

HandläggareLouise Bill
08-508 264 93**Till**Exploateringsnämnden
2018-11-15

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 140 mnkr. Reviderat inriktningsbeslut.
2. Exploateringsnämnden beslutar att detta reviderade inriktningsbeslut ersätter tidigare inriktningsbeslut för delprojekt Sättra centrum. Tagna genomförandebeslut för delprojekt ska fortsatt gälla oförändrat.
3. Exploateringsnämnden beslutar att i samband med detta reviderade inriktningsbeslut upphäva tidigare markanvisning till AB Stockholms hem för Stockholms hus i projektet Skärholmsdalen (dnr E2017-03105) då det aktuella kvarteret utgått från planområdet.

Håkan Falk
Förvaltningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 93
Växel 08-508 276 00
louise.bill@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

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. 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 antagits och genomförande inletts.

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.

Fokus Skärholmen har särskilt blivit utpekad som ett projekt där stor vikt ska läggas på social hållbarhet. Utöver de medel som är avsatta inom delprojekten för utbyggnad av allmän plats så är medel även avsatta i ett övergripande koncernprojekt för Fokus Skärholmen för att kvalitéer i de offentliga rummen övergripande i stadsdelen ska kunna tillföras.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om -237 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Detta baseras på ett scenario där en likafördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter antagits.

När det ursprungliga inriktningsbeslutet togs uppgick nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster till 625 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 3,1 mdkr och inkomsterna beräknas till ca 101 mnkr. Motsvarande siffror för det ursprungliga inriktningsbeslutet var sammanlagda utgifter om ca 2,05 mdkr och inkomster ca 57 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 92 %, jämfört med 129 % i det ursprungliga inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 2,8 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 tidigare inriktningsbeslut till ca 3 mdkr.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

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

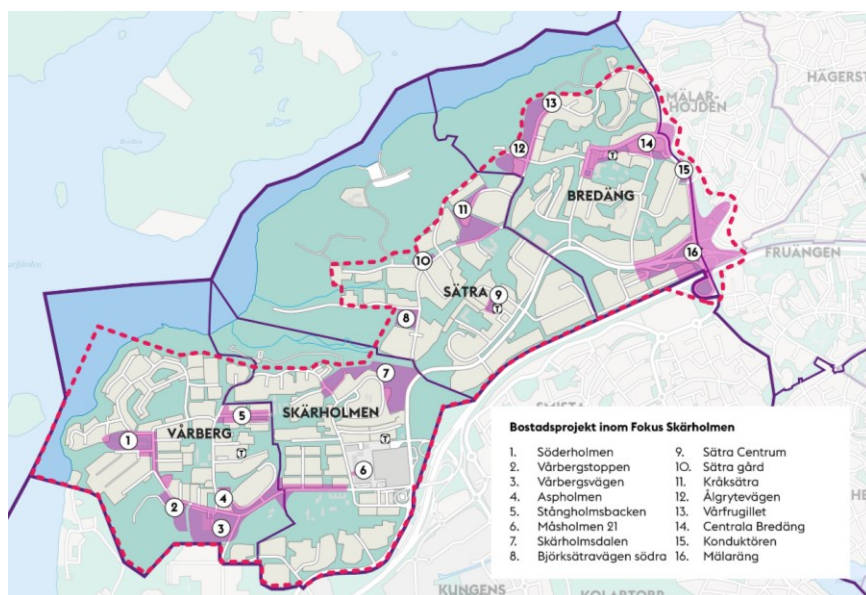
Området planerades och byggdes under miljonprogrammet på 60- och 70-talen och efter det har inget större bostadsbyggande skett i området. Nu pågår 16 detaljplaner i olika skeden för sammanlagt ca 6 500 bostäder. Bostadsbyggandet används som motor för en genomgripande utveckling av hela stadsdelsnämndsområdet. Större och mer generella detaljplaner möjliggör ökad volym på bostadsbyggandet, ger goda planeringsförutsättningar för skolor och förskolor samt förutsättningar att säkerställa kvalitet 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. Till grund för utvecklingen ligger stadsdelsnämndens lokala utvecklingsprogram som konkretiserar lokala behov och låter dessa utgöra förutsättningar för byggandet. Inom projektet prövas markpolitiska verktyg aktivt för att möta stadsdelsområdets sociala utmaningar.

