

## **Fokus Skärholmen. Reviderat inriktningsbeslut**

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

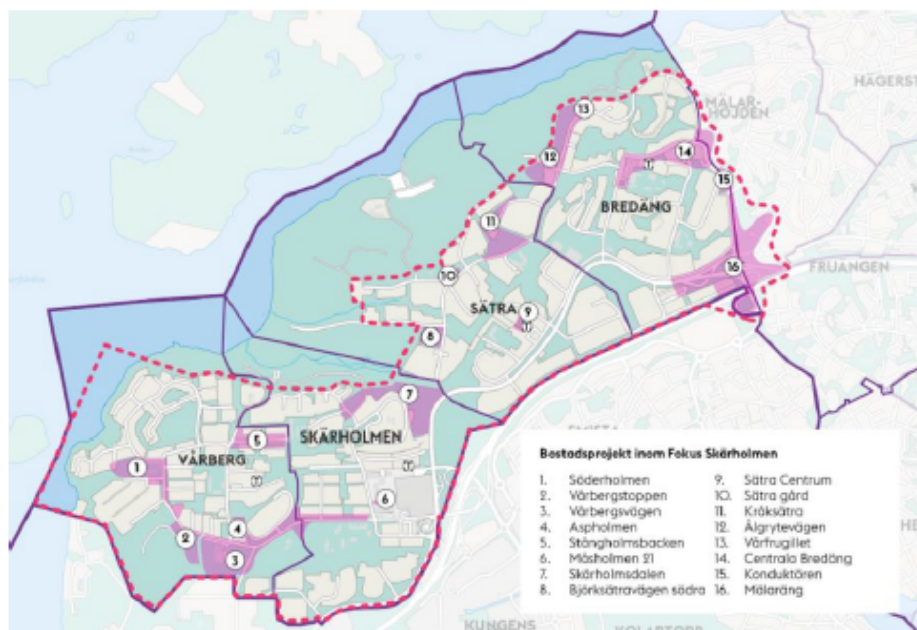
1. Inriktningen för projekt Fokus Skärholmen godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Skärholmens stadsdelsområde för projekt Fokus Skärholmen till en investeringsutgift upp till 160 mnkr, som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2020.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

### Ärendet

Fokus Skärholmen omfattar sammanlagt 16 exploateringsprojekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, vilket är samtliga pågående plan- och genomförandeprojekt i området. Sammanlagt utreds förutsättningar för cirka 6 500 bostäder inom ramen för inriktningsbeslutet. Delprojektet Sätra Centrum, som omfattar en omdaning av centrum och bland annat 415 nya bostäder, har lagts till de ursprungligen 15 projekten, för att ingå i det reviderade inriktningsbeslutet. Ett separat inriktningsbeslut för Sätra centrum fattades av exploateringsnämnden den 14 juni 2018, vilket exploateringsnämnden beslutat

ersätts av det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen.



Figur 1. Karta över Skärholmens stadsdelsnämndsområde med projektområden som ingår i detta beslut.

Fördyringar i projektet och behov av utökad utredningsutgift har föranlett ett behov av ett reviderat inriktningsbeslut för projektet. Den 15 november 2018 godkände exploateringsnämnden för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Nämnden beslutade också att uppdraga till exploateringskontoret att bearbeta projektet för att öka lönsamheten.

De beräknade försäljningsinkomsterna har ökat från 2,78 miljarder kronor till 2,84 miljarder kronor genom att öka andelen bostadsrätter i delprojekten Mäläräng, Älgrytevägen och Skärholmsdalen. Andelen bostadsrätter har härmed ökat från 50 procent till 57 procent totalt sett.

Utgiftssidan har setts över både i delprojekten och på koncernnivå. Bland annat har medel funnits avsatta för en ombyggnation av Skärholmsvägen för att möjliggöra en eventuell dragning av Spårväg syd. Detta ska i så fall bekostas av Trafikförvaltningen i Region Stockholm, och ingår inte längre i projektkalkylen. Översynen av projektet har medfört att det beräknade nettonuvärdet inklusive nedlagda utgifter till detta beslutstillfälle ökat från minus 237 miljoner kronor till 62 miljoner kronor.

Med utgångspunkt i detta uppdrag har Fokus Skärholmen och dess ingående delprojekt omarbetats. Den 25 april 2019 togs ärendet upp på nytt i exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden beslutade då att godkänna fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, och att hemställa ärendet till kommunfullmäktige för godkännande. Inriktningsbeslut för projekt vars investeringsutgifter bedöms överstiga 300 miljoner kronor ska enligt stadens investeringsregler beslutas av kommunfullmäktige.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att Fokus Skärholmens genomförande har stor potential att väsentligt påverka utvecklingen i Skärholmens stadsdelsnämndsområde i positiv riktning. Projektets låga lönsamhet ställer dock ökade krav på stadens förmåga att finansiera projektet.

## Mina synpunkter

Detta reviderade inriktningsbeslut innebär en välbehövlig genomgång av projektet Fokus Skärholmen. I inledningen av projektet såg vi med oro på den ekonomiska kalkylen, den oron visade sig vara befogad och därför har inriktningsbeslutet nu reviderats. Fokus Skärholmen tillför tusentals nya bostäder, idrottsytor, skolor och samhällsservice till ett område i ytterstaden där utbyggnaden hittills varit mycket begränsad. Projektet har stor potential att påverka stadsdelens utveckling i en positiv riktning. Då projektet fortfarande är i ett tidigt skede finns det fortfarande många osäkerheter och risker. I arbetet framöver krävs det ett nära samarbete och fortsatt god ekonomisk kontroll för att säkerställa projektets genomförbarhet, av respekt mot Stockholmarnas skattepengar. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Projektbeskrivningar
3. Exploateringsnyckeltal
4. Nuvärdeskalkyl
5. Känslighetsanalys – Exploateringsnyckeltal för lågt scenario

6. Känslighetsanalys – Nuvärdeskalkyl för lågt scenario
7. Känslighetsanalys – Exploateringsnyckeltal för högt scenario
8. Känslighetsanalys – Nuvärdeskalkyl för högt scenario
9. Lönsamhetskalkyl inklusive ny idrottsyta i anslutning till delprojektet Söderholmen samt nya grundskolor i delprojekten Målaräng och Vårbergsvägen

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att föredragande borgarrådets förslag till reviderat inriktningsbeslut delvis godkännes
2. Att därutöver framföra följande

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Projektet handlar både om att bidra till ökat bostadsbyggande i ett område där det knappt byggts något sedan miljonprogrammets tid, samt att styra mer av stadens investeringar till området. Målet är att med utgångspunkt i Skärholmens lokala förutsättningar tillföra nya värden och skapa en trygg och levande stadsdel. Det handlar inte bara om att bygga nya bostäder, skolor och förskolor, utan också om att skapa trygga stadsrum och länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Det är därför mycket olyckligt att exploateringskontoret minskar projektbudgeten och sina investeringar i Skärholmen. En buffert behöver exempelvis vara kvar för att säkra tillförandet av kvaliteter i det offentliga rummet.

