

Söderholmen inom Fokus Skärholmen

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Vårberg 1:1 och Skärholmen 2:1, projekt Söderholmen, till en investeringsutgift om 126,0 mnkr, samt en försäljningsinkomst om 120,4 mnkr.
2. Utgifterna för 2019 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.
3. Försäljning av mark inom fastigheterna Vårberg 1:1 och Skärholmen 2:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 120,4 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1 och bilaga 2 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Projektet Söderholmen är ett av delprojekten inom Fokus Skärholmen. Projektet avser byggnation av ca 300 lägenheter, utbyggnad av befintlig skola och två förskolor, ny idrottsplan, ombyggnad och upprustning av gator och parkstråket ner mot Johannedalsbadet. Samtlig nyproduktion blir bostadsrätter, samt sex LSS-bostäder. Inom projektområdet planeras också för utbyggnad av befintlig skola med ny idrottshall och större skolgård, utbyggnad av två förskolor, ny idrottsplan, ombyggnad och upprustning av gator samt upprustning av parken västerut mot Johannesdals badplats.

Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter beräknas till cirka 126 miljoner kronor i löpande prisnivå och avser främst rivning av gångtunnlar, sänkning av lokalgator, breddning av gatusektioner med gång-

och cykelvägar, timglasavsmalning och ny busshållplats framför Söderholmsskolan, ledningsomläggningar samt nya träd och parkmöbler. De totala försäljningsinkomsterna beräknas till 120,4 miljoner kronor. Reavinsten beräknas till 112,7 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 109 procent.

Johannesdals bollplan med friidrottsytor planeras att ersättas med en ny 7-spelarkonstgräsplan, ytor för längdhopp, löparbana samt gradänger. Beslut om denna investering, om cirka 17 miljoner kronor, kommer att fattas i särskild ordning av ansvariga nämnder.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ställer sig positiva till projektet Söderholmen som bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål men konstaterar att lönsamheten har minskat på grund av fördyringar i projektet.

Mina synpunkter

Stockholms stad har ambitiösa bostadsmål. Det ska byggas 140 000 bostäder till år 2030. Projekt Söderholmen med 300 nya bostäder är ett steg i uppfyllandet av detta mål och ska även bidra till tryggheten och trafiksäkerhet. Det är även positivt att projektet omfattar nya LSS-bostäder och att det tillkommer nya idrottsytor. Projekt Söderholmen är en del av Fokus Skärholmen, där vi redan i det ursprungliga inriktningsbeslutet såg med viss oro på den ekonomiska kalkylen. Oron visade sig vara befogad och exploateringskontoret har därför fått i uppdrag att se över alla tänkbara åtgärder på både utgiftssidan och inkomstsidan för att öka lönsamheten i projektet som omfattas av Fokus Skärholmen. I arbetet med Söderholmen krävs därför vi en mycket strikt kostnadskontroll samt riskminimering för att Fokus Skärholmen inte ska bli ekonomiskt lidande. I övrigt hänvisar jag till Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Vårberg

2. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Vårberg

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Olle Burell (S) enligt följande.

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Stadsutveckling har en viktig roll i att bryta denna utveckling. Genom projektet Fokus Skärholmen har Stockholm påbörjat ett arbete med att använda stadsutvecklingen för att stärka den sociala hållbarheten. Detta arbete måste utvecklas och fortsätta. Stockholm måste växa i stadens alla delar.

Eftersom staden har stora behov av hyresrätter med pressade hyror är det angeläget att exploateringsnämnden intensifierar arbetet med att ta fram alternativa placeringar för de Stockholmshus som nu utgår ur planeringen på grund av dåliga markförhållanden med djupa lager av lera och otillräckligt skyddsavstånd till Förbifartens tunnlar.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för social hållbarhet i staden. Det är därför av mycket stor vikt att tillräckligt många bostäder markanvisas i syfte att nå minskade boendekostnader enligt stadens mål. Under vår tidigare rödgrönrosa majoritet fanns Stockholmshusen med i delprojekten Vårbergsvägen, Mälaräng och Skärholmdalen. Tyvärr har delprojektet Skärholmsdalen utgått i det reviderade inriktningsbeslutet som fattades av exploateringsnämnden i november 2018, på grund av dåliga markförhållanden och otillräckligt skyddsavstånd till Förbifartens tunnlar.