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

Fokus Skärholmen omfattar geografin Skärholmens stadsdelsnämndsområde med stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng samt gränzonen 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 36 930 personer (2017). Av bostadsbeståndet utgörs cirka 14 procent av småhus och resterande är flerbostadshus. I flerbostadshusbeståndet är cirka 21 procent bostadsrätter, 48 procent hyresrätter med privata fastighetsägare och 31 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.

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; Sättra 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 Sättra centrum fattades våren 2018. Beslut fattade av exploateringsnämnden per delprojekt sedan inriktningsbeslutet togs listas i tabellen nedan.

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

I detta tjänsteutlåtande föreslås även att tidigare markanvisning för Stockholmshus inom delprojektet Skärholmsdalen till AB Stockholmshem avslutas. Detta då platsen inte visat sig lämplig för bostadsbebyggelse.

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, Sättra gård, Dnr E2017-02800</u> Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Sättra med Bonava Sverige AB.
2017-10-12	Expln	<u>Mälaräng</u> Dnr E2017-03104. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till AB Stockholmshem.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Mälarhöjden till JM AB.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Storstaden Stockholm Bostad AB.

2018-02-01	Expln	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.
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, Dnr 2017-01848</u> 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.
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 Åke Sundvall i Stockholm AB samt Västbygg Projektutveckling Stockholm AB. Genomförandebeslut
2018-01-29	KF	Dnr 123-1634/2017 Genomförandebeslut Hemställa från exploateringsnämnden
2017-12-07	Expln	<u>Vårfrugillet, Dnr E2015-00156</u> Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sättra 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 Sättra 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 kvartersmark 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 antagande. 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	Granskning mot antagande. Sedan inriktningsbeslutet har systemhandling tagits fram. Projektet visar nu på ett positivt nettonuvärde om 15 mnkr jmf med 34 mnkr i tidigare beslut.
2. Vårbergstoppen	400	Genomförande. Genomförandebeslut fattat av KF 2018-01-29. Beslutet gäller oförändrat.
3. Vårbergsvägen	1 000	Planarbete inför granskning. 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 -118 mnkr jmf med positivt nettonuvärde om 117 mnkr i tidigare beslut.
4. Aspholmen	-	Vilande Projektet är vilande varför inget bedömt antal bostäder finns i dagsläget.

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelse från inriktningsbeslut
5. Stångholmsbacken	420	Planarbete inför samråd. 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 12 mnkr jmf med 3 mnkr i tidigare beslut.
6. Måsholmen 21	100	Planarbete inför samråd. Utgifterna i projektet är desamma som vid inriktningsbeslutet. De uppskattade intäkterna är oförändrade. Projektet visar på ett positivt nettonuvärde om 6 mnkr jmf med 19 mnkr i tidigare beslut.
7. Skärholmsdalen	750	Planarbete inför granskning. Sedan inriktningsbeslutet togs 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 om -155 mnkr jmf med positivt nettonuvärde om 162 mnkr i tidigare beslut.
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 25 mnkr jmf med 41 mnkr i tidigare beslut.
9. Sättra centrum	415	Inför uppstart planarbete. Tillkommande delprojekt, enskilt inriktningsbeslut togs för projektet 2018-06-14 som nu, oförändrat, även ingår i detta beslut.

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelse från inriktningsbeslut
10. Sättra gård	65	Genomförande. Genomförandebeslut fattat 2017-09-08 på delegation då stadens investeringsutgifter bedöms understiga 10 mnkr. Beslutet gäller oförändrat.
11. Kråksättra	50	Planarbete inför samråd. Stor osäkerhet i hur många bostäder som kan inrymmas inom planområdet. Projektet visar på ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr jmf med 56 mnkr i tidigare beslut. Den stora skillnaden beror framförallt på minskad exploateringsgrad.
12. Ålgrytevägen	700	Vilande. Sedan inriktningsbeslutet togs har revidering av osäkerhetsfaktorer gjorts vilket påverkat projektets nettonuvärde negativt. Nettonuvärdet är dock fortsatt gott och uppgår till 138 mnkr jmf med 189 mnkr i tidigare beslut.
13. Vårfrugillet	115	Genomförande. Genomförandebeslut fattat 2017-11-09 på delegation då stadens investeringsutgifter bedöms understiga 10 mnkr. Beslutet gäller oförändrat.
14. Centrala Bredäng	750	Skissarbete inför markanvisning och samråd. 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 46 mnkr jmf med 108 mnkr i tidigare beslut.

