

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/1556)

Projekt Vårbergsvägen inom Fokus Skärholmen

Genomförandebeslut

Framställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Skärholmen 2:1 med flera, projekt Vårbergsvägen, till en investeringsutgift om 518,3 mnkr, investeringsinkomst om 6,9 mnkr och försäljningsinkomst om 436 mnkr.
2. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.
3. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Projektet Vårbergsvägen är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen som omfattar sammanlagt 16 projekt. Projektet avser genomförandet av detaljplanen Vårbergsvägen (Dp 2016-15393-54) samt en mindre detaljplan Klubbholmen 2 med flera (Dp 2019-03026-54) med ändamål förskola.

Detaljplanen möjliggör närmare 1 500 nya bostäder varav cirka 210 bostäder i Stockholmshus och cirka 280 studentbostäder. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen skolor, förskolor och boulehall. Vårbergs sjukhem avses bevaras och där medges skolverksamhet och vård-

och omsorgsboende. Planområdet omfattar även en torrdamm belägen invid Vårbergs IP för hantering av översvämningar och skyfall.

Exploateringsnämnden beslutade den 10 november 2016 att tilldela ByggVesta AB rollen som ankarbyggherre inom projekt Vårbergsvägen inom ramen för nämndens uppdrag att i Fokus Skärholmen pröva arbete med större generella detaljplaner. Ytterligare fyra bolag utsågs samtidigt som ankarbyggherrar i andra detaljplaner inom Fokus Skärholmen. ByggVesta AB tilldelades en markanvisning om 150 bostäder. Därefter har ytterligare cirka 800 bostäder markanvisats till fem andra bolag vid olika tillfällen. Cirka 440 bostäder återstår att markanvisa. Även en fristående byggnad för centrumändamål återstår att markanvisa.

Av de 980 bostäder som hittills markanvisats inom projektet är cirka 75 procent hyresrätter och 25 procent bostadsrätter. Den redovisade kalkylen bygger på att de byggrätter som återstår att markanvisa blir bostadsrätter, det vill säga markförsäljning. Den totala fördelningen blir då 54 procent hyresrätter och 46 procent bostadsrätter.

Exploateringsnämndens investeringar avser flytt av Vårbergsvägen söderut inklusive ledningsflyttar. Nämnden ansvarar även för utbyggnad av torg, nya lokalator samt anläggning av torrdamm.

Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter beräknas till cirka 518,3 miljoner kronor i löpande prisnivå, varav 22,1 miljoner kronor avser redan nedlagda utgifter. Investeringsinkomsterna beräknas till 6,9 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av utredningskostnader som ska vidarefaktureras till byggaktörerna inom projektet.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 436,2 miljoner kronor och reavinsten beräknas till 429,1 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om minus 1 miljon kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda utgifter beräknas uppgå till 95 procent.

För att belysa hur upplåtelsen i de återstående markanvisningarna påverkar kalkylen redovisas även en känslighetsanalys med ett scenario där hälften av de resterande bostäderna markanvisas för hyresrätt och hälften för bostadsrätt. Under detta antagande beräknas nettonuvärdet till minus 79 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Vårbergsvägen som med sina 1 500 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt att koppla samman Skärholmen, Vårberg och Vårby Gård, i enlighet med strategier i översiktsplanen. Projektet beräknas innebära ett ekonomiskt underskott. Genomförandet av Vårbergsvägen kan motiveras av att Fokus Skärholmen som helhet beräknas vara lönsamt. Stadsledningskontoret vill understryka att det är av stor vikt att Fokus Skärholmens lönsamhet bibehålls.

Mina synpunkter

Projektet Fokus Skärholmen tillför i sin helhet tusentals nya och välbehövliga bostäder i Stockholm, liksom idrottsytor, skolor och samhällsservice till ett område i ytterstaden där utbyggnaden hittills varit mycket begränsad. Projektet i sig har stor potential att påverka stadsdelens utveckling i en positiv riktning, och detta genomförandebeslut för Vårbergsvägen är en viktig del i den utvecklingen.

Vårbergsvägen medför även goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder av varierade upplåtelseformer i Vårberg. Och en omvandling av Vårbergsvägen till en stadsgata med investeringar i gång- och cykelinfrastruktur ger en ökad trygghet och bättre kopplingar inom området.

Som vi tidigare anfört finns det dock fortfarande många osäkerheter och risker. Det är förvisso positivt att projektets täckningsgrad nu är högre än i det reviderade inriktningsbeslutet för hela Fokus Skärholmen, där Vårbergsvägen är en del. En täckningsgrad på 95 procent innebär likväl att det även framgent krävs ett nära samarbete och fortsatt god ekonomisk kontroll för att säkerställa projektets genomförbarhet, av respekt för Stockholmarnas skattemedel. I det sammanhanget vill jag därför understryka vikten av att de cirka 440 bostäder som återstår att markanvisa för byggrätterna inom detaljplanen blir bostadsrätter.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
3. Känslighetsanalys - Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för alternativt scenario

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Emilia Bjuggren, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt 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 var därför mycket olyckligt att den grönbå majoriteten hösten 2019 minskade projektbudgeten och investeringarna i Skärholmen.

Den grönbå majoriteten beslutade även om att förändra fördelningen av upplåtelseformer genom att öka andelen bostadsrätter, och därmed överge likafördelningsprincipen i projektet. Finansborgarrådet skriver dessutom att de cirka 440 bostäder som återstår att markanvisa bör blir bostadsrätter. Vi menar att det är en felaktig politik att minska hyresrätterna. En blandad bebyggelse behövs i hela staden, men det finns samtidigt ett stort behov av särskilt hyresrätter. Det gäller inte minst stadsdelar som domineras av bostads- och äganderätter och där de grönbå redan har stoppat byggandet av Stockholmshus. Därutöver kommer majoritetens ombildningar att ytterligare bidra till bristen på hyresrätter med överkomliga hyror, vilket särskilt drabbar hushåll med låga inkomster och avsaknad av kapital. Bara i Skärholmen riskerar 293 lägenheter inom Stockholmshems bestånd att ombildas, varav 72 fyrarummare. För att komma tillrätta med trångboddheten i Skärholmen behövs istället fler hyresrätter i området, och vi anser därför att åtminstone hälften av återstående markanvisningar inom projekt Vårbergsvägen ska vara hyresrätter, med en stor andel fyrarummare och större.