Då antalet planerade Stockholmshus minskat totalt sett i Fokus Skärholmen innebär det aktuella projektet Söderholmen, som enbart omfattar bostadsrätter, att det blir en obalans i förhållande till antalet hyresrätter och till planerade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader. Eftersom staden har ett mycket stort behov av hyresrätter med pressade hyror utgår vi ifrån att exploateringskontoret får i uppdrag att ta fram en ny placering för de Stockholmshus som i Fokus Skärholmen har utgått ur planeringen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Vårberg 1:1 och Skärholmen 2:1, projekt Söderholmen, till en investeringsutgift om 126,0 mnkr, samt en försäljningsinkomst om 120,4 mnkr.

2. Utgifterna för 2019 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.
3. Försäljning av mark inom fastigheterna Vårberg 1:1 och Skärholmen 2:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 120,4 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1 och bilaga 2 till utlåtandet.

Stockholm den 27 mars 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Olle Burell (S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Projektet Söderholmen är ett av delprojekten inom Fokus Skärholmen. Projektet avser byggnation av ca 300 lägenheter, utbyggnad av befintlig skola och två förskolor, ny idrottsplan, ombyggnad och upprustning av gator och parkstråket ner mot Johannedalsbadet

I exploateringsprojektet Söderholmen i Vårberg planeras för sammanlagt cirka 300 bostäder, samtliga bostadsrätter, samt sex LSS-bostäder. Inom projektområdet planeras också för utbyggnad av befintlig skola med ny idrottshall och större skolgård, utbyggnad av två förskolor, ny idrottsplan, ombyggnad och upprustning av gator samt upprustning av parken västerut mot Johannesdals badplats.

Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter beräknas till cirka 126 miljoner kronor i löpande prisnivå och avser främst rivning av gångtunnlar, sänkning av lokalgator, breddning av gatusektioner med gång- och cykelvägar, timglasavsmalning och ny busshållplats framför Söderholmskolan, ledningsomläggningar samt nya träd och parkmöbler.

De totala försäljningsinkomsterna beräknas till 120,4 miljoner kronor. Reavinsten beräknas till 112,7 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 109 procent.

Johannesdals bollplan med friidrottsytor planeras att ersättas med en ny 7-spelarkonstgräsplan, ytor för längdhopp, löparbana samt gradänger. Beslut om denna investering, om cirka 17 miljoner kronor, kommer att fattas i särskild ordning av ansvariga nämnder.

Projektet Söderholmen omfattar ett område i den västra delen av Vårbergs stadsdel. Området sträcker sig längs Vårbergsvägen, Våruddsringen och Söderholmsgränd. Planområdet omfattar ytor för Söderholmskolan, Johannesdals bollplan samt förskolorna Båtholmen och Torpglantan.

Projektet ska verka för att förstärka de kvalitéer som finns på platsen samt att stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet (direkt

väster om planområdet) så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och varierat.



Johannesdals bollplan

Inom området ligger Johannesdals bollplan, en 11-spels grusplan och friidrottsytor, som tillhör idrottsförvaltningen/fastighetskontoret. Grusplanen ingår i det område som markanvisats till Riksbyggen. Idrottsförvaltningen och exploateringskontoret har haft dialog om området, redan inför markanvisning år 2016. Förvaltningarna, inklusive fastighetskontoret, är överens om att fastighetskontoret ska anlägga en 7-spels konstgräsplan, ytor för längdhopp, löparbana samt gradänger som en ersättning för de nuvarande idrottsytorna. Fastighetskontoret har för avsikt att ansöka om ersättningsmedel i kommande budgetunderlag. Konstgräsplanen samt de övriga ytorna kommer att kunna samnyttjas med Söderholmsskolan på dagtid.

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret skriver fram ett ärende för beslut om investering för ovan nämnda investeringar under våren 2019.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt redovisning efter samråd och ställningstagande inför granskning den 22 mars 2018.

Exploateringsnämnden har godkänt markanvisning och inriktningsbeslut den 19 maj 2016.

Exploateringsnämnden har godkänt gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen den 8 juni 2017 vilket ersatte tidigare inriktningsbeslut för projektet.