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelse från inriktningsbeslut
15. Konduktören	85	Planarbete inför granskning. Sedan tidigare inriktningsbeslut har detaljplanen varit på samråd. Projektets investeringskalkyl har även omarbetats medfört ökade bedömda investeringsutgifter. Projektet visar på ett positivt nettonuvärde om 52 mnkr jmf med 67 mnkr i tidigare beslut.
16. Mälaräng	1 100	Granskning mot antagande av detaljplan. Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet fattades har projektets investeringskalkyl omarbetats och är vid detta beslutstillfälle baserad på en slutlevererad systemhandling. Projektet visar nu på ett negativt nettonuvärde om -98 mnkr jmf med positivt nettonuvärde om 108 mnkr i tidigare beslut. Till stor del beror skillnaden av en förskjuten genomförandetidplan och ökade kostnadsbedömningar för stadens investeringar samt ökat utrymme för oförutsedda kostnader.
Summa	6 500	

Projektorganisation

En styrgrupp finns tillsatt sedan 2017. Sedan våren 2017 har Fokus Skärholmen även tillsatt en projektchef tillhörandes Stadsledningskontoret samt biträdande projektchef tillhörandes Skärholmens stadsdelsförvaltning. För det operativa arbetet svarar projektgruppen bemannad av exploaterings- och stadsbyggnadskontoren. Avstämning sker förutom i styrgruppen kontinuerligt med stadsdelsförvaltningen, särskilt gällande arbetet med social hållbarhet där det lokala perspektivet är viktigt.

I samband med att fler planer antas kommer genomförandet av delprojekten att kräva mer samordning. Organisationen bedöms därför behöva stärkas upp från exploateringskontoret och mer resurser läggas på att samordna alla arbeten som kommer att pågå

i stadsdelen. Eftersom projektet blivit utsett till profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling så är avsikten att arbeta aktivt med dessa frågor även under genomförandet vilket också kommer att kräva mer resurser från kontoret.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Det ursprungliga inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen omfattar utredningskostnader upp till totalt ca 100 mnkr. Ca 84 mnkr är i dagsläget upparbetat varav mindre andelar utgörs av kostnader kopplat till genomförande för de projekt som tagit genomförandebeslut. För detta reviderade inriktningsbeslut föreslås utredningskostnaderna ökas, från nuvarande 100 mnkr enligt tidigare inriktningsbeslut, till 140 mnkr. Dessa omfattar initiala utredningar för hela stadsdelsnämndsområdet såväl som platsspecifika utredningar och projektering kopplade till delprojekten fram till antagna planer och genomförandebeslut. Kostnaderna inkluderar även exploateringskontorets administrativa kostnader för personal och beställarstöd m.m. En mindre andel av kostnaderna avser kostnader för utredningar, arkitekter och konsulter för kvartersmark i delprojekt där staden prövar nya arbetsprocessen och har bedrivit planarbetet mer i egen regi. Dessa kostnader kommer att faktureras ut på byggaktörer som markanvisas inom de aktuella planområdena.

Antaganden/Förutsättningar

Utgifter

Detta inriktningsbeslut baseras på kostnadsuppskattningar för ingående delprojekt samt kostnader för övergripande utredningar och investeringar som berör samtliga eller flera projekt.

För de delprojekt som drivs med hjälp av ankarbygggherrar ingår, till följd av de nya arbetssätten, kostnader för arkitekter och övriga konsulter som vanligtvis belastar byggherrarna. Dessa kostnader som normalt sett ingår i byggherrarnas åtaganden kommer att faktureras ut på byggaktörerna. Dessa omfattar dock en mindre andel av de totala kostnaderna. Exploateringskontoret kommer att stå för andelar av stadsbyggnadskontorets

plankostnader i de delprojekt där inte all mark är markanvisad ännu motsvarande den andel som ej blivit markanvisad. Dessa kostnader avser exploateringskontoret vidarefakturera till byggaktörer som markanvisas inom dessa områden i framtiden.

Tidplanerna för detaljplanearbetet varit mycket snäv för ett flertal av delprojekten med anledning av stadsbyggnadsnämndens 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 kostnadsbedömningarna 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 kostnadsbedömningarna. Revidering av delprojektens tidplaner har också skett och genomförandet i många fall förskjutits längre fram i tid.

