kraft den 11 november 2022. Planområdet ligger i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen. Majoriteten av planområdet utgörs av befintliga tomträtter som i nytt förslag till detaljplan kan förtätas med ytterligare bostadsbebyggelse samt en befintlig förskola som ges möjlighet att utökas. Projektet syftar till att utveckla en kvalitativ stadsmiljö för ökade sociala värden med utgångspunkt i befintliga värden. Detaljplanen omfattar cirka 495 bostäder samt en förskola för verksamhet med upp till åtta avdelningar.

Ärenden avseende överenskommelser om exploatering (KS 2021/1256) och genomförandebeslut (KS 2021/1712) godkändes av kommunfullmäktige den 25 april 2022. Genomförandet av

detaljplanen har startats och detaljprojektering av allmän plats har genomförts och slutförts under våren 2024. Projektets genomförande är beroende av att alla byggaktörer samordnat genomför sina respektive exploateringar, vilket inte alla byggaktörer ser som ekonomiskt möjligt. Byggaktörerna har med anledning av detta kommit överens med staden om att respektive överenskommelse om exploatering ska upphöra att gälla. Projektets budget behöver också revideras med anledning av att projektet går in i ett avvaktande skede. Projektets genomförandebeslut föreslås därför revideras till en investeringsutgift om 26,4 miljoner kronor och investeringsinkomster om 1,5 miljoner kronor. Ett nytt reviderat genomförandebeslut kommer att behöva fattas när projektet återstartar.

Bakgrund

Projektet Stångholmsbacken är ett av de större delprojekten som ingår i Fokus Skärholmen. Projektområdet är till största del beläget inom stadsdelen Vårberg, men del av planområdet, som utgörs av den planerade förskolan, ligger inom stadsdelen Skärholmen. Merparten av den nya bebyggelsen möjliggörs inom befintliga tomträtter och en förutsättning är att befintliga garagebyggnader rivs. Bostäderna och förskolan inom planområdet är därför anvisade till befintliga tomträttsinnehavare; Stångholmens Fastigheter AB (Våtrumsteknik), Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, Sisab.



Bild 1. Karta med planområdets placering i Vårberg (västra delen) och Skärholmen (östra delen).

Detaljplanen möjliggör utveckling av totalt cirka 495 bostäder i flerbostadshus och radhus inom den västra delen av planområdet samt en ny förskola för verksamhet med upp till åtta avdelningar i den östra delen av planområdet, se bild 1. Befintlig förskola inom Krokholmen 1 kommer att rivas för att möjliggöra den nya större förskolan som också får mer yta till förskolegård.

Då projektet involverar flera olika byggaktörer, ombyggnation av befintliga gator och rivning av byggnader på kvartermark, kommer genomförandet att kräva samordning och att olika aktörer genomför sin byggnation med tidsmässig hänsyn till varandra.

Ärenden avseende överenskommelser om exploatering (KS 2021/1256) och genomförandebeslut (KS 2021/1712) godkändes av kommunfullmäktige den 25 april 2022. Genomförandet av detaljplanen har startats och detaljprojektering av allmän plats har genomförts och slutförts under våren 2024. Planens genomförande innebär att befintliga garage rivs och parkering i stället ordnas i den nya bebyggelsen. Då projektområdet har begränsat med ytor krävs ett genomförande där alla byggaktörer längs med Stångholmsbacken samordnar sina respektive exploateringar. Byggaktörerna, som också är tomträttshavare eller markägare har gemensamt lyft till exploateringskontoret att de inte ser att projektet är genomförbart då det inte är ekonomiskt möjligt för alla ingående parter att genomföra sina delar. De har redovisat projektets ekonomiska och genomförandemässiga utmaningar och att de i hög grad är beroende av varandra. Med anledning av detta har kontoret och byggaktörerna tagit fram förslag om att respektive överenskommelse om exploatering för utveckling av bostäder ska upphöra att gälla och att staden avvaktar även med investeringarna på allmän plats.

Det finns i projektet Stångholmsbacken en överenskommelse om exploatering med Sisab, som gäller en befintlig förskola som ska ersättas med en ny utökad förskola. Denna överenskommelse ska dock fortsatt gälla, då det finns ett behov av förskoleplatser bland annat med hänseende till utvecklingen inom närliggande exploateringsprojektet Skärholmsdalen. Förskoleprojektet kan genomföras oberoende av de andra.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Tidigare och kommande beslut

Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (fastigheterna Stångholmen 1, Krokholmen 1 mfl) i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen, Dp 2017-00513-54, vann laga kraft den 11 november 2022.