Kommunfullmäktige har godkänt gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen den 4 september 2017.

Tilläggsmarkanvisning

Under planarbetet har förslaget antalet lägenheter utökats med ca 50 stycken vilka föreslås tilläggsmarkanvisas till Riksbyggen för bostadsrätter enligt detta tjänsteutlåtande. I planförslaget föreslås även en lokal för centrumändamål i bottenvåningen av det nya huset.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering ska tecknas med Riksbyggen avseende bostäder samt med Sisab avseende skola och förskolor.

Staden överlåter genom fastighetsreglering mark för skolgårdsändamål till Sisab samt återtar och dödar tomträtt inom fastigheten Laxholmen 4. Staden ersätter Sisab för bokfört värde på bebyggelse inom tomträten samt för Sisabs rivningskostnader inför återtagande.

Marken överläts till Riksbyggen i två etapper som anpassats efter Stadens utbyggnadstakt. Markpriset för överlåtelsen sker enligt markanvisningsavtal, för lokaler i bottenvåning som inte värderats i markanvisningsavtalet gäller priset enligt nedan. Överenskommet pris för mark som överläts för lokaler enligt detaljplanen är 3000 kr per BTA.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Riksbyggen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4587 kr per ljus BTA, värdetidpunkt 2018-07-01. Marken för skolor och förskolor avses upplåtas med tomträtt. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. I detta ärende uppgår investeringen till 126 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr. 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 positivt nettonuvärde om 15 mnkr motsvarande 39 000 kr/ekvivalent lägenhet. Marken är att upplåten med tomträtt för skola och förskolor och kommer att säljas för bostäderna. Exploateringsgraden uppgår till 0,76.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 126 mnkr, varav 3,3 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst rivning av gångtunnlar, sänkning av lokalgator, breddning till gatusektioner med gång- och cykelvägar, timglasavsmalning och ny busshållplats framför Söderholmsskolan, ledningsomläggningar, nya träd och parkmöbler, utökning och parkmöbler vid Johannesdalsbadet etc. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsändamål beräknas till 120,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 112,7 mnkr. Huvuddelen av investeringsutgifterna avser anläggningsarbeten, projektering samt ersättning till Sisab för bokfört värde och rivning inom Laxholmen 4. Investeringskostnaderna för de nya idrottsytorna beräknas uppgå till ca 17 mnkr. En sammantagen nuvärdeskalkyl för staden som helhet redovisas i bilaga 2. Nuvärdet för staden som helhet uppgår med dessa kostnader till -2 mnkr.

Riksbyggen står för VA-anslutning till de nya fastigheterna, Sisabs fastigheter har befintlig VA-anslutning. Projektet innehåller inga nya vägsträckningar. Befintliga gatusektioner breddas dock något varför stadens driftskostnader antas öka något, dock inte att jämföra med nyanläggning av väg.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 288 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 109 %.

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 126 i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser

Ack

Investering				t.o.m.			
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,3	-3,4	-5,4	-33,5	-43,3	-37,1	-126,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-)	-3,3	-3,4	-5,4	-33,5	-43,3	-37,1	-126,0
/- inkomst							
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	67,4	53,1	120,4

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser

Drift Mnkr	2018	2019	2020	Kom-2021	2022	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,8	0,8	0,8		max 1,6
Internränta	0,0	0,0	0,0	-1,4	-1,4		max -2,3
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,9	år 2027
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	59,7	53,1	0,0	totalt 112,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,8	0,8	59,0	52,4	
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,4		mellan -0,4 och -0,6

Underhåll skostnade r trafiknäm nden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5
Summa resultatpå verkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,4	

Ekonomiska osäkerheter

Stadens projekteringsrisk har behandlats i kalkyl enligt gängse rutin med detaljerings- och riskpåslag.

Sisabs fastigheter upplåts med tomträtt. Detaljplanen medger tillkommande byggrätter utifrån bedömda framtida behov från stadsdelen och utbildningsförvaltningen och avgäldsnivån för tomträtter avses regleras i sidoavtal allt eftersom Sisab bygger ut enligt detaljplanen. Bedömda tomträttsintäkter kommer därför troligtvis att falla ut längre fram mot genomförandetidens slut, 2030, vilket också antagits i kalkylunderlaget. Om beställning till Sisab från stadsdels- och/eller utbildningsförvaltningen inte görs på grund utav att behov saknas, uteblir däremot dessa tillkommande tomträttsintäkter.