Vi vill också framhålla vikten av att inte förändra fördelningen av upplåtelseformer genom att öka andelen bostadsrätter, och därmed överge likafördelningsprincipen i projektet. Exploateringskontoret framhåller att ett ökat antal bostadsrätter i projektet förväntas försena möjligheten att färdigställa bostäderna. Det är helt felaktig politik att minska hyresrätterna. En blandad bebyggelse behövs i hela staden, men det finns samtidigt ett stort behov av särskilt hyresrätter. Det gäller för övrigt inte minst stadsdelar som domineras av bostads- och äganderätter och där majoriteten redan har stoppat Stockholmhus. Därutöver kommer eventuella ombildningar att ytterligare bidra till bristen på hyresrätter med överkomliga hyror, vilket särskilt drabbar hushåll med låga inkomster och avsaknad av kapital.

Segregationen och den urbana ojämlikheten är en av vår tids stora utmaningar. Stadsutveckling har en viktig roll i arbetet för 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, inte skäras ner. Stockholm måste växa i stadens alla delar, inte bara i de ekonomiskt mest lönsamma.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Fokus Skärholmen godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Skärholmens stadsdelsområde för projekt Fokus Skärholmen till en investeringsutgift upp till 160 mnkr, som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2020.

Stockholm den 21 augusti 2019

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

**Reservation** anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersätтарыttrande** gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Fokus Skärholmen omfattar sammanlagt 16 exploateringsprojekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, vilket är samtliga pågående plan- och genomförandeprojekt i området. Sammanlagt utreds förutsättningar för cirka 6 500 bostäder inom ramen för inriktningsbeslutet. Delprojektet Sättra Centrum, som omfattar en omdaning av centrum och bland annat 415 nya bostäder, har lagts till de ursprungligen 15 projekten, för att ingå i det reviderade inriktningsbeslutet. Ett separat inriktningsbeslut för Sättra centrum fattades av exploateringsnämnden den 14 juni 2018, vilket exploateringsnämnden beslutat ersätts av det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen.

De i Fokus Skärholmen ingående delprojekten har kommit olika långt i planprocessen. Fyra projekt är i genomförandeskede: Sättra gård, Vårfrugillet, Vårbergstoppen och Söderholmen. Därtill har exploateringsnämnden också fattat genomförandebeslut för projekten Mäläräng, som hemställts till kommunfullmäktige parallellt med detta ärende. Genomförandebesluten för Sättra gård och Vårfrugillet har fattats på delegation, då utgifterna bedöms understiga 10 miljoner kronor.

Fokus Skärholmen har inneburit ett intensivt planarbete sedan det tidigare inriktningsbeslutet fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017. Utredningsarbetet har ytterligare klargjort förutsättningarna för genomförandet av projektet med ingående delprojekt och sammantaget medfört väsentligt förändrade kalkylförutsättningar. Ökad kunskap om vilka arbeten som kommer att behöva utföras för att genomföra planerna har medfört att tidplanerna förskjutits, vilket också påverkar den beräknade projektlönsamheten.

I det reviderade inriktningsbeslut som behandlades av exploateringsnämnden i den 15 november 2018 beräknades utgifterna till 3,1 miljarder kronor, investeringsinkomsterna till 101 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 2,78 miljarder kronor. Utgifterna hade därmed ökat med cirka 1 miljard jämfört med det ursprungliga inriktningsbeslutet. Nettonuvärdet inklusive redan nedlagda utgifter beräknades till minus 237 miljoner kronor, och täckningsgraden beräknades till 92 procent.

På uppdrag av exploateringsnämnden har projektet därefter bearbetats både på inkomst- och utgiftssidan för att öka lönsamheten. Uppdraget var att öka lönsamheten exempelvis genom att öka exploateringsgraden, se över fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter, se över genomförandetiden eller helt se över enskilda projekt.

Översynen av projektet har medfört att det beräknade nettonuvärdet inklusive nedlagda utgifter till detta beslutstillfälle ökat från minus 237 miljoner kronor till 62 miljoner kronor.

De beräknade försäljningsinkomsterna har ökat från 2,78 miljarder kronor till 2,84 miljarder kronor genom att öka andelen bostadsrätter i delprojekten Mälaräng, Ålgrytevägen och Skärholmsdalen. Andelen bostadsrätter har härmed ökat från 50 procent till 57 procent totalt sett.

Utgiftssidan har setts över både i delprojekten och på koncernnivå. Bland annat har medel funnits avsatta för en ombyggnation av Skärholmsvägen för att möjliggöra en eventuell dragning av Spårväg syd. Detta ska i så fall bekostas av Trafikförvaltningen i Region Stockholm, och ingår inte längre i projektkalkylen.

Medel har även funnits avsatta inom huvudprojektet för att möjliggöra ospecificerade investeringar i allmän plats, som inte är direkt kopplade till de ingående exploateringsprojekten. Syftet har varit att kunna tillföra kvaliteter i det offentliga rummet, genom exempelvis torg- och parkupprusningar, omdaningar av gator och trygghetsanpassningar av gångtunnlar. Dessa medel redovisas inte längre i samma omfattning som tidigare i exploateringsprojektets kalkyl. Ett skäl är att trafiknämnden över tid har beslutat om ett flertal konkreta gröna investeringar, genom Grönare Stockholm, i Skärholmen. Vilket minskat behovet av den buffert som funnits inom Fokus Skärholmen.