Stångholmsbacken är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen som berör Stångholmsbacken.

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Datum	Nämnd/KF	Beskrivning
2015-10-27	ExplK	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.

Utöver ovanstående beslut har markanvisningar och överenskommelser om exploatering inom projektet Stångholmsbacken beslutats enligt tabell nedan.

Tidigare beslut Stångholmsbacken

Datum	Nämnd/KF	Beskrivning
2017-10-12	Expln	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.
2018-04-19	Expln	Dnr E2017-01848. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hasselholmen 1 i Vårberg till Brf Hasselholmen 1
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
2020-11-12	Expln	Dnr E2020-04120. Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Stångholmen 1 till Stångholmens Fastigheter 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 Stångholmens Fastigheter AB och M2 Asset Management AB. Inom fastigheten Hasselholmen 1 till BRF Hasselholmen 1. Samtliga i Vårberg.
2022-04-25	KF	Dnr E2020-04112 Överenskommelser om exploatering avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.
2022-04-25	KF	Dnr E2020-04112 Genomförandebeslut avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.

Tabell 2. Beslut om markanvisningar och överenskommelser om exploatering för projektet Stångholmsbacken

När projektet ska genomföras i sin helhet eller i delar kommer reviderat genomförandebeslut att behöva tas.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering

Totalt har nio stycken överenskommelser om exploatering tecknats för olika delområden inom planområdet som avser byggnation av bostäder. Av dessa överenskommelser avser fem stycken exploatering för bostadsbebyggelse på mark upplåten med tomträtt och fyra stycken exploatering för bostadsbebyggelse genom försäljning av mark. Tilläggsavtalen mellan Staden och respektive bolag innebär att parterna är överens om att överenskommelsen om exploatering upphör att gälla utan ersättningsrätt för någondera parten, med undantag för att bolagen ska ersätta staden för projektering kopplat till omläggning av ledningar och det arbete staden lägger på avtalsskrivning samt övrig administration kopplat till upphörandet av avtalet.

Kontoret räknar med att projektet kommer att utföras i delar eller i sin helhet i framtiden i enlighet med den gällande detaljplanen. Då behövs nya avtal och beslut om genomförande.

Del av Skärholmen 2:1 ("Väster om Vårholmsbackarna")



Bild 3. Utklipp från plankarta över del av Skärholmen 2:1. Delområde 1 markerat med rött.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (bostadsrätt) tecknas med M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB avseende delområde 1.

Stångholmen 1 och 2



Bild 4. Utklipp från plankarta över Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2. Delområdet 2 markerat med rött.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (hyresrätter) tecknas med Stångholmens Fastigheter AB avseende delområdet 2.

Stångholmen 2

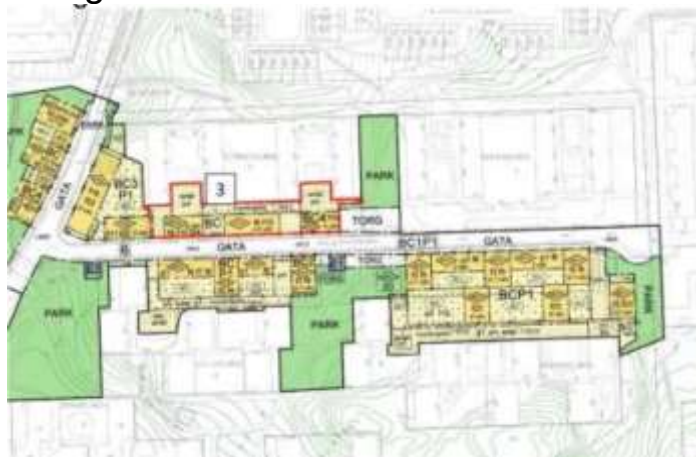


Bild 5. Utklipp från plankarta över del av Stångholmen 2. Delområdet 3 markerat med rött.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för bostäder med tomträtt (hyresrätter) tecknas med Olov Lindgren City AB avseende delområdet 3.

Lillholmen 6 (delområde 4 och 5)



*Bild 6. Utklipp från plankarta över kvarteret Lillholmen.
Delområde 4 och 5 markerat med rött*

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (bostadsrätter, äganderätter eller hyresrätter) tecknas med M2 Gruppen Lillholmen 7 AB avseende delområde 4 och Anders Ivarsson Holding AB avseende delområde 5.