Slutsats-ekonomi

Projektets kalkyl visar på ett litet överskott vilket är positivt. Inom Fokus Skärholmen kommer fokusområden med sämre lönsamhet att behöva hjälpas upp av fokusområden med bättre lönsamhet.

Givet projektets ekonomiska osäkerheter ovan finns det dock skäl att anta att projektets ekonomi kan komma att ändras, uppåt och nedåt, under projektets gång.

Projektets finansiering måste beaktas i kommande budgetarbete.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 november 2018 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Vårberg 1:1 samt Skärholmen 2:1 omfattande investeringsutgifter om 126 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Vårberg 1:1, Skärholmen 2:1 samt Laxholmen 4 till Riksbyggen med en försäljningsinkomst om cirka 120,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden tilläggsmarkanvisar cirka 50 bostäder enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 oktober 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Inom området planeras för ca 300 lägenheter. 250 har enligt beslut i Exploateringsnämnden 2016-05-19, markanvisats till Riksbyggen ekonomisk förening samt ca 50 som tillkommit under planprocessen. Det planeras även för en utökad byggrätt för Söderholmsskolan med större skolgård och idrottshall, utökad byggrätt för förskolan Torpgläntan samt nya idrottsytor. Utöver upprustning av allmän platsmark inom detaljplanen avser genomförandebeslutet även upprustning av park västerut mot Mälaren inklusive Johannesdals badplats.

Riksbyggen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4587 kr per ljus BTA, värdetidpunkt 2018-07-01. Marken för skolor och förskolor avses upplåtas med tomträtt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. I detta ärende uppgår investeringen till 126 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet, som är en del av Fokus Skärholmen, bidrar till det övergripande målet om 4000 nya bostäder i antagna detaljplaner till 2018.

Projektet är ett delprojekt inom Fokus Skärholmen och har utarbetats utifrån Fokus Skärholmens mål och strategier i nära samråd med byggherrarna. Projektet avser visa på en satsning på området Vårberg med tillförande av stadskvaliteter som tidigare saknats. Projektet är delvis baserat på integrerad barnkonsekvensanalys utifrån vilken både staden och byggherrarna har anpassat projektering och arbetssätt. Inför genomförande av projektet ska staden och byggherrarna upprätta en gemensam tidplan och tillsammans lägga fokus på social hållbarhet även under genomförandetiden.

Exploateringskontoret ställer sig positivt till projektet.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 januari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030. I budget 2019 införs etappmålet 70 000 bostäder till 2025.

Det planerade tillskottet av 300 bostadsrätter i projektet Söderholmen bidrar till stadens övergripande bostadsmål. Bostadsrätterna bidrar också positivt till en balans mellan hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter inom stadsdelen Vårberg, som idag domineras av hyresrätter.

Projektet Söderholmen är en del av Fokus Skärholmen. Kommunfullmäktiges övergripande mål för Fokus Skärholmen uttrycktes i budget 2016 och är att minst 4 000 bostäder ska byggas i stadsdelsområdet. Fokus Skärholmen ska också vara ett profilprojekt för socialt hållbar utveckling.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2016 ska vid utvecklingen av Skärholmens stadsdelsområde omsorg läggas på att säkerställa god kvalitet för allmän platsmark, torg och stadsdelsnämndsområdets parker och attraktiva stadsgator. I projektet ska nämnderna särskilt beakta områdena kring de stora vägar som går genom området i syfte att skapa levande och trygga gatumiljöer. Inriktningen för Fokus Skärholmen utvecklades i inriktningsbeslutet som beslutades av kommunfullmäktige 4 september 2017 (Dnr 123-1105/2017).

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Söderholmen som med sina cirka 300 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål och inriktningen för Fokus Skärholmen. Stadsledningskontoret konstaterar att det aktuella projektet inkluderar ett flertal åtgärder som syftar till att öka tryggheten och trafiksäkerheten. Projektet syftar också till att stärka till kopplingen till Johannesdalsbadet, en viktig målpunkt i Vårberg.