Sedan inriktningsbeslutet togs har bedömningen av oförutsedda kostnader 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 kostnader och risk tas med och jämfört med det ursprungliga inriktningsbeslutet är detta en av de mer utslagsgivande orsakerna till avvikelsen i det reviderade kalkylunderlaget.

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.

Investeringskostnaderna 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 4,1 mdkr, varav 3,1 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 kostnader för förskolor är inte med i den särskilda kalkylen.

Skillnad från inriktningsbeslutet från 2017 är att kostnader för sopsugsanläggningar tagits bort från projekten Mälaräng, Skärholmsdalen och Vårbergsvägen. Detta i och med beslut om att Stockholm vatten och avfall AB kommer att ta över huvudmannaskapet för dessa anläggningar.

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

Övergripande utgifter

I kalkylunderlaget har utöver projektspecifika kostnader även uppskattade kostnader för investeringar som är nödvändiga för en sammanhängande helhet mellan projekten tagits med. Det rör sig till exempel om kostnader för partier av större gator som ligger mellan delprojekten, exempelvis delar av Björksätravägen. Som övergripande kostnader för hela projektet finns även bedömda kostnader för produktionssamordning, kommunikation m.m.

För att uppnå målen i Fokus Skärholmen med avseende på kvalitativa offentliga platser som bidrar till ett socialt hållbart stadsbyggande har medel även satts av för investeringar i offentliga platser såsom parker, natur- och rekreativa områden som ligger utanför de specifika exploateringsprojekten. Dessa medel ska användas för kvalitetshöjande åtgärder som kommer befintliga och tillkommande boende i stadsdelen tillgodo. Mer precisa åtgärder som dessa medel ska riktas till kommer att beslutas under projektets gång i nära dialog med stadsdelsförvaltningen.

Genomförandebeslut för de åtgärder som de övergripande medlen finns avsatta för tas inte enskilt utan i samband med kommande genomförandebeslut för delprojekt.

Intäkter och inkomster

För att bedöma intäkterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts. Av de nu markanvisade bostäderna samt initierade diskussioner för kommande markanvisningar är i nuläget ungefär hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Inom projekten eftersträvas att uppnå en likafördelning mellan upplåtelseformerna totalt sett inom respektive delprojekt och detta ligger också som grundantagande för bedömning av framtida intäkter i nuvärdeskalkylen.

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 högre andel bostadsrätter kan uppnås vilket i så fall även skulle bidra till att 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 intäkter på markpriser som överenskommits mellan staden och aktuella byggaktörer. För områden som ej är markanvisade ännu grundar sig stadens bedömda intäkter 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 intäkter har skjutits fram i några utav projekten. När i tid tomträttsupplåtelse 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 tomträttsintäkter som redovisas i detta tjänsteutlåtande baseras på ett medelscenario för antal bostäder i respektive delprojekt.

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 negativt nettonuvärde om -237 mnkr inklusive tidigare nedlagda kostnader, motsvarande -38 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Motsvarande siffror i det ursprungliga inriktningsbeslutet var nettonuvärde om 625 mnkr motsvarande 103 tkr/ekvivalent lägenhet.

Nuvärdeskalkylen utgår från ett huvudscenario för delprojekten med avseende på antal bostäder samt en likafördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt.

Försäljningsinkomsterna för de andelar som ej är markanvisade ännu baseras på försiktiga värdebedömningar för delområdena.

Kostnad 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 0,84 utifrån en summering av de ingående delprojektens områden.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 3,1 mdkr, varav 55 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar och projekteringskostnader, kostnader 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 2,8 mdkr och reavinsten beräknas uppgå till 2,6 mdkr.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 360 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 92 %.

Jämförelse nyckeltal

Inriktningsbeslut juni 2017		Rev. inriktningsbeslut okt 2018	
Nettonuvärde	646 mnkr	Nettonuvärde	-182 mnkr
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	625 mnkr	Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	-237 mnkr
Utgifter	-2,0 mdkr	Utgifter	-3,1 mdkr
Försäljningsinkomster	3,0 mdkr	Försäljningsinkomster	2,8 mdkr
Täckningsgrad	129 %	Täckningsgrad	92 %
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 3,1 mdkr och investeringsinkomsterna till cirka 101 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-54,7	-75,2	-	-	-	-2 333,4	-3 121,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,2	2,1	105,1 0,0	179,6 7,0	373,0 7,1	85,2	101,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-54,6	-73,1	- 105,1	- 172,6	- 365,9	-2 248,2	-3 019,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	131,6	111,9	260,9	2 270,9	2 775,3

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,2	1,1	2,6	5,0	max 16,3	år 2030 totalt 2632
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 24,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 73,7	
Reavinster/förluster	0,0	105,3	101,2	253,5	347,4	1 824,5	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	105,5	102,4	256,1	352,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,7	-1,6	-3,3	mellan -4,3 och -13,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -12,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,7	-1,6	-3,3		

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 98 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 16,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 2,6 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 kostnadsbedömningarna.