Bäverholmen 7 och del av Skärholmen 2:1 (delområde 6-9)



*Bild 7. Utklipp från plankarta över kvarteret Bäverholmen.
Delområde 6,7,8,9 markerat med rött.*

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för bostäder med tomträtt (hyresrätter) tecknas med Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10 som ägs gemensamt av Anders Ivarsson AB och Fastighets AB Senator avseende delområde 6, Olov Lindgren City AB avseende delområde 7, M2 Gruppen Bäverholmen AB avseende delområde 8 samt Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8 avseende delområde 9.

Ekonomiska konsekvenser

Befintligt genomförandebeslut innefattar investeringsutgifter om 215,1 miljoner kronor och investeringsinkomster om 55,7 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen visade vid genomförandebeslutet ett negativt nettonuvärde för exploateringskontoret på 41 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Projektet har upparbetat 25,8 miljoner kronor i utgifter och haft inkomster på 0,1 miljoner kronor hittills. Under 2025 kommer projektet att ha ytterligare cirka 1,8 miljoner kronor i inkomster från byggaktörerna som ska ersätta staden för delar av projektering av ledningsomläggningar samt tid för stadens arbete med tilläggsavtalen.

Fram till att projektet kan återstarta och ett reviderat genomförandebeslut tas upp bedömer kontoret att ytterligare cirka 500 000 kronor behövs för att förhandla fram nya avtal med byggaktörer och bereda ett nytt ärende.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 25 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 26,4 miljoner kronor, varav 25,8 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Utgifterna avser främst kostnader från planskedet samt detaljprojektering av stadens kommande arbeten.

Av dessa utgör två miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning från byggaktörer för projektering

av ledningsomläggningar från deras befintliga fastigheter. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor inkomster som redovisas som driftintäkter.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till sex procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 26,4 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 1,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-25,8	-0,1	0,0	0,0	-0,6	0,0	-26,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-25,7	1,3	0,0	0,0	-0,6	0,0	-25,0
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 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms inte påverka stadens och nämndens resultat nämnvärt kommande åren.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till två miljoner kronor, motsvarande projektinkomster som redovisas som driftintäkter uppgår till 0,4 miljoner kronor. Projektet har inte några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns stora osäkerheten i projektets framtida genomförande och beroende på när och i vilken form projektet återstartar finns risk för att delar av nedlagda utgifter är att anse som förgäveskostnader.

Slutsats ekonomi

I detta tjut redovisas upparbetade utgifter med budget för att kunna återstarta projektet. När projektet återstartar kommer ett nytt reviderat genomförandebeslut att behövas som även innefattar prognos för tomträtsintäkter och försäljningsinkomster samt stadens utgifter för utbyggnad av allmän plats.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser i grunden positivt på projektet som skulle innebära en positiv utveckling av området kring Stångholmsbacken. Befintliga tomträttshavares intresse av att investera i platsen kan tas tillvara och Stångholmsbacken kan utvecklas till en gata med mer stadsmässig karaktär, bättre anpassad för fotgängare och cyklister. Fler bostäder, med lokaler mot gata och parkstråk skulle skapa ökad trygghet.

Med nuvarande förutsättningar anser dock kontoret och de berörda byggaktörerna gemensamt att projektets genomförande bör skjutas på framtiden och att tilläggsavtalen enligt förslag i detta tjänsteutlåtande därmed bör tecknas. Vid en återstart av projektet behöver ett reviderat genomförandebeslut fattas.

Slut

Bilagor

1. Tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom Stångholmen 2, Vårberg, till Olov Lindgren City AB
2. Tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1, Vårberg, till Olov Lindgren City AB
3. Tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av

- Skärholmen 2:1, Vårberg, till Fastighets AB Sthlm
Bäverholmen 10
4. Tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8
 5. Tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1, Vårberg, till M2 Gruppen Bäverholmen AB
 6. Tillägg till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Stångholmen 1 och 2, Vårberg, till Stångholmens Fastigheter AB
 7. Tillägg till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6, Vårberg, till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB
 8. Tillägg till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6, Vårberg, till Anders Ivarsson Holding AB
 9. Tillägg till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Skärholmen 2:1, Vårberg, till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB
 10. a Exploateringsnyckeltal
 10. b Lönsamhetskalkyl