Inom ramen för genomförandet av detaljplanen planeras också för fler förskoleplatser, utbyggnad av befintlig skola samt nya idrottsytor som ersätter befintliga idrottsytor. Inom projektet Fokus Skärholmen genomförs en samlad planering för bland annat skolor, förskolor och LSS-bostäder.

Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter för att genomföra projektet beräknas till cirka 126 miljoner kronor i löpande prisnivå. De totala försäljningsinkomsterna beräknas till 120,4 miljoner kronor. Reavinsten beräknas till 112,7 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett

positivt nettonuvärde om 15 miljoner kronor, motsvarande 39 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 109 procent.

Lönsamheten i stadens exploateringsprojekt är avgörande för att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal service ska kunna finansieras av inkomsterna i projekten. Enligt investeringsstrategin måste staden därför begränsa mängden projekt där investeringsutgifterna är alltför omfattande.

Stadsledningskontoret konstaterar att markförsäljningen inom projektet Söderholmen är en del av den sammantagna finansieringen av Fokus Skärholmen, som också består av mindre lönsamma delar.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Söderholmen beräknas vara lönsamt, men att nettonuvärdet om 39 000 kronor per ekvivalent lägenhet är lägre än genomsnittet.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektet innebär att de befintliga idrottsytorna på och kring Johannesdals bollplan tas i anspråk. Dessa planeras att ersättas med en ny konstgräsplan, ytor för längdhopp, löparbana samt gradänger. Investeringarna i de planerade idrottsytorna uppskattas till 17 miljoner kronor. Beslut om denna investering kommer att fattas i särskild ordning av ansvariga nämnder.

Fastighetsnämnden får redovisa behov av utökad budgetram för denna ersättningsinvestering i kommande budgetunderlag. Stadsledningskontoret konstaterar att grundprincipen är att nämndens investeringsram kan utökas för att rymma de delar av idrottsinvesteringen som avser ersättning av befintlig funktion. Investeringar som innebär uppgradering jämfört med befintlig funktion ska ske inom nämndens ordinarie investeringsram.

I föreliggande ärende redovisas även en nuvärdeskalkyl där investeringen i idrottsytor tagits med. Nuvärdet för staden som helhet uppgår enligt denna kalkyl till minus 2 miljoner kronor.

Till följd av fördyringar i ett flertal av Fokus Skärholmens delprojekt samt behov av ytterligare utredningsutgifter, har exploateringsnämnden parallellt med detta ärende även hemställt ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen till kommunfullmäktige för beslut.

Även projekt Söderholmen har fördyrats i förhållande till den kalkyl som redovisades i samband med det ursprungliga inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som beslutades av kommunfullmäktige 4 september 2017. Den beräknade lönsamheten för Söderholmen har minskat från ett beräknat nettonuvärde om 34 miljoner kronor till 15 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att när det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen behandlades i exploateringsnämnden beslutade nämnden att ge exploateringskontoret i uppdrag att se över alla tänkbara åtgärder på både utgiftssidan och inkomstsidan för att öka lönsamheten i projektet, exempelvis genom att öka exploateringsgraden, se över fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter, se över genomförandetiden eller helt se över enskilda projekt. I det pågående, och kommande, arbetet med enskilda projekt förutsätter nämnden en mycket strikt kostnadskontroll samt riskminimering.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning, och anser att det är av stor vikt att dessa medskick från nämnden också beaktas i lönsamma delprojekt som Söderholmen, för att säkerställa genomförandet av hela Fokus Skärholmen till ekonomiskt hållbara förutsättningar.

Stadsledningskontoret konstaterar att delprojektet Söderholmen är lönsamt. Stadsledningskontoret bedömer vidare att det ryms inom gällande inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen (Dnr 123-1105/2017).

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Vårberg 1:1 samt Skärholmen 2:2 omfattande investeringsutgifter om 126 miljoner kronor. Utgifterna för 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020. Vidare föreslår stadsledningskontoret att kommunfullmäktige godkänner försäljning av mark inom Vårberg 1:1 samt Skärholmen 2:2 till en försäljningsinkomst om cirka 120,4 miljoner kronor och medger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelser om exploatering enligt med bilaga 1 och bilaga 2.