De sammanlagda investeringsutgifterna för de ingående delprojekten i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,8 miljarder kronor. De sammanlagda investeringsinkomsterna beräknas till cirka 99 miljoner kronor. Inkomster från försäljning av mark i samband med bostadsbebyggelse beräknas till cirka 2,8 miljarder kronor, och reavinsten till 2,6 miljarder kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet som hel-het ger ett positivt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter om 62 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 102 procent.

Det tidigare inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen, som beslutades av kommunfullmäktige den 4 september 2017, omfattar utredningsutgifter upp till totalt cirka 100 miljoner kronor. Utgifterna avser initiala utredningar för området som helhet och platsspecifika utredningar kopplade till enskilda projekt fram till genomförandebeslut med mera. Till och med år 2018 har 105 miljoner kronor upparbetats. I förslaget till reviderat inriktningsbeslut föreslås utredningsutgifterna ökas till 160 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen baseras på ett huvudscenario med avseende på antal bostäder i delprojekten samt en viss övervikt av bostadsrätter i förhållande till

hyresrätter. För att belysa hur andelen bostadsrätter påverkar lönsamheten redovisas även en känslighetsanalys i form av ett hög- och ett lågscenario. Nettonuvärdet varierar enligt känslighetsanalysen mellan minus 152 miljoner kronor i lågscenariot och 169 miljoner kronor i högscenariot.

För att visa på hur genomförandetiden påverkar lönsamheten redovisas även en känslighetsanalys där genomförandet förskjutits med två år, vilket enligt analysen påverkar nettonuvärdet negativt med cirka 130 miljoner kronor.

I samband med inriktningsbeslut ska även en lönsamhetskalkyl som även omfattar investeringar som tillkommer till följd av exploateringen redovisas, exempelvis utgifter för skola och idrottsytor. I ärendet redovisas en kalkyl där två planerade f-9-skolor och nya idrottsytor räknats in. Stadens utgifter för dessa investeringar uppskattas till sammanlagt 617 miljoner kronor. Inklusive dessa följdinvesteringar uppgår stadens utgifter till cirka 3,78 miljoner kronor. Nettonuvärdet inklusive redan nedlagda utgifter uppgår enligt kalkylen till minus 555 miljoner kronor.

## **Exploateringsnämnden**

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2019 följande.

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 160 mnkr. Reviderat inriktningsbeslut.
2. Exploateringsnämnden beslutar att detta reviderade inriktningsbeslut ersätter tidigare inriktningsbeslut för delprojekt Sätra centrum. Tagna genomförandebeslut för delprojekt ska fortsatt gälla oförändrat.

*Reservation* anfördes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V), *bilaga 1*.

**Exploateringskontoret** tjänsteutlåtande daterat den 8 april 2019 har i huvudsak följande lydelse.



Fokus Skärholmen är en satsning för att samla stadens förvaltningar och bolag i en gemensam ambition att öka bostadsbyggande och stadsutveckling i Vårberg, Skärholmen, Bredäng och Sätra. Enligt beslut i Stockholms stads kommunfullmäktige är Fokus Skärholmen ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Det stadsövergripande perspektivet möjliggör en samordning av sociala insatser i närtid och stadsbyggnadsinvesteringar med olika tidshorisont. Utöver de medel som är avsatta inom respektive delprojekt för utbyggnad av allmän plats så var även en del medel avsatta i ett övergripande koncernprojekt för Fokus Skärholmen. Syftet med dessa investeringsmedel var att tillföra kvalitéer i de offentliga rummen utanför exploateringsprojekten, torg- och parkupprustningar, omdaningar av vissa gator och trygghetsanpassning av vissa gångtunnlar. Dessa investeringsmedel har till detta beslutstillfälle omfördelats och är inte längre redovisade i exploateringsprojektets lönsamhetskalkyl i samma omfattning som i tidigare beslut.

Trafiknämnden har över tid beslutat om ett flertal gröna investeringar, genom ett Grönare Stockholm, i Skärholmen vilket motiverar en viss neddragning av exploateringsprojektets investeringsmedel för park- och torgupprustningar inom Fokus Skärholmen.

Utöver detta fanns medel avsatta för på sikt bygga om vissa vägavsnitt inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Även dessa medel avsåg investeringar som inte var direkt kopplade till exploateringsprojekten. Syftet med dessa investeringar var att skapa en trygg miljö där oskyddade trafikanter rör sig. I samråd med Trafikkontoret har Fokus Skärholmen lyft ur dessa medel från projektets investeringskalkyl och sett över andra mer prioriterade trafiksäkerhets- och hastighetsdämpande åtgärder.

Skärholmens stadsdelsförvaltning har därutöver sökt och beviljats trygghetsinvesteringsmedel vilket motiverar en viss neddragning av exploateringsprojektets medel för trygghetsanpassningar av gångtunnlar utanför delprojekten.

Exploateringskontoret kommer tillsammans med Trafiknämnden och Skärholmens Stadsdelsnämnd, genom Fokus Skärholmens styrgrupp, bevaka och samordna dessa åtgärder under det fortsatta arbetet för att tillsammans prioritera åtgärder för en trygg och sammanhängande helhet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 165 mnkr, motsvarande 62 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Detta baseras på ett scenario där ca 43 % av det totala antalet bostäder som planeras inom Fokus Skärholmen är hyresrätter, och ca 57 % är bostadsrätter.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 2,8 mdkr och inkomsterna beräknas till ca 99 mnkr. Motsvarande siffror för det tidigare reviderade inriktningsbeslutet var sammanlagd utgifter om ca 3,1 mdkr och inkomster ca 101

mnkr, och i det ursprungliga inriktningsbeslutet från 2017 var sammanlagda utgifter om ca 2,05 mdkr och inkomster ca 57 mnkr.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 %, jämfört med 92 % i det tidigare reviderade inriktningsbeslutet och 129 % i det ursprungliga inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 2,84 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 det tidigare reviderade inriktningsbeslutet till ca 2,78 mdkr och till ca 3 mdkr i det ursprungliga