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. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Skärholmen 2:1 med flera, projekt Vårbergsvägen, till en

investeringsutgift om 518,3 mnkr, investeringsinkomst om 6,9 mnkr och försäljningsinkomst om 436 mnkr.

2. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.
3. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Stockholm den 17 februari 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och Sara Stenudd och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Projektet Vårbergsvägen är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen som omfattar sammanlagt 16 projekt. Projektet avser genomförandet av detaljplanen Vårbergsvägen (Dp 2016-15393-54) samt en mindre detaljplan Klubbholmen 2 med flera (Dp 2019-03026-54) med ändamål förskola.

Förslaget till detaljplan för Vårbergsvägen syftar till omvandling av Vårbergsvägen från transportled till stadsmässig gata, och ska bidra till att stärka kopplingarna mellan Skärholmen, Vårberg och Vårby Gård i Huddinge kommun samt lokala målpunkter som Skärholmens centrum, Vårbergs IP, Vårbergs sjukhem och områdets skolor.

Detaljplanen möjliggör närmare 1 500 nya bostäder varav cirka 210 bostäder i Stockholmshus och cirka 280 studentbostäder. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen skolor, förskolor och boulehall. Vårbergs sjukhem avses bevaras och där medges skolverksamhet och vård- och omsorgsboende. Planområdet omfattar även en torrdamm belägen invid Vårbergs IP för hantering av översvämningar och skyfall.

Exploateringsnämnden beslutade 10 november 2016 att tilldela ByggVesta AB rollen som ankarbyggherre inom Vårbergsvägen inom ramen för nämndens uppdrag att i Fokus Skärholmen pröva arbete med större generella detaljplaner. Ytterligare fyra bolag utsågs samtidigt som ankarbyggare i andra detaljplaner inom Fokus Skärholmen. ByggVesta AB tilldelades en markanvisning om 150 bostäder. Därefter har ytterligare cirka 800 bostäder markanvisats till fem andra bolag vid olika tillfällen. Cirka 440 bostäder återstår att markanvisa. Även en fristående byggnad för centrumändamål återstår att markanvisa.

Av de 980 bostäder som hittills markanvisats inom projektet är cirka 75 procent hyresrätter och 25 procent bostadsrätter. Den redovisade kalkylen bygger på att de byggrätter som återstår att markanvisa blir bostadsrätter, det vill säga markförsäljning. Den totala fördelningen blir då 54 procent hyresrätter och 46 procent bostadsrätter.

Exploateringsnämndens investeringar avser flytt av Vårbergsvägen söderut inklusive ledningsflyttar. Nämnden ansvarar även för utbyggnad av torg, nya lokalator samt anläggning av torrdamm.

Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter beräknas till cirka 518,3 miljoner kronor i löpande prisnivå, varav 22,1 miljoner kronor avser redan nedlagda utgifter. Investeringsinkomsterna beräknas till 6,9

miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av utredningskostnader som ska vidarefaktureras till byggaktörerna inom projektet.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 436,2 miljoner kronor och reavinsten beräknas till 429,1 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om minus 1 miljon kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda utgifter beräknas uppgå till 95 procent.

För att belysa hur upplåtelsen i de återstående markanvisningarna påverkar kalkylen redovisas även en känslighetsanalys med ett scenario där hälften av de resterande bostäderna markanvisas för hyresrätt och hälften för bostadsrätt. Under detta antagande beräknas nettonuvärdet till minus 79 miljoner kronor.

I enlighet med stadens investeringsregler redovisas i ärendet även en så kallad skuggkalkyl där även stadens utgifter för den planerade f-9-skolan och två friliggande förskolor ingår. I denna kalkyl uppgår nettonuvärdet till minus 508 miljoner kronor.

Investeringsutgifterna för anläggning av torrdammen uppskattas till 16 miljoner kronor. Nämnden avser att under år 2021 söka klimatinvesteringsmedel från stadens centrala medelsreserv för att finansiera denna del av projektet, vilket skulle förbättra projektekonomin.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 november 2020 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Skärholmen 2:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 518,3 mnkr och investeringsinkomster om 6,9 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet. Försäljningen av mark inom del av Skärholmen 2:1 m.fl. uppskattas enligt kalkyl uppgå till en försäljningsinkomst om ca 436 mnkr.

Särskilt uttalande gjordes av Anders Göransson (S) och Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 oktober 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Projektet Vårbergsvägen är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen. Projektet ingår även som ett av de 10 utpekade strategiska sambanden, som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm i gällande översiktsplan. Planområdet ligger i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar även delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem.

Projektet syftar till att omvandla Vårbergsvägen till en stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö. Projektet innehåller närmare 1 500 bostäder varav cirka 280 är studentlägenheter och cirka 210 bostäder i Stockholmshus. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen även för skolor, förskolor och boulehall. Planförslaget innebär även att den befintliga byggnaden för Vårbergs sjukhem bevaras i sin helhet och att det där bland annat medges skolverksamhet samt vård- och omsorgsboende. Planområdet omfattar även en torrdamm för hantering av översvämningar samt skyfall, belägen invid Vårbergs IP.

För staden innebär detta projekt att Vårbergsvägens läge justeras något. Tanken med detta är att gatan ska få en ny karaktär av stadsgata med plats för gång- och cykeltrafikanter. Staden ansvarar för utbyggnaden av ett allmänt torg i korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen med koppling till Vårbergs IP samt att nya lokalator inom projektet anläggs. Dessa justeringar innebär även att ledningsflyttar behöver genomföras.

Inom planområdet är ca 70 % av bostäderna markanvisade. Detta innebär att det är ca 440 bostäder kvar att markanvisa. Enligt antagande i bilagd kalkyl ska samtliga av dessa markanvisas som bostadsrätt/ägarerätt. Även en fristående byggnad för centrumändamål är kvar att markanvisa.

Förutom detaljplanen Vårbergsvägen (Dp 2016-15393) så innefattar även detta genomförandebeslut detaljplan (DP 2019- 03026) med ändamål förskola. Denna del bröts ut från den stora detaljplanen efter samrådet och antogs i december 2019.

Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen, där totalt ca 16 projekt ingår. Ett inriktningsbeslut, och senare även ett reviderat inriktningsbeslut, är taget gemensamt för dessa projekt. Vårbergsvägen är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen, och projektets ekonomi påverkar helhetsekonomi.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 1 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 518,3 mnkr och av dessa är 22,1 mnkr redan nedlagda inom projektet tom 2019. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 95 %, vilket är högre än i det reviderade inriktningsbeslutet för hela Fokus Skärholmen, där detta projekt är en del. Vid det tillfället, i september 2019, var projektets täckningsgrad 71 %. Detta beror bland annat på att markpriserna har stigit sedan 2019.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder av blandad upplåtelseform i Vårberg. En omvandling av

Vårbergsvägen till en stadsgata med investeringar i gång- och cykelinfrastruktur ger en ökad trygghet och bättre kopplingar inom området.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret, 2020-10-20.

Bakgrund

Vårbergsvägen är ett av de större delprojekten inom Fokus Skärholmen och benämns fokusområde. Projektet ingår även som ett av de 10 utpekade strategiska sambanden som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm i gällande översiktsplan.

Projektet ligger i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar även delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem.

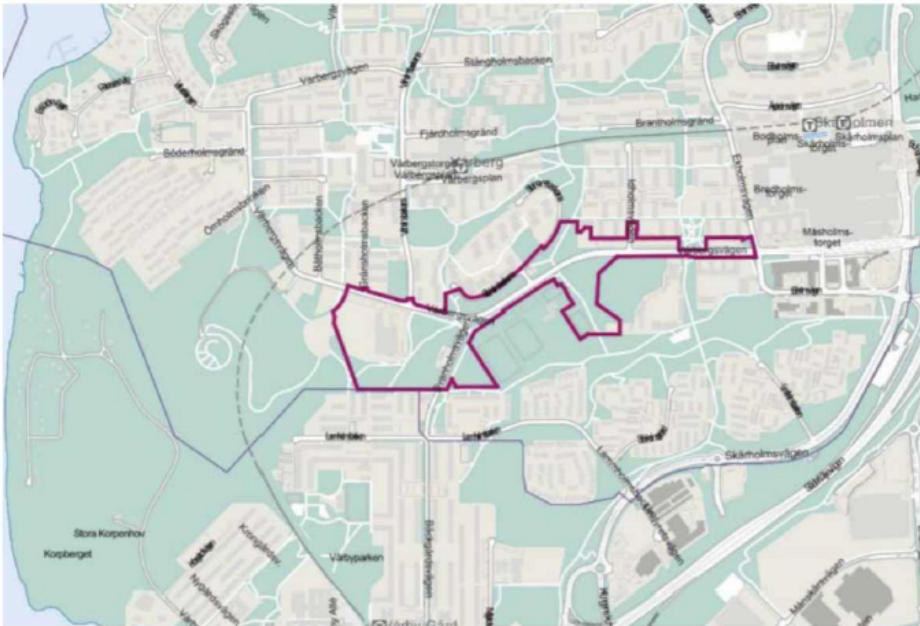


Bild 1. Planområdet markerat med lila linje

Projektet innefattar även den kommunala förskola som bröts ut till en egen detaljplan (DP 2019-03026) och antogs i december 2019. Byggstart för denna planeras till 2021.

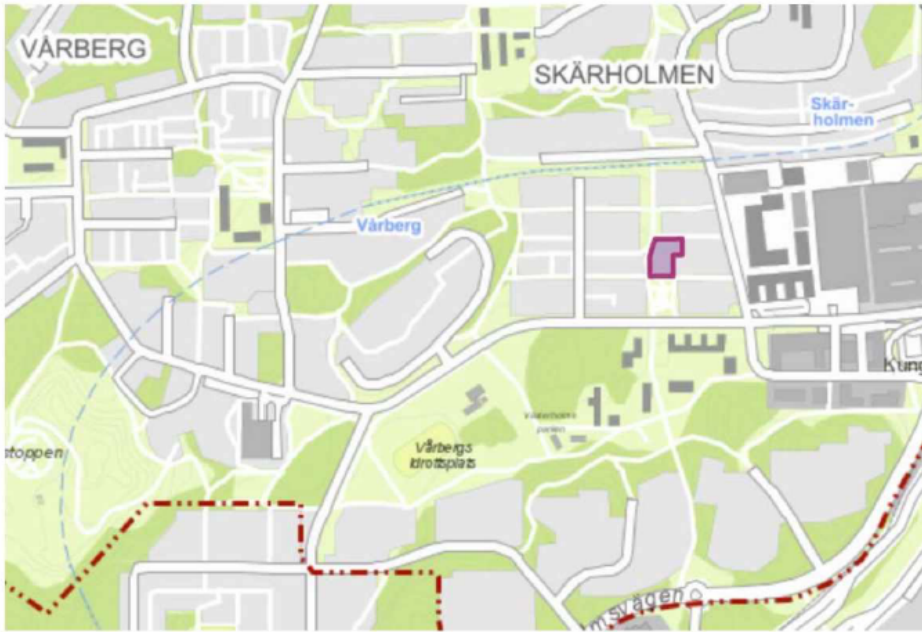


Bild 2. Förskola i egen detaljplan markerad med lila linje

Projektet syftar i huvudsak till att omvandla Värbergsvägen till en stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande och trygg stadsmiljö som knyter ihop centrala Värberg med centrala Skärholmen.

