

## Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Sätra 2:1, projekt Mälaräng, till en investeringsutgift om 832,4 mnkr, investeringsinkomst om 44,9 mnkr och försäljningsinkomst om 608,2 mnkr.
2. Utgifterna för 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.

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

### Ärendet

Projektet Mälaräng är ett av de större delprojekten inom Fokus Skärholmen. Planområdet ligger invid E4/E20:s trafikplats Bredäng. Projektet syftar till att binda samman Bredäng med Mälarhöjden samt omvandla trafikplats Bredäng och delar av Skärholmsvägen och Bredängsvägen till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Inom projektet prövas enligt uppdrag från kommunfullmäktige en process med större och mer generella detaljplaner.

Förslag till detaljplan för Sätra 2:1 m.m. (Mälaräng) Bredäng, Mälarhöjden och Fruängen (Dnr 2016-15389-54) godkändes av stadsbyggnadsnämnden 14 december 2018. I planområdet planeras för sammanlagt cirka 1 100 bostäder. I området planeras även för två förskolor, en ny f-9-skola med 900 elevplatser samt tillkommande ytor för handel och lokaler i bottenvåningar. En befintlig drivmedelsstation planeras flyttas och Slättens gårds park utvecklas.

Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter beräknas till cirka 832,4 mnkr i löpande prisnivå. Utgifterna avser främst utbyggnad av infrastruktur i form av vägar och parkanläggningar, rivning och ledningsomläggningar.

Investeringsinkomsterna beräknas till 44,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 608,2 mnkr och reavinsten beräknas till 589,4 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om minus 40 mnkr, motsvarande minus 34 000 kr per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad beräknas till 90 procent.

Nämnden redovisar ett antal större risker inom projektet kopplade till ombyggnationen av Trafikplats Bredäng som är en statlig anläggning, Trafikverkets arrende för Förbifart Stockholm samt en högspänningsledning som nyligen förlagts i planområdets södra delar.

Hittills har drygt hälften av de planerade bostäderna inom Mälaräng markanvisats till sex olika byggherrar. Av dessa är cirka 60 procent hyresrätter och 40 procent bostadsrätter. Den redovisade kalkylen bygger på ett antagande om 43 procent hyresrätter och 57 procent bostadsrätter totalt sett i projektområdet.

På uppdrag av exploateringsnämnden har projektet bearbetats både på inkomst- och utgiftssidan för att öka lönsamheten. De beräknade försäljningsinkomsterna har ökat från 548,1 mnkr till 608,2 mnkr genom att öka andelen bostadsrätter från 50 procent till 57 procent. De beräknade nettoutgifterna har minskat från 831,4 mnkr till 787,5 mnkr. Översynen av projektet har medfört att det beräknade nettonuvärdet till detta beslutstillfälle ökat från minus 98 mnkr till minus 40 mnkr.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Mina synpunkter

Projektet Mälaräng tillför många nya bostäder som dessutom har blandade upplåtelseformer som bidrar väl till att uppfylla stadens bostadsmål. Det planeras också för nya skolor, ytor för handel och grönområden som utvecklas. Området är också utpekats som en strategisk plats i stadens översiktsplan som särskilt viktig för att skapa en mer sammanhållen stad. Likt många av de andra projektområden som omfattas av Fokus Skärholmen har även projektet Mälaräng låg lönsamhet. Det var något vi såg på med oro när de ursprungliga besluten togs och den oron visade sig vara befogad. Efter revideringen av

inriktningsbeslut och nya tag kring delprojekten har lönsamheten nu ökat genom att det blir fler bostadsrätter än tidigare planerat och att nettoutgifterna minskar. Det kvarstår risker och det är av största vikt att god ekonomisk kontroll är central för att säkerställa genomförbarheten i projektet Mälaräng. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

#### Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Exploateringsnyckeltal
3. Nuvärdeskalkyl
4. Känslighetsanalys – Exploateringsnyckeltal lågt scenario
5. Känslighetsanalys – Lönsamhetskalkyl lågt scenario
6. Känslighetsanalys – Exploateringsnyckeltal högt scenario
7. Känslighetsanalys – Lönsamhetskalkyl högt scenario
8. Exploateringsnyckeltal – inklusive ny grundskola
9. Nuvärdeskalkyl – inklusive ny grundskola

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för social hållbarhet, varför det är av mycket stor vikt att markanvisa tillräckligt många bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader enligt stadens mål. Tyvärr går majoritetens politik i motsatt riktning genom ombildning av allmännyttiga hyresrätter med överkomliga hyror och minskning av planerade hyresrätter och Stockholmshus.

Genom ökningen av antalet bostadsrätter i bland annat Projekt Mälaräng kommer andelen bostadsrätter att öka från 50 till 57 procent i hela Fokus Skärholmen, vilket innebär att likafördelningsprincipen överges. Nyproduktionen av bostäder i stadsdelen kommer därmed att domineras av bostadsrätter, vilket i likhet med eventuella ombildningar minskar möjligheten för hushåll med låga inkomster och avsaknad av kapital att bosätta sig i området.

Projekt Mälaräng är i sin helhet dock mycket efterlängtat, då det omvandlar en trafikmiljö till en blandad stadsdel som också binder ihop staden bättre i det strategiska sambandet mellan Bredäng och Mälarhöjden. Det är därför bra att planeringen fortlöper, även om vi hellre sett att betydligt fler hyresrätter med pressade boendekostnader hade planerats i området.