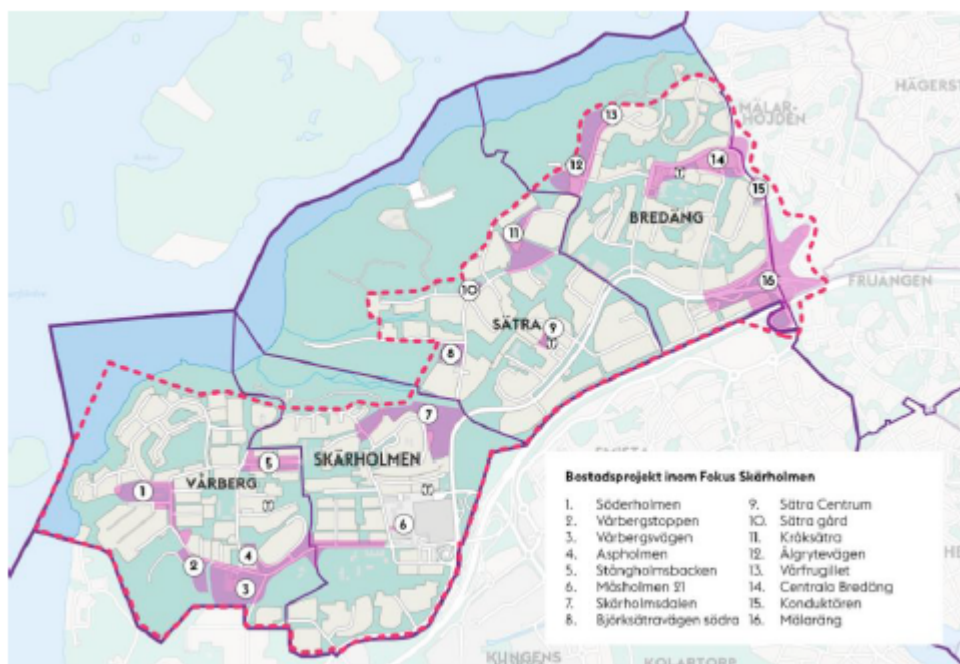
<b>Jämförelse nyckeltal</b>					
<i>Inriktningsbeslut jun 2017</i>		<i>Rev. inriktningsbeslut okt 2018</i>		<i>Rev. inriktningsbeslut mars 2019</i>	
Nettonuvärde	646 mnkr	Nettonuvärde	-182 mnkr	Nettonuvärde	165 mnkr
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	625 mnkr	Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	-237 mnkr	Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	62 mnkr
Investeringsutgifter	-2,0 mdkr	Investeringsutgifter	-3,1 mdkr	Investeringsutgifter	-2,8 mdkr
Investeringsinkomster	57 mnkr	Investeringsinkomster	101 mnkr	Investeringsinkomster	99 mnkr
Täckningsgrad	129 %	Täckningsgrad	92 %	Täckningsgrad	102 %
Försäljningsinkomster	3,0 mdkr	Försäljningsinkomster	2,78 mdkr	Försäljningsinkomster	2,84 mdkr

inriktningsbeslutet.

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.

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, Sätra och Bredäng samt gränszonen mellan Bredäng och Mälarhöjden, se karta nedan.



Figur 1. Karta över Skärholmens stadsdelsnämndsområde med projektområden som ingår i detta beslut.

I stadsdelen bor det idag cirka 37 350 personer (2018). Av bostadsbeståndet utgörs cirka 13 procent av småhus och resterande är flerbostadshus. I flerbostadshusbeståndet är cirka 19 procent bostadsrätter, 45 procent hyresrätter med privata fastighetsägare och 36 procent hyresrätter som innehas av de allmännyttiga bostadsbolagen.

### 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 – Värbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Målaräng, Älgrytevägen och Kråksättra (tidigare Björksättravägen/Kråksättrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2018-02-01	Expln	Dnr E2017-04775. Konstprojekt i Värberg, genomförandebeslut.
2018-06-14	Expln	Dnr E2018-01940. Programarbete för Centrala Skärholmen, del av Fokus Skärholmen, samt tidig markreservasjon för utredning av placering av samhällsfastighet på del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Hemsö AB.
2018-11-15	Expln	Dnr E2018-03400. Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.

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. Ett reviderat inriktningsbeslut godkändes i exploateringsnämnden den 15 november 2018, i huvudsak enligt Exploaterings förslag till beslut. Exploateringskontoret fick då i uppdrag av exploateringsnämnden att bearbeta projektet för att öka dess lönsamhet, innan det tas upp i kommunfullmäktige för beslut. 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.

#### Tidigare beslut delprojekt

Datum	Nämnd/kontor	Projekt/beskrivning
2017-08-24	Expln	<b>Måsholmen 21, Dnr E2017-01847</b> Markanvisning för kontor och bostäder inom del av fastigheten Måsholmen 21 i Skärholmen till AB Stockholmshem
2017-09-21	Expln	<b>Björksättravägen, Sättra gård, Dnr E2017-02800</b> Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Sättra med Bonava Sverige AB.
2017-10-12	Expln	<b>Mälaräng</b> 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 Sätra 2:1 i Bredäng till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Mälarhöjden till JM AB.
2017-11-09	Expln	Dnr E2017-03279. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till Storstaden Stockholm Bostad AB.
2018-02-01	Expln	Dnr E2017-03922. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Skärholmen till AB Stockholmskem.
2018-02-01	Expln	Dnr 2017-03920. Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng till Sveafastigheter Bostad AB.
2018-11-15	Expln	Dnr E2018-02322. Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut Tillägg till markanvisning för bostäder i Mälarhöjden till HSB Bostad AB. Markanvisning för drivmedelstation i Fruängen till Preem AB,

		för förskola och skola i Bredäng respektive Mälarhöjden till Skolfastigheter i Stockholm AB, samt för verksamhetsändamål i Bredäng till Sagax Sätra AB.
2017-10-12	Expln	<b>Skärholmsdalen</b> 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	<b>Vårbergsvägen</b> 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	<b>Stångholmsbacken,</b> 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.
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
2017-10-12	Expln	<b>Vårbergstoppen, Dnr E2015-02228</b> 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 Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Genomförandebeslut
2018-01-29	KF	Dnr 123-1634/2017 Genomförandebeslut Hemställan från exploateringsnämnden
2017-12-07	Expln	<b>Vårfrugillet, Dnr E2015-00156</b> Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Sätra 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 Sätra 2:1 i Bredäng med ÅSF2 och Åke Sundvall i Stockholm AB. Reviderat beslut.
2018-06-14	Expln	<b>Sätra centrum, Dnr E2018-01916</b> 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, Sättra 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 de vunnit laga kraft. 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.