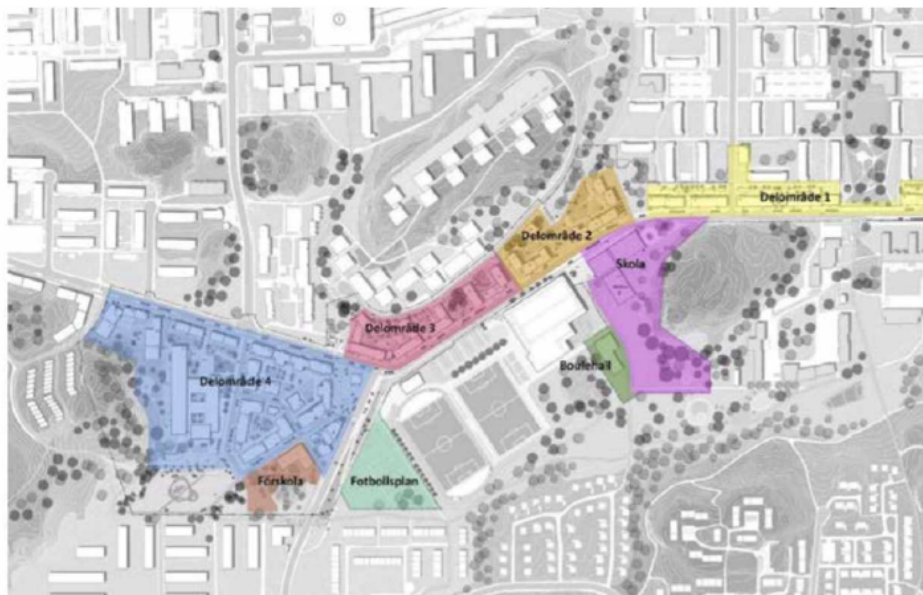


Bild 3. Visar de olika delområdena, skolan, förskolan samt boulehallen

Detaljplanen möjliggör för närmare 1 500 bostäder varav cirka 280 är studentlägenheter (inom del av delområde 3) och cirka 210 bostäder i Stockholmshus (inom delområde 1). Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen även för skolor, förskolor och boulehall. Planförslaget innebär att den befintliga byggnaden för gamla Vårbergs sjukhem (belägen inom delområde 4) bevaras i sin helhet och att det där bland annat medges skolverksamhet samt vård- och omsorgsboenden.

Planområdet omfattar även en torrdamm för hantering av översvämningar samt skyfall och är belägen invid Vårbergs IP.

Fokus Skärholmen

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

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

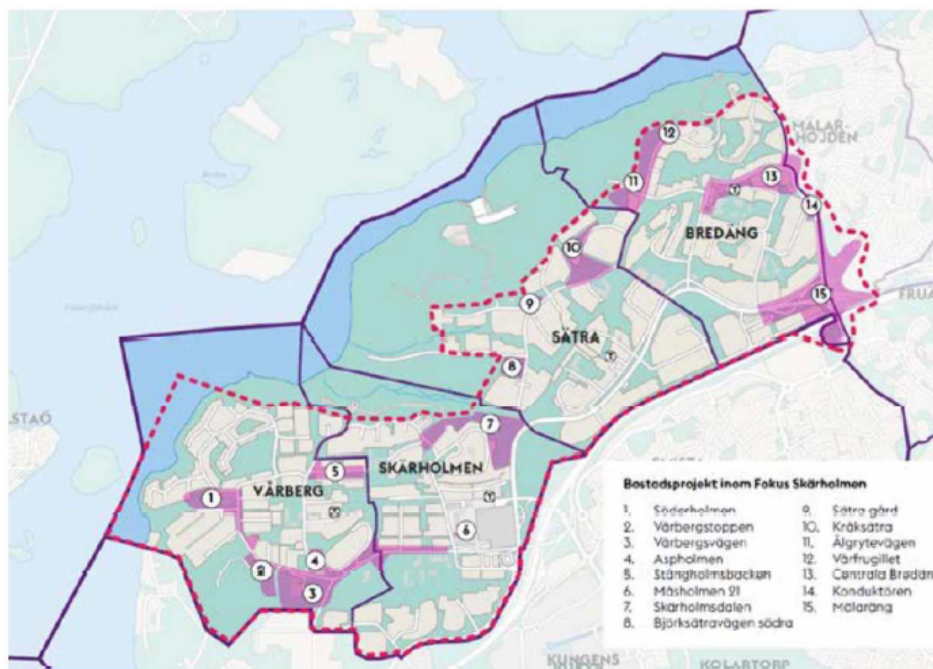


Bild 4. Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Värbergsvägen är markerad med nr 3 i kartan.

Arbetsätt med generella detaljplaner

Inom Fokus Skärholmen bedrivs ett antal projekt som pilotprojekt för att ta fram mer generella detaljplaner, varav detaljplanen för Värbergsvägen är en. Generella detaljplaner innebär bland annat att kvalitets- och gestaltungsfrågor i större utsträckning prövas i senare skeden av stadsbyggnadsprocessen, i detta fall efter antagande av detaljplanen.

De markanvisade bolagen har i markanvisningsavtal förbundit sig att medverka i den gestaltningssamordnande process som kommer att ske inom ramen för bygglovshandlingen. Syftet med denna process är att säkerställa att det slutliga projektet uppfyller dels de av bolagen angivna ambitionerna i deras respektive markanvisningsansökningar, dels detaljplanens gestaltungsprinciper i planbeskrivningen.

Ännu ej markanvisade kvarter

I och med att projektet är en del av arbetet med generella detaljplaner är inte alla kvarter inom projektet markanvisade i detta skede. Inom delområde 2, 3 och 4 finns idag inte än markanvisade kvarter motsvarande totalt ca 440 bostäder. Detta motsvarar ca 30 % av bostäderna inom projektet. Även en fristående byggnad med

centrumändamål, belägen inom delområde 3, är ännu inte markanvisad. Staden har gjort en markanvisning på ospecificerad plats inom projektet.

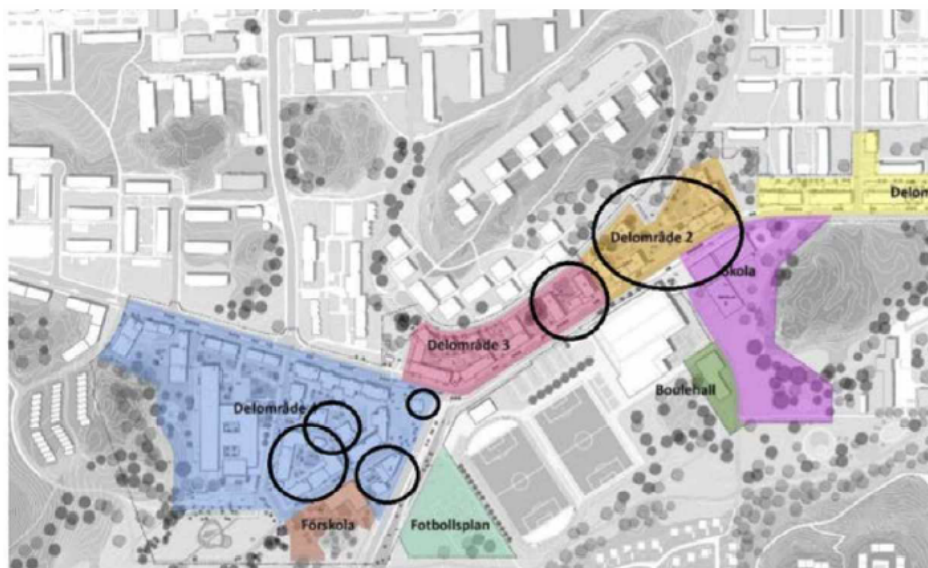


Bild 5. Visar de kvarter som idag inte är markanvisade.