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.

Intäktsbedömningen har gjorts utifrån en förväntad fördelning om 50/50 mellan hyresrätter och bostadsrätter. Med hänsyn till det relativt tidiga skedet har en försiktig bedömning av förväntade försäljningsinkomster från ej markanvisade bygggrätter för bostadsrätter gjorts. En justering av den slutliga fördelningen mellan upplåtelseformerna kommer att göras.

Känslighetsanalys

Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenser som beskrivs ovan är baserade på ett medelscenario med avseende på antal bostäder i delprojekten samt att en likafördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter uppnås. Exploateringsgraden och fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelse har stor inverkan på projektets ekonomi.

Ett lågt och ett högt scenario har studerats för projektet där delprojekten Mälaräng, 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 på ca -602 mnkr inklusive nedlagda utgifter och inkomster. Det högre scenariot med hög andel bostadsrätter ger även det ett negativt nettonuvärde om än betydligt mindre, ca -45 mnkr.

När i tid försäljning eller tomträttsupplåtelser sker påverkar nettonuvärdet. En förskjutning av samtliga markförsäljningar och tomträttsupplåtelser med 2 år påverkar nettonuvärdet negativt med ca 115 mnkr.

Slutsats-ekonomi

Projektet har i detta skede ett negativt 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 mellan intäkter 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 social hållbarhet. Arbetet för att ta sig an detta sker i nära samverkan mellan stadsledningskontoret, stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Projektet följer även det arbete som drivs inom uppdraget för ”Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm”. 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. Samtliga åtgärder knyter an till arbetet med det lokala utvecklingsprogrammet som stadsdelsförvaltningen ansvarar för.

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 byggemenskaper 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 gestaltungsfrågor i större utsträckning prövas i senare skeden av stadsbyggnadsprocessen, efter antagande av detaljplanerna. För att säkerställa detta har en så kallad gestaltningssamordnande 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
- markanvisa 300 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- 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 kommer 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.

Energihushållning

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 konståtävling 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 vikande efterfrågan på bostäder kan både påverka markpriserna men även andelen bostadsrätter i förhållande till hyresrätter. Kostnaderna i projektet kan öka i form av t.ex. dyrare entreprenadkostnader, 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 Ankarbygggherrar 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.

I de projektområden där arbetet med mer generella detaljplaner pågår har det inför antagande och genomförandebeslut inte tecknats några överenskommelser om exploatering. Istället har förlängning av markanvisningsavtalen gjorts. Det betyder att staden inför genomförandebeslut i dessa planområden inte har

bindande avtal med byggaktörerna vilket kan vara en risk. En fördel med detta är däremot att staden har möjlighet att kontrollera att åtaganden i gestaltning efterlevs och i större utsträckning kan styra när utbyggnaden av allmän plats sker i förhållande till när byggaktörerna kan tillträda sina kvarter.

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 Mälaräng 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.

I kalkylen för delprojektet Skärholmsvägen redovisas en ombyggnation av Skärholmsvägen som inkluderar Spårväg Syd. Skulle Spårväg syd placeras i ett annat läge eller ställa krav på andra lösningar än de som projektet hittills stämt av med Trafikförvaltningen kan detta riskera att påverka kalkylen för projektet. Spårväg syd kan även påverka tidplanen för genomförandet av ombyggnation av Skärholmsvägen.

Förbifart Stockholms tunnlar korsar planområdet för Skärholmsvägen. 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

Lönsamhetskalkylen för exploateringsnämnden enligt nuvärdesmetoden redovisar i detta skede ett negativt nettonuvärde för Fokus Skärholmen. Kontoret anser ändå att stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen har goda

förutsättningar att bidra till att öka tryggheten och trivseln 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. 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, både inom och utanför delprojektet, 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