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelser från inriktningsbeslut
1. Söderholmen	300	<p>Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden i december 2018. Genomförandebeslut och antagande av detaljplanen planeras tas upp för beslut i kommunfullmäktige under kvartal 2 2019.</p> <p>Sedan inriktningsbeslutet har systemhandling tagits fram. Projektet visar nu på ett positivt nettonuvärde om 13 mnkr jmf med 34 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>
2. Vårbergstoppen	400	<p>Genomförande.</p> <p>Genomförandebeslut fattat av KF 2018-01-29. Beslutet gäller oförändrat.</p>
3. Vårbergsvägen	1 000	<p>Planarbete inför granskning.</p> <p>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 -126 mnkr jmf med positivt nettonuvärde om 117 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>
4. Aspholmen	-	<p>Vilande</p> <p>Projektet är vilande varför inget bedömt antal bostäder finns i dagsläget.</p>

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelse från inriktningsbeslut
5. Stångholmsbacken	420	<p>Planarbete inför samråd.</p> <p>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 13 mnkr jmf med 3 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>
6. Mäsholmen 21	100	<p>Planarbete inför granskning.</p> <p>Utgifterna i projektet är desamma som vid inriktningsbeslutet. De uppskattade inkomsterna är oförändrade. Projektet visar på ett positivt nettonuvärde om 14 mnkr jmf med 19 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.</p>
7. Skärholmsdalen	750	<p>Planarbete inför granskning.</p> <p>Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet togs 2017 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. Som en del av uppdraget för detta reviderade inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen har fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter setts över i projektet, där andelen bostadsrätter för ännu omärkanvisade byggrätter nu ökats och hyresrätter minskat. Därutöver har genomlysning gjorts på projektekonomins utgiftssida.</p>

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelser från inriktningsbeslut
7. Skärholmsdalen fortsättning	750	Projektet visar nu på ett negativt nettonuvärde om -58 mnkr jmf med -155 mnkr i det reviderade inriktningsbeslutet som godkändes i exploateringsnämnde i november 2018, samt jmf med positivt nettonuvärde om 162 mnkr i kommunfullmäktige 2017.
8. Björksättravägen 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 49 mnkr jmf med 41 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.
9. Sätra centrum	415	Inför uppstart planarbete.  Tillkommande delprojekt, enskilt inriktningsbeslut togs för projektet 2018-06-14 som nu, oförändrat, även ingår i detta beslut.
10. Sätra gård	65	Genomförande.  Genomförandebeslut fattat 2017-09-08 på delegation då stadens investeringsutgifter bedöms understiga 10 mnkr. Beslutet gäller oförändrat.
11. Kråksätra	50	Planarbete inför samråd.  Stor osäkerhet i hur många bostäder som kan inrymmas inom planområdet. Projektet visar på ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr jmf med 56 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017. Den stora skillnaden beror framförallt på minskad exploateringsgrad.

Projekt	Antal bostäder	Skede och avvikelse från inriktningsbeslut
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 151 mnkr jmf med 189 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.
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 61 mnkr jmf med 108 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.

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 22 mnkr jmf med 67 mnkr i det gemensamma inriktningsbeslutet fattat i kommunfullmäktige 2017.
16. Mälaräng	1 100	Detaljplan godkänd i stadsbyggnadsnämnden.  Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet fattades har projektets investeringskalkyl omarbetats och baseras nu på en slutlevererad systemhandling. Ett genomförandebeslut för projekt Mälaräng godkändes i exploateringsnämnden 2018-11-15. Som en del av uppdraget för detta reviderade inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen har fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter setts över i projektet, där andelen bostadsrätter för ännu omarbetade byggrätter nu ökats. Projektet visar nu på ett negativt nettonuvärde om 40 mnkr jmf med 98 mnkr i det tidigare genomförandebeslutet, jmf med positivt nettonuvärde om 108 mnkr i tidigare beslut. Till stor del beror skillnaden, jmf det ursprungliga inriktningsbeslutet, av en förskjuten genomförandetidplan och ökade utgiftsbedömningar för stadens investeringar samt ökat utrymme för oförutsedda kostnader.
<b>Summa</b>	<b>6 500</b>	

### Projektorganisation

Sedan våren 2017 har Fokus Skärholmen tillsatta roller för en överordnad samordning tillhörandes Exploateringskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning, i syfte att samordna projektet som helhet. För det operativa arbetet svarar projektets styrgrupp bestående av en bred representation från stadens förvaltningar och bolag: exploateringskontoret, fastighetskontoret, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret,

stadsledningskontoret, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen, Skärholmens stadsdelsförvaltning, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Stockholms Stadshus AB. Avstämning sker, förutom i styrgruppen, kontinuerligt mellan projektgruppen, bemannad av exploaterings- och stadsbyggnadskontoret, och stadsdelsförvaltningen. Särskilt gällande arbetet med social hållbarhet där det lokala perspektivet är viktigt.

### **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 utredningsutgifter upp till totalt ca 100 mnkr. Ca 110 mnkr är i dagsläget upparbetat varav mindre andelar utgörs av utgifter kopplat till genomförande för de projekt som tagit genomförandebeslut. För detta reviderade inriktningsbeslut föreslås utredningsutgifterna ökas, från nuvarande 100 mnkr enligt tidigare inriktningsbeslut, till 160 mnkr. Dessa omfattar initiala utredningar för hela stadsdelsnämndsområdet såväl som platsspecifika utredningar och projektering kopplade till delprojekten fram till antagna planer och genomförandebeslut. Utgifterna inkluderar även exploateringskontorets administrativa utgifter för personal och beställarstöd m.m. En mindre andel av utgifterna avser utgifter för utredningar, arkitekter och konsulter för kvartersmark i delprojekt där staden prövar nya arbetsprocessen och har bedrivit planarbetet mer i egen regi. Dessa utgifter kommer att faktureras ut på byggaktörer som markanvisas inom de aktuella planområdena.