Tidigare beslut

<u>Fokus Skärholmen</u>		
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden - Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälareng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare

		Björksättravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Utöver ovan beslut för Fokus Skärholmen har inom projektet Vårbergsvägen markanvisats följande:

- AB Svenska Bostäder AB ca 210 lägenheter i s k Stockholmshus den 12 oktober 2017
- Skolfastigheter i Stockholm AB för 2 förskolor och en skola den 24 maj 2018
- Mecon AB ca 90 lgh för bostadsrättsändamål den 9 november 2017 och sedan ytterligare 30 bostadsrättslägenheter den 2018-10-18 (inom delområde 3)
- Fastighets AB Vårholmen för ändrad markanvändning inom befintlig tomträtt den 13 juni 2019
- Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen få ca 380 bostäder den 13 juni 2019
- Borätt AB ca 120-160 lgh för bostadsrättsändamål den 11 juni 2020. Ospecificerad plats.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Kontoret bedömer att exploateringen inom projekt Vårbergsvägen ger ett mindre underskott till staden. Projektet innebär stora investeringsutgifter för ombyggnation av den kommunala infrastrukturen, där omfattande ledningsomläggningar ingår, för att åstadkomma exploateringen och uppfylla mål om social hållbarhet i området. I I

I detta ärende uppgår investeringen för Vårbergsvägen till 518,3 mnkr.

Projektet Vårbergsvägen är ett av de större delprojekten inom koncernprojektet Fokus Skärholmen för vilket ett gemensamt inriktningsbeslut, och senare ett reviderat inriktningsbeslut i september 2019, är taget. Därför påverkar projektets ekonomi helheten påtagligt.

Vårbergsvägen visar ett bättre resultat idag än i det reviderade inriktningsbeslutet för koncernprojektet. Detta beror framförallt på att bedömda intäkter ökat något och utgifterna blivit kalkylerbara och därmed med lägre risk än tidigare. Helhetsekonomi för koncernprojektet har setts över och är i dagsläget positiv och stämmer överens med det reviderade inriktningsbeslutet.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Antaganden:

Kostnader och utgifter

För staden innebär projektet kostnader kopplade till att läget för Vårbergsvägen ska flyttas söderut. Gatan ska få en ny karaktär av stadsgata med plats för gång- och cykeltrafikanter i gaturummet. Detta innebär även att ledningsflyttar behöver genomföras. Staden ansvarar även för utbyggnad av ett allmänt torg i korsningen Vårbergsvägen/Svanholmsvägen med koppling till Vårbergs IP samt ytterligare nya lokalgator inom projektet.

För att kunna genomföra projektet krävs att en torrdamm för vattenflöden i händelse av skyfall anläggs vid Vårbergs IP. Utgiften för denna är medtagen i kalkylen. Torrdamm anläggs av Fastighetskontoret och en beställning till dem har skett. Kostnaden för denna är uppskattad till 16 mnkr.

Inom projektet planeras en yta för bygglogistik som ska vara gemensam för närliggande projekt. En utgift för detta är antagen och med i kalkylen. Kostnaden för denna är uppskattad till 1 mnkr.

Då projektet planeras att pågå under en längre tid och flera av kvarteren inte är markanvisade har en grov tids- och skedesplanering tagits fram. Tidpunkter när utgifter/kostnader utfaller kan komma att ändras.

Projektet påverkar även andra förvaltningar inom staden.

Utbildningsförvaltningen påverkas till exempel av nybyggnad av en ny skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever. Skolan ingår i stadens samordnade skolplanering (SAMS). Investeringen för skolan bedöms uppgå till ca 384 mnkr.

Två friliggande förskolor kommer att byggas av SISAB. Investeringens utgiften för förskolorna bedöms uppgå till ca 62 mnkr per förskola.

Om utgifterna för investeringar i skola och förskolor införlivas i kalkylen får projektet ett negativt nettonuvärde om 508 mnkr.

Inkomster och intäkter

För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts avseende utbyggnadstakt, fördelning av upplåtelseformer och markpris.

I dagsläget har ca 70 % av byggrätterna inom projekt Vårbergsvägen markanvisats till olika byggaktörer. Av dessa är ca 75 % hyresrätter och 30 % bostadsrätter. Grundantagandet för bedömning av framtida intäkter och inkomster i nuvärdeskalkylen har varit en fördelning med ca 54 % hyresrätter och ca 46 % bostadsrätter/äganderätter totalt sett. Enligt detta antagande så ska endast bostadsrätter (alternativt äganderätter) markanvisas framöver.

Detta projekt hör till de delprojekt inom Fokus Skärholmen som till följd av de nya arbetsätten till stor del drivits med hjälp av ankarbyggare, och där staden stått för utgifter för arkitekter och övriga konsulter som vanligtvis belastar byggaktörerna. Utgifter för dessa utredningar som normalt sett ingår i

byggaktörernas åtaganden ska tas ut av befintliga och kommande byggaktörer utifrån den andel byggrätt av detaljplanen som de anvisas. Dessa utgifter uppgår preliminärt till minst 2 mnkr och intäkten är medräknad i kalkylen.

Jämfört det reviderade inriktningsbeslutet i september 2019 planeras det idag för fler bostäder inom projektet. Även fördelningen hyresrätter - bostadsrätter har justerats något. Andelen hyresrätter har ökat någon procent med anledningen bland annat av de tillkommande studentbostäderna vid Vårbergs sjukhem.

För redan markanvisade kvarter med bostadsrätter grundar sig stadens bedömda inkomster på markpriser som överenskommit mellan staden och aktuell byggaktör i markanvisningsavtal, och som sedan har indexerats om till dagsens värde. För kvarter som ännu inte markanvisats, eller där markanvisningsavtal finns utan markpris, baseras bedömda inkomster på en värdering av marknadsvärdet idag. Sedan det reviderade inriktningsbeslutet i september 2019 har markpriset stigit vilket ger en högre intäkt till projektet.

Uppskattade intäkter från ledningsägare för deras del av kostnaderna för ledningsomläggningar finns med i kalkylen.

Projektet avser att 2021 söka särskilda medel för att finansiera anläggandet av ovan nämnd torrdamm. Då projektet inte är garanterat att detta medel beviljas är det inte med som en intäkt i kalkylen. Detta eventuella bidrag skulle täcka kostnaden om 16 mnkr.

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 negativt netto-nuvärde om 1 mnkr motsvarande 0 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Mark inom projektet kommer att upplåtas med tomträtt samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,54.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 518,3 mnkr, varav 22,1 mnkr är utgifter tom 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst arbetstid samt utredningar inom projektet ex. dagvattenutredning, geoteknik m.m.

Inkomsterna beräknas till ca 6,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av utredningskostnader som ska vidarefaktureras till byggaktörerna inom projektet. I denna ingår även uppskattad intäkt från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 436,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 429,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 282 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta

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

nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 95 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 518,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 6,9 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	T
Utgifter inkl. förvärv (-)	-22,1	-3,6	-15,3	-15,6	-32,8	-429,0	
Inkomster (exkl. försäljning)	0,6	0,0	1,4	0,2	4,4	0,2	
Nettoutgift (-) /-inkomst	-21,5	-3,6	-13,9	-15,4	-28,4	-428,7	
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	436,2	

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. 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							K
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	m
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,8	0,7	1,7	max 4,1	

Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,6	år
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -12,8	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	429,1	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,8	0,7	1,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,5	mellan -1 och -1,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 3,7 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 15,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till ca 4,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 429,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets ekonomi. Det är svårt att i detta skede beräkna stadens utgifter i projektet men en bedömning har gjorts utifrån underlag från systemhandlingsprojekteringen och en grov skedes- och etappindelning.

Det är troligt att övergripande marknadspåverkande faktorer såsom konjunktur, världsmarknadsläge mm kommer att påverka försäljningen och utbyggnadstakten av bostäderna inom området. Oavsett utbyggnadstakten för bostäderna behöver större delen av stadens arbeten på allmän plats göras initialt i projektet vilket gör att staden riskerar att investeringarna kommer tidigt i förhållande till när försäljningsinkomster och tomträtsintäkter utfaller till staden.

I den kalkylen som tagits fram finns ett riskpåslag om 15 % av entreprenadkostnaden. Utöver det finns även en summa för risk då ytterligare markundersökningar behöver göras gällande markföreningar inom kvartersmark.

Inom detaljplaneområdet finns en befintlig tomträtt med privat tomträttsinnehavare och pågående verksamhet. Staden jobbar med att hitta en ersättningsplats för verksamheten så att marken kan utvecklas enligt detaljplanen. Frågan är inte löst än och det är oklart om detta kan komma att kosta mer än vad som uppskattats till kalkylen.

Känslighetsanalys

Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenser som beskrivs ovan är baserade på exploateringen som ryms inom varje byggrätt i detaljplanen samt att en fördelning med ca 54 % hyresrätter och ca 46 % bostadsrätter uppnås. Fördelningen mellan markförsäljning och tomträttsupplåtelse har stor inverkan på projektets ekonomi.

Ett alternativt scenario har studerats för projektet där andelen bostadsrätter är lägre, en fördelning på ca 69 % hyresrätter och ca 31 % bostadsrätter.

Det alternativa scenariot utgår från antagandet att av de ännu inte markanvisade byggrätterna blir ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter. Detta ger ett negativt nettonuvärde om ca 79 mnkr. Motsvarande nyckeltal för grundantagandena är som tidigare nämnts -1 mnkr.

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett negativt nettonuvärde på 1 mnkr. I nettonuvärdet finns ett riskpåslag på 15 % på entreprenaden samt ytterligare en peng för hantering av markföreningar. I detta ingår även 16 mnkr för anläggande av torrdamm som staden avser att söka bidrag för under 2021.

Projektets nettonuvärde är bättre idag än det som för projektet ingick i det reviderade inriktningsbeslutet som togs 2019. I känslighetsanalysen för antagandet att färre kommande markanvisningar blir för bostadsrätter är ändå nettonuvärdet bättre än i det reviderade inriktningsbeslutet från 2019.

Investeringskalkylen är som nämnt baserad på en grov skedes och etappindelning, och fördelningen mellan och tidsplan för intäkter/inkomster och utgifter/kostnader över åren kan därmed komma att förändras.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Fokus Skärholmen - del av stadens budgetmål

Social hållbarhet

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för en socialt hållbar stadsutveckling. För detta krävs väl gestaltade offentliga rum som torg, gator och parker liksom tillgång till arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice samt tillgång till rekreation, idrott och ett levande kulturliv.

I projektet planeras en ny grundskola i anslutning till Vårbergs IP, flera förskolor i anslutning till grönområden samt tillkommande ytor för centrumändamål i bottenvåningar.

Arbetet för att ta sig an frågor kring social hållbarhet sker inom Fokus Skärholmen i nära samverkan mellan stadsledningskontoret, stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

För Fokus Skärholmen finns en förvaltningsövergripande styrgrupp för att samordna insatser i närtid och med längre planeringshorisont.

Exploateringskontoret har i markanvisningarna till byggaktörer i Vårbergsvägen ställt krav på åtgärder för social hållbarhet som ska genomföras i det fortsatta arbetet. Exempelvis har byggaktörerna åtagit sig att öka sysselsättningsgraden bland 16- till 29-åringar. Dessa åtgärder ska konkretisera i avtal med Staden och därigenom bidrar de olika aktörerna utifrån sina respektive verksamhetsområden till en socialt hållbar stadsutveckling.

Generella detaljplaner och markanvisningar i senare skeden

Inom Fokus Skärholmen prövas en process för att ta fram större, mer generella detaljplaner med markanvisningar senare i planprocessen där Vårbergsvägen är ett av pilotprojekten. 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.

Sambandsprojekt i stadens budgetmål

I översiktsplanen pekas tio strategiska samband ut i arbetet för ett sammanhängande Stockholm. Ett av dessa är sambandet Skärholmen-Vårberg, som Vårbergsvägen är en del av.

Bostadsbebyggelse

Projektet, som även är en del av Fokus Skärholmen bidrar till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder.

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm
- verka för att Stockholmshusen uppfors
- mångfald av upplåtelseformer
- 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

Den aktuella exploateringen avser ca 810 lägenheter i hyresrätt, varav 280 st är studentbostäder, och ca 685 lägenheter i bostadsrätt.

Detta kan ställas i relation till att det i Vårberg år 2018 fanns ca 2 500 lägenheter i hyresrätt, 670 i bostadsrätt samt 570 i äganderätter i form av småhus.