### **Antaganden/Förutsättningar**

Ett reviderat inriktningsbeslut godkändes i exploateringsnämnden den 15 november 2018, i huvudsak enligt Exploateringskontorets förslag till beslut. Detta baserades på ett scenario där en likafördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter antagits. I samband med exploateringsnämndens godkännande av det reviderade inriktningsbeslutet gavs Exploateringskontoret i uppdrag att bearbeta projektet för att öka dess lönsamhet. Exploateringskontoret har till detta beslutstillfälle bearbetat projektet genom att se över inkomstsidan, samt utgiftssidan på koncern- och delprojektnivå.

### **Inkomster och intäkter**

För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts. Med de nu markanvisade bostäderna samt initierade diskussioner för kommande markanvisningar har projektet totalt sett en liten övervikt på bostadsrätter i förhållande till hyresrätter.

Exploateringskontoret har till detta beslutstillfälle sett över fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter, i de delprojekt som ännu har omarkanvisade byggrätter. Tidigare har det eftersträvat att uppnå en likafördelning mellan upplåtelseformerna totalt sett inom respektive delprojekt och detta låg då också som grundantagande för bedömning av framtida inkomster och intäkter i nuvärdeskalkylen. Utifrån en

långsiktig upplåtelseplanering, baserad på visat intresse från bostadsrättsexploaterer inom specifika områden i Skärholmen, har andelen bostadsrätter ökat inom delprojekten Mälaräng, Ålgrytevägen och Skärholmsdalen inom de delar som ännu har omarkanvisade byggrätter. Detta har i sin tur resulterat i en ökning av projektets beräknade försäljningsinkomster samtidigt som det bidrar till en bättre fördelning av upplåtelseformer inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde.

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 än högre andel bostadsrätter kan uppnås vilket i så fall även skulle bidra till att ytterligare 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 inkomster på markpriser som överenskommit mellan staden och aktuella byggaktörer. För områden som ej är markanvisade ännu grundar sig stadens bedömda inkomster 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.

#### ***Plan- och utredningsutgifter***

För de delprojekt som drivs med hjälp av ankarbyggare ingår, till följd av de nya arbetssätten, utgifter för arkitekter och övriga konsulter som vanligtvis belastar byggare. Dessa utgifter som normalt sett ingår i byggarens åtaganden kommer att faktureras ut på byggaktörerna. Dessa omfattar dock en mindre andel av de totala utgifterna. Exploateringskontoret kommer att stå för andelar av stadsbyggnadskontorets planutgifter i de delprojekt där inte all mark är markanvisad ännu motsvarande den andel som ej blivit markanvisad. Dessa utgifter avser Exploateringskontoret vidarefakturera till byggaktörer som markanvisas inom dessa områden i framtiden.

#### ***Prognossäkerhet***

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

#### ***Stadens övriga förvaltningar och bolag***

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.

Investeringsutgifterna 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 3,78 mdkr, varav 2,78 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 utgifter för förskolor är inte med i den särskilda kalkylen.

### *Anläggningsutgifter*

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

Förändringar som gjorts på delprojektnivå, sedan tidigare beslut, avser främst delprojekt Skärholmsdalen. Tidigare har medel avsatts för en ombyggnation av Skärholmsvägen som behövs för att möjliggöra utrymme för Spårväg syd. Dessa medel har till detta beslutstillfälle lyfts ur kalkylen för exploateringsprojektet då Trafikförvaltningen bär finansieringsansvaret för Spårväg syd om den placeras i Skärholmsvägen.

Utöver de medel som är avsatta inom respektive delprojekt för utbyggnad av allmän plats så var även en del medel avsatta i ett övergripande koncernprojekt för Fokus Skärholmen. Syftet med dessa investeringsmedel var att tillföra kvalitéer i de offentliga rummen utanför exploateringsprojekten, torg- och parkupprustningar, omdaningar av vissa gator och trygghetsanpassning av vissa gångtunnlar. Dessa investeringsmedel har till detta beslutstillfälle omfördelats och är inte längre redovisade i exploateringsprojektets lönsamhetskalkyl i samma omfattning som i tidigare beslut.

Trafiknämnden har över tid beslutat om ett flertal gröna investeringar i Skärholmen vilket motiverar en viss neddragning av exploateringsprojektets investeringsmedel för park- och torgupprustningar inom Fokus Skärholmen. Trafiknämnden har, som en del av Grönare Stockholm, beslutat om ett antal parkprojekt i Skärholmen. Några av dessa är;

- Anläggning av ny stadsdelspark på Vårbergstoppen i Vårberg
- Upprustning av Bodholmsgången i Skärholmen
- Upprustning av temapark med lekplats vid Gröna Stugan i Bredäng
- Stadsodling i Vårberg, och
- Upprustning av parken Vårgården i Vårberg

Vissa av dessa genomförs, andra är under planering och nya planeras.

Utöver detta fanns medel avsatta för mer långsiktiga omdaningar av vissa vägvagnsnitt inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Även dessa medel avsåg investeringar som inte var direkt kopplade till exploateringsprojekten. Syftet med dessa investeringar var att skapa en trygg miljö där oskyddade trafikanter rör sig. I samråd med Trafikkontoret har Fokus Skärholmen gjort vissa neddragningar på dessa investeringsmedel och sett över andra mer prioriterade trafiksäkerhets- och hastighetsdämpande åtgärder.

Skärholmens stadsdelsförvaltning har därutöver sökt och beviljats trygghetsinvesteringsmedel vilket motiverar en viss neddragning av exploateringsprojektets medel för trygghetsanpassningar av gångtunnlar utanför delprojektet. Skärholmens stadsdelsnämnd har beslutat om att rikta trygghetsmedel till Vårgården i Vårberg, en ny spontanidrottsplats i Bredäng samt ny effektbelysning på mörka och otrygga stråk inom stadsdelsnämndsområdet.

Exploateringskontoret kommer att tillsammans med Trafiknämnden och Skärholmens Stadsdelsnämnd, genom Fokus Skärholmens styrgrupp, bevaka och samordna dessa åtgärder under det fortsatta arbetet för att tillsammans prioritera åtgärder för en trygg och sammanhängande helhet.

#### 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 positivt nettonuvärde om 165 mnkr, motsvarande 26 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Detta motsvarar i sin tur ett positivt nettonuvärde om 62 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Motsvarande siffror i det ursprungliga inriktningsbeslutet var nettonuvärde om 625 mnkr motsvarande 103 tkr/ekvivalent lägenhet.