Lokaler

Området innefattar utbyggnad av nya förskolor och en ny grundskola, en boulehall med närhet till Vårbergs IP samt parkområden. I området kommer det även att utvecklas lokaler i bottenvåningar för handels- eller centrumändamål.

Miljö

Staden har genomfört en miljöteknisk markundersökning i projekt Vårbergsvägen. Den genomföra undersökningen påvisade inga föroreningar som påverkade detaljplanearbetet. Kompletterade prover planeras att genomföras under hösten 2020 för att avgränsa en punkt med förhöjda halter PAH samt ta ytterligare prover efter Länsstyrelsens yttrande.

Projektet tillför en torrdamm vid Vårbergs IP som ska ta hand om större skyfall, så kallade 100-årsregn. Planen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för recipienten Mälaren-Rödstensfjärden negativt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom Fokus Skärholmen med dess inriktning på social hållbarhet är det viktigt att det inom varje projekt beaktas de rekreativa värdena både för de som redan bor i området och för de tillkommande boende.

Inom Vårbergsvägen har ytor som är karterade med sociotopvärden tagits i anspråk för exploatering. En stor del av dessa ytor ligger nära Vårbergsvägen och är trafikstörda och således lite använda. De största intrången görs i Vårbergs sjukhemspark. Där sparas dock den mest använda delen, kallad Pelousen, med sina gräsytor, där staden även gör investeringar för att öka dess vistelsevärden. Ett antal fickparker och platsbildningar skapas också för att skapa mindre och mer urbana rum som komplement till alla de parker som redan finns i närheten.

Hela projektet kommer att nära tillgång, som mest ca 200 m, till hela det rekreativa stråket som börjar med Perennparken borta vid Skärholmen och sedan går via Västerholmspaken, söder om Vårbergs IP, Pelousen och Vårbergstoppens nya stadspark. Vårbergs IP kommer också att öppnas upp och bli mer tillgänglig för spontan idrott. Förutom projektet är det flera andra parter som investerar i parkstråket, genom Vårbergs stadspark, Vårbergs IP och Vårbergs jättar.

En viktig aspekt med projektet är att hela parkstråket blir bättre integrerat med samt mer lättillgängligt och tryggt att ta sig till och från resten av Vårberg/Skärholmen om man jämför med den barriär som Vårbergsvägen med dess omgivande impedimentytter utgör idag.

Projektet gör vissa intrång på ekologiska värden även om de platserna med högst naturvärden i huvudsak undantas från intrång eller sparas på skol- och förskolegårdar.

Som kompensation för de ekologiska värden som påverkas planteras över 120 st nya gatuträd i projektet och ett 80-tal träd på torg och i parker. Detta görs bland

annat för att stärka de nord-sydliga spridningssamband som bevaras som släpp i bebyggelsen längs Vårbergsvägen.

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 sjösätts 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.

Integrerad barnkonsekvensanalys enligt stadens process genomförs i fyra steg. I september 2016 genomfördes del 1, inför planarbetet, en rapport som beskriver och sammanfattar den dialog som genomförts med barn och unga i hela stadsdelen samt en inventering av relevanta underlag. Totalt intervjuades cirka 270 barn för detta steg i processen. Steg 2 är att analysera framtaget planförslag vid samråd för att klargöra konsekvenser och föreslagna åtgärder ut ett barnperspektiv. I slutet av planprocessen genomfördes den slutgiltiga konsekvensanalysen, steg 3. Steg 4 är det sista momentet som är återkoppling efter att projektet genomförts.

Projektet har många värden och kvaliteter med en tydlig ambition att förbättra förutsättningarna för barn och unga. Exempelvis följande:

- Förbättrad trafiksäkerhet i och med omgestaltningen av Vårbergsvägen till stadsgata
- Förstärkningen av gång- och cykelstrukturen Vårbergsvägen inom Fokus Skärholmen.
- Förstärkta kopplingar till förskola/skola (nära grönområde) och idrott både inom området och till andra delar av närområdet
- Ökad trygghet genom ett ökat utbud av mötesplatser, flera torg samt aktiva bottenvåningar och entréer mot gatan

Jämställdhet

Enligt trygghetsmätningen från 2017 är Vårberg den stadsdel i Skärholmens stadsdelsnämndsområde där invånarna upplever högst otrygghet (21%). Något högre

andel av männen angav att de känner sig otrygga i sitt bostadsområde i Vårberg (22%) i jämförelse med kvinnor (20%).

Även i trygghetsmätningen 2020 är det tydligt att Vårberg är den del inom dess stadsdel som flest önskar att flytta från p.g.a. otrygghet, hög brottslighet och ordningsstörningar.

En omvandling av det idag breda och glesa gaturummet till ett mer befolkad och upplyst kommer att öka tryggheten och kopplingen mellan Vårberg och Skärholmen blir bättre och säkrare.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har 2,5 mnkr avsatts för konst men inget konstprogram har beslutats. En inledande diskussion har förts om att använda konstmedlen till att aktivera stråket upp mot Vårbergs centrum, Storholmsstigen, i dess södra del mot Vårbergsvägen.

I direkt anslutning till projektet ligger Vårbergs jättar som är en av stadens största satsningar på offentlig konst. Detta konstverk invigdes i oktober 2020.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en grovt uppskattad och preliminär tidplan baserad på erfarenhetstal. Byggstart för allmän platsmark inom Vårbergsvägen kan tidigast ske 2022 och utbyggnaden förväntas ske i etapper och sträcker sig över flera år. Byggstart för kvartersmark bedöms tidigast kunna ske 2024 med undantag för den byggnationen som kan ansluta sin infrastruktur från projekt Vårbergstoppen samt förskolan som ingår i en detaljplan som antogs 2019. Överenskommelse om exploatering ska träffas med de olika byggaktörerna i projektet senare under processen, men bedöms preliminärt ske senast i samband med uppstart av detaljprojektering vilket planeras under slutet av 2021.

Risker och osäkerheter

I projektet föreligger ett antal olika förutsättningar och risker som kan komma att påverka projektets ekonomi. De större riskerna som föreligger i detta projekt är tidsplanen samt den ekonomiska kalkylen. Medel för risker finns avsatt i investeringskalkylen so en riskreserv. Nedan förtydligas några av riskerna inom projektet:

- Lång genomförandetid

Ombyggnationen om Vårbergsvägen är omfattande och sker i olika etapper. Detta innebär även att färdigställande kommer att ske etappvis. Totalt sett pågår stadens arbete i omkring 10 år (från detaljprojektering till finplanering). Detta gör att det är svårt att förutsäga kostnader. Denna osäkerhet hanteras med riskpåslag i kalkylen.