Nuvärdeskalkylen utgår från ett huvudscenario för delprojektet med avseende på antal bostäder samt en liten övervikt av bostadsrätter i förhållande till hyresrätter totalt sett inom projektet. Försäljningsinkomsterna för de andelar som ej är markanvisade ännu baseras på försiktiga värdebedömningar för delområdena.

Utgift 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 0,85 utifrån en summering av de ingående delprojektens områden.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,8 mdkr, varav 105 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar och projekteringsutgifter, utgifter 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 2,84 mdkr och reavinsten beräknas uppgå till 2,77 mdkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 332 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 %.

Jämförelse nyckeltal			
Inriktningsbeslut juni 2017		Rev. inriktningsbeslut mars 2018	
Nettonuvärde	646 mnkr	Nettonuvärde	165 mnkr
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	625 mnkr	Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	62 mnkr
Utgifter	-2,0 mdkr	Utgifter	-2,8 mdkr
Försäljningsinkomster	3,0 mdkr	Försäljningsinkomster	2,84 mdkr
Täckningsgrad	129 %	Täckningsgrad	102 %
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 2,8 mdkr och investeringsinkomsterna till cirka 99 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Åck						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-	-82,3	-	-	-	-1 830,8	-2 803,3
Inkomster (exkl. försäljning)	104,8	1,8	171,8	264,2	349,4	77,4	98,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	103,7	-80,5	171,8	265,1	349,4	-1 753,4	-2 704,7
Försäljningsinkomst	0,0	69,4	167,0	101,7	519,9	1 980,5	2 838,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExpN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,0	2,5	5,0	5,8	max 17,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -26,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -66	år 2030
Reavinst/förluster	46,6	157,0	93,9	510,0	294,2	1 668,9	totalt 2770,7
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>46,6</b>	<b>158,1</b>	<b>96,5</b>	<b>515,0</b>	<b>299,9</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,6	-1,4	-3,3	-4,3	melan -5,8 och -13,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan 0 och -12,6	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-3,3</b>	<b>-4,3</b>		

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 92 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till cirka 17,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 2,77 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 utgiftsbedömningarna.

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 skäligen hasighet. Detta påverkar projektets ekonomi.

Inkomst- och intäktsbedömningen har gjorts utifrån en förväntad fördelning med en liten övervikt av bostadsrätter i förhållande till hyresrätter totalt sett inom projektet. Med hänsyn till det relativt tidiga skedet har en försiktig bedömning av förväntade försäljningsinkomster från ej markanvisade byggrätter för bostadsrätter gjorts.

## **Känslighetsanalys**

Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenser som beskrivs ovan är baserade på ett medelscenario med avseende på antal bostäder i delprojekten samt att en mindre övervikt på andelen bostadsrätter totalt sett inom projekt Fokus Skärholmen 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 Mäläräng, 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 om ca 152 mnkr inklusive nedlagda utgifter och inkomster. Det högre scenariot med hög andel bostadsrätter ger ett positivt nettonuvärde om ca 169 mnkr inklusive nedlagda utgifter och inkomster.

När i tid försäljning eller tomträttsupplåtelser sker påverkar nettonuvärdet. En förskjutning av samtliga markförsäljningar och tomträttsupplåtelser med 2 år påverkar nettonuvärdet negativt med ca 130 mnkr.

## **Slutsats-ekonomi**

Projektet har i detta skede ett positivt 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 inkomster 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 en socialt hållbar stadsutveckling. Arbetet för att ta sig an detta sker i nära samverkan mellan Skärholmens stadsdelsförvaltning, Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret. 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.

## **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 Mäläräng, 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 gestaltungsprocess 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 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
- utveckla ytterstadens stadsdelar i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela staden
- i analys av lokala behov utgå från stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsarbete
- styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att främja konkurrensen mellan byggaktörer
- använda markanvisningar som ett verktyg för att tillskapa fler bostäder med rimliga boendekostnader

- markanvisa 400 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
- 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 komma 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 konståvling 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 förändrad efterfrågan på bostäder kan både påverka markpriserna men även andelen bostadsrätter i förhållande till hyresrätter. Utgifterna i projektet kan öka i form av t.ex. dyrare entreprenadutgifter, 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 Ankarbyggare 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.

### **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 Mäläräng 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.

Förbifart Stockholms tunnlar korsar planområdet för Skärholmsdalen. 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 pekats 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 positivt nettonuvärde för Fokus Skärholmen. Kontoret anser att stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen har goda förutsättningar att bidra till att ökad trygghet och trivsel 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 med ett överskott på bostadsrätter. 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, inom delprojekten, bidrar till en bättre stadsmiljö för de boende över hela stadsdelen.

### **Beredning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 20 juni 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att Skärholmen är ett av fyra utpekade fokusområden i Stockholms stads översiktsplan och att projektet Fokus Skärholmen

innebär en planering för ett väsentligt tillskott av bostäder och tillhörande samhällsservice i ett område i ytterstaden där utbyggnaden hittills varit mycket begränsad.

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden har i uppdrag att inom ramen för Fokus Skärholmen pröva nya metoder för detaljplaneprocessen. Projektet ska också vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Erfarenheter från arbetet inom Fokus Skärholmen ska föras vidare till övriga översiktsplanens fokusområden och till stadens arbete med socialt hållbar stadsutveckling.

Det reviderade inriktningsbeslutet avser de nu 16 exploateringsprojekt som drivs i Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng, och som är i olika faser av planering och genomförande. Sammanlagt omfattar utredningarna cirka 6 500 bostäder.

Behov av ett reviderat inriktningsbeslut föranleds bland annat av behov av ökade utredningsutgifter. De upparbetade utredningsutgifterna för de ingående projekten uppgår till och med år 2018 till 105 miljoner kronor. I det reviderade inriktningsbeslutet föreslås utredningsutgifterna ökas från 100 till 160 miljoner kronor.