- Alla kvarter är inte markanvisade

I de kvarter där ingen är aktör är markanvisad kommer projektet att behöva göra visa antaganden inom detalj projektering samt under entreprenaden. Detta kan leda till högre kostnader för staden. Denna osäkerhet hanteras med riskpåslag i kalkylen.

- Markföroreningar

I och med att en kompletterade markteknisk miljöundersökning planeras att genomföras under hösten 2020 kan tidigare oupptäckta föroreningar påträffas. Sedan tidigare har dock genomförd undersökning inte visat förekomst av föroreningar. Ett extra riskpåslag är avsatt för om tidigare oupptäckta föroreningar påträffas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktörerna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret, 2020-10-20.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder av blandad upplåtelseform i Vårberg. En omvandling av Vårbergsvägen till en stadsgata med investeringar i gång- och cykelinfrastruktur ger ökad trygghet och bättre kopplingar inom området.

Kontoret anser även att projektet stämmer väl överens med målen i Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 januari 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025.

Projektet Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen. Enligt uppdrag från kommunfullmäktige ska minst 4 000 bostäder byggas i stadsdelsnämndsområdet, som

är ett fokusområde i översiktsplanen. Fokus Skärholmen ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

Inriktningen för Fokus Skärholmen utvecklades i inriktningsbeslutet som beslutades av kommunfullmäktige den 4 september 2017 (Dnr 123-1105/2017). Vid utvecklingen av Skärholmen ska omsorg läggas på att säkerställa god kvalitet för allmän platsmark, torg och stadsdelsområdets parker och attraktiva stadsgator. Särskilt områdena kring de stora vägarna ska beaktas i syfte att skapa levande och trygga gatumiljöer. Ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen fattades av kommunfullmäktige den 2 september 2019 (KS 2019/742), som föranleddes bland annat av fördyringar inom flera av de ingående projekten.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Vårbergsvägen som med sina 1 500 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt att koppla samman Skärholmen, Vårberg och Vårby Gård i Huddinge kommun. Skärholmen-Vårberg och Vårberg-Vårby Gård är enligt Stockholms översiktsplan strategiska samband som är viktiga att stärka ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Stadsledningskontoret konstaterar att de åtgärder i infrastrukturen som krävs för att genomföra projektet är relativt omfattande. Projektet beräknas innebära ett ekonomiskt underskott. Nettonuvärdet som avser kommande investeringar beräknas till minus 1 miljon kronor. Därtill kommer de redan nedlagda utgifterna om 22,1 miljoner kronor.

De ekonomiska förutsättningarna för Vårbergsvägen har dock förbättrats jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 2 september 2019. Framst till följd av ett ökat antal bostäder och ökade beräknade försäljningsinkomster har täckningsgraden ökat från 71 procent till 95 procent.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att projektet avser att söka klimatinvesteringsmedel för att finansiera torrdammen som beräknas kosta 16 miljoner kronor, vilket ytterligare skulle förbättra de ekonomiska förutsättningarna för projektet.

Projektet Fokus Skärholmen innehåller sammanlagt 16 projekt i olika skeden av planering och genomförande, där de mer lönsamma projekten ska bära de mindre lönsamma projekten, inom de ekonomiska ramar för projektet som beslutats i samband med det reviderade inriktningsbeslutet. Det är därför av stor vikt att projektet regelbundet ser över den ekonomiska kalkylen för helheten. I ärendet beskrivs att helhetsekonomin har setts över, med slutsatsen att den är positiv och stämmer överens med det reviderade inriktningsbeslutet.

Investeringsstrategin anger att exploateringsprojekten i huvudsak ska vara lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för den infrastruktur och det behov av kommunal service som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet.

I ärendet redovisas en så kallad skuggkalkyl där utgifter för den nya skolan och två friliggande förskolor räknats in. Projektekonomi täcker inte stadens övriga investeringar. Stadsledningskontoret noterar att inriktningsbeslutet inte kalkylerat med planering av skollokaler och konstaterar samtidigt att skolkapacitet inom detta projekt

inte behövs i närtid. Exploateringsnämnden bör dock fortsatt ta höjd för kommande utgifter för samhällsservice och arbeta aktivt för att exploateringskalkylerna för hela Fokus Skärholmen även ska täcka dessa kostnader.

Genomförandet av Vårbergsvägen kan motiveras av att Fokus Skärholmen som helhet beräknas vara lönsamt. Stadsledningskontoret vill understryka att det är av stor vikt att Fokus Skärholmens lönsamhet bibehålls. En fortsatt god ekonomisk kontroll är central för att säkerställa genomförbarheten både för projektet Vårbergsvägen och för Fokus Skärholmen som helhet.

Den känslighetsanalys som redovisas, med antagande om en lägre andel bostadsrätter, visar på betydelsen av att projektet fortsatt arbetar för en hög andel bostadsrätter för att säkra genomförbarheten.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 m.fl omfattande en investeringsutgift om 518,3 miljoner kronor, investeringsinkomst om 6,9 miljoner kronor och försäljningsinkomst om 436 miljoner kronor. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Anders Göransson (S) och Clara Lindblom (V) enligt 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 var därför mycket olyckligt att den grönbå majoriteten hösten 2019 minskade projektbudgeten och investeringarna i Skärholmen.

Den grönbå majoriteten beslutade även om att förändra fördelningen av upplåtelseformer genom att öka andelen bostadsrätter, och därmed överge likafördelningsprincipen i projektet. Vi menar att det är en felaktig politik att minska hyresrätterna. En blandad bebyggelse behövs i hela staden, men det finns samtidigt ett stort behov av särskilt hyresrätter. Det gäller inte minst stadsdelar som domineras av bostads- och äganderätter och där de grönbå redan har stoppat byggandet av Stockholmhus. Därutöver kommer majoritetens ombildningar att ytterligare bidra till bristen på hyresrätter med överkomliga hyror, vilket särskilt drabbar hushåll med låga inkomster och avsaknad av kapital. För att komma tillrätta med trångboddheten i Skärholmen behövs fler hyresrätter i området.

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.