Vid tiden för det tidigare inriktningsbeslutet, som beslutades av kommunfullmäktige den 4 september 2017, var flera av delprojekten i ett tidigt skede med många osäkra parametrar. Den redovisade kalkylen byggde därför på ett antal antaganden och schabloner. Utgiftsökningen förklaras av ett mer detaljerat kalkylunderlag i kombination med generell översyn och omvärdering av oförutsedda utgifter. Ökad kunskap om vilka arbeten som kommer att behöva utföras för att genomföra planerna har medfört att tidplanerna förskjutits, vilket också påverkar den beräknade projektlönsamheten.

En period av sjunkande markpriser har haft en viss påverkan på de beräknade försäljningsinkomsterna vilka indexjusterats. Det påverkar kalkylen, som inte heller tar hänsyn till projektets eventuella påverkan på framtida markvärden i området.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet setts över på både utgifts- och inkomstsidan, i sin helhet, och i ingående delprojekt, i enlighet med uppdrag från nämnden.

Beräknade försäljningsinkomster har höjts genom att öka andelen bostadsrätter, från 50 procent till 57 procent. Stadsledningskontoret bedömer att detta är en rimlig fördelning, som också bidrar till en större balans mellan bostadsrätter och hyresrätter totalt sett i stadsdelsområdet.

I samråd med trafiknämnden och stadsdelsnämnden har kalkylerade utgifter setts över på både delprojektnivå och koncernnivå. Stadsledningskontoret konstaterar att den täta samverkan som etablerats mellan stadsdelsnämnden och projektledningen säkerställer det lokala perspektivet och samordning med övriga pågående och planerade insatser i området. Stadsledningskontoret anser att det är av stor vikt att exploateringsnämnden, stadsdelsnämnden och trafiknämnden fortsatt har ett nära samarbete samt samordnar och gemensamt prioriterar åtgärder för en trygg och sammanhängande helhet.

Den totala lönsamheten för Fokus Skärholmen beräknades i det tidigare inriktningsbeslutet från 2017 högre än i den kalkyl som nu föreligger. Det beräknade

nettonuvärdet uppgick då till 646 miljoner kronor. Med de ändrade kalkylförutsättningarna beräknas nettonuvärdet inklusive nedlagda utgifter till 62 miljoner kronor. Täckningsgraden beräknas till 102 procent.

Stadsledningskontoret konstaterar att omarbetningen av projektet medfört att projektlönsamheten ökat betydligt jämfört med det ärende som först behandlades av exploateringsnämnden i november 2018. Vid denna tidpunkt beräknades nettonuvärdet inklusive nedlagda utgifter till minus 237 miljoner kronor, och täckningsgraden till 92 procent.

Stadsledningskontoret konstaterar att de beräknade totala utgifterna för projektet har ökat med cirka 800 miljoner kronor jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet, men att projektet som helhet nu beräknas vara lönsamt, vilket är positivt. Flera av delprojekten är i tidigt skede, och många risker och osäkerheter återstår att hantera. En fortsatt god ekonomisk kontroll och är därför central för att säkerställa projektets genomförbarhet.

Att det nya projektet Sättra Centrum lyfts in i detta reviderade inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen är i linje med de synpunkter stadsledningskontoret lämnade i samband med det tidigare inriktningsbeslutet. Det är av stor vikt att de ekonomiska konsekvenserna av Fokus Skärholmen analyseras och redovisas i ett helhetsperspektiv.

Vikten av att projektet och dess ekonomiska förutsättningar analyseras ur ett helhetsperspektiv understryks ytterligare av den totalkalkyl som redovisas i ärendet, som även inkluderar planerade f-9-skolor och idrottsytor, omfattande 617 miljoner kronor. När dessa investeringar tas med i kalkylen minskar det beräknade nettonuvärdet inklusive redan nedlagda utgifter till minus 555 miljoner kronor. Grundprincipen är att exploateringsprojekt som medför behov av investeringar i exempelvis skolor ska kunna bära dessa kostnader.

Fokus Skärholmens genomförande har stor potential att väsentligt påverka utvecklingen i Skärholmens stadsdelsnämndsområde i positiv riktning. Projektets låga lönsamhet ställer dock ökade krav på stadens förmåga att finansiera projektet.

Stadsledningskontoret konstaterar att del av finansieringen olönsamma delprojekt kan ske genom tidigare öronmärkning. Kommunfullmäktige har i samband med verksamhetsberättelse för år 2012, 2013 och 2014 beslutat om efterutdelning enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag §5:1. Lagen innebär bland annat att staden som ägare till de allmännyttiga bostadsbolagen har möjlighet att via särskild utdelning finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, inom vilka åtgärder som främjar integration och social sammanhållning kommer genomföras.

Stadsledningskontoret konstaterar att den särskilda utdelningen har öronmärkts för bland annat några av delprojekten i Fokus Skärholmen som då kopplades till dåvarande Söderortsvisionen och bedömdes ge negativt nettonuvärde.

Stadsledningskontoret konstaterar avslutningsvis att föreliggande ärende har ersatt ärendet KS 2018/1657 Fokus Skärholmen Reviderat inriktningsbeslut, som hemställdes av exploateringsnämnden i den 15 november 2018. Stadsledningskontorets beredning av det tidigare ärendet har avvaktat omarbetningen

av projektet och att ärendet kan avslutas då detta inriktningsbeslut ersätter det tidigare som beslutades i exploateringsnämnden.

Kommunfullmäktige förslås godkänna inriktningen för projektet, och medge exploateringsnämnden rätt att fortsätta med utredning av förutsättningarna till en investeringsutgift om 160 miljoner kronor. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2020.

## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

*Reservation* anfördes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Förutom att bidra till ökat bostadsbyggande i ett område där det inte har planerats för i större utsträckning innan, handlar projektet också om att öka den sociala hållbarheten och styra mer av stadens investeringar till området. Därför är det mycket olyckligt om exploateringskontoret föreslår att minska investeringar för sin del för att trafikkontoret har kunnat göra investeringar i området. Vi vill också framhålla vikten av att inte förändra fördelningen av upplåtelseformer för att öka antalet bostadsrätter. Det behövs en blandad bebyggelse i hela staden, men det finns en stor efterfrågan på hyresrätter och kontoret framhåller själva att ökat antal bostadsrätter i projektet förväntas försena möjligheten att färdigställa bostäderna vilket inte är önskvärt med tanke på vilket stort behov det finns av bostäder i staden.