Vi vill även framhålla vikten av att tillämpa barnperspektivet genomgående i all stadens planering. I ärendet anges att projektet i huvudsak medför positiva

konsekvenser för barn, exempelvis blir området mer promenadvänligt vilket främjar därmed barns mobilitet och hälsa. Dock bör ribban höjas så att området planeras inte bara för att bli bättre än idag, utan så att barn själva kan röra sig i området och omgivande områden via säkra gång- och cykelvägar.

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

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Sättra 2:1, projekt Mälaräng, till en investeringsutgift om 832,4 mnkr, investeringsinkomst om 44,9 mnkr och försäljningsinkomst om 608,2 mnkr.
2. Utgifterna för 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.

Stockholm den 21 augusti 2019

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

**Särskilt uttalande** gjordes 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 särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

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

## Remissammanställning

### Ärendet

Projekt Mäläräng är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen, och ingår i ett av de 10 utpekade strategiska sambanden som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm i gällande översiktsplan. Detta strategiska samband är sambandet Bredäng-Mälärhöjden där projekt Mäläräng är ett nyckelprojekt.

Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och del av Skärholmsvägen samt Bredängsvägen från transportleder till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för cirka 1100 lägenheter, två förskolor, en ny skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar. Drivmedelstationen i området flyttas och Slättens gårds park utvecklas.

Ett genomförandebeslut för projekt Mäläräng togs upp för godkännande i exploateringsnämnden 15 november 2018, vilket godkändes enligt kontorets förslag till beslut. Grundantagandet för bedömning av framtida inkomster och intäkter i nuvärdeskalkylen var då en likafördelning mellan andelen bostadsrätter och hyresrätter totalt sett inom projektet. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade då ett negativt nettonuvärde om 98 mnkr.

I samband med att detta togs ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen som helhet, upp för godkännande i exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden gav då Exploateringskontoret i uppdrag att se över fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter i projektet, vilket man till detta beslutstillfälle gjort i bland annat delprojektet Mäläräng.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 40 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 832,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 90 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 608,2 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendena för redan markanvisade byggrätter, samt uppskattade markinkomster för ännu ej markanvisade byggrätter.

### Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2019 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Sättra 2:1 omfattande investeringsutgifter om 832,4 mnkr och investeringsinkomster om 44,9 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

*Särskilt uttalande* gjordes av Clara Lindblom m.fl. (V), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 25 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet Mäläräng är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen, och ingår i ett av de 10 utpekade strategiska sambanden som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm i gällande översiktsplan.

Planområdet ligger i huvudsak i Bredängs stadsdelsområde men omfattar även delar av Mälärhöjden och Fruängen. Det omfattar området mellan Bredängs trafikplats och Strömsättravägen söder om Eksättravägen, Slättens gårds park och Slättens förskola samt Bredängsvägen upp mot Ugglemossevägen. Till planområdet hör även ett område söder om Södertäljevägen.



Figur 1. Karta över Mälärängs projektområde, Bredängs trafikplats.

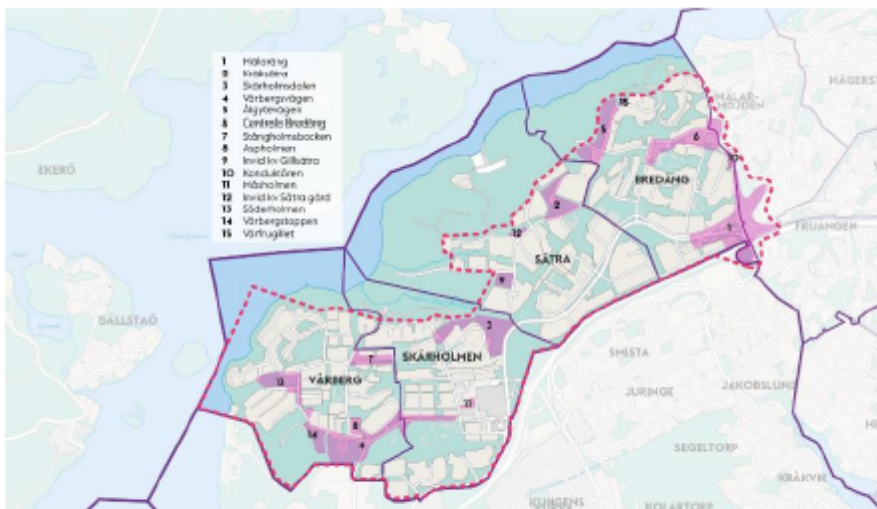
Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och del av Skärholmsvägen samt Bredängsvägen från transportleder till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för cirka 1100 lägenheter, två förskolor, en skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar. Drivmedelstationen i området flyttas och Slättens gårds park utvecklas.

### Fokus Skärholmen

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

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

I Fokus Skärholmen prövas en process med större mer generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Det aktuella projektet hör till de delprojekt där en process för att åstadkomma mer flexibla detaljplaner prövas.



**Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Detta ärende avser markanvisningar, tillägg till markanvisningar samt genomförandebeslut för delprojektet Mäläräng, nr 1 i kartan.**

### Tidigare beslut

<b>Tidigare beslut Fokus Skärholmen</b>		
<b>Datum</b>	<b>Nämnd/ Kontor</b>	<b>Beskrivning</b>
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation ino exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbygggherra för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Utöver ovan beslut för Fokus Skärholmen har inom projektet Mälaräng markanvisats följande;

- AB Stockholmshem cirka 80-90 lägenheter i s.k. Stockholmshus den 12 oktober 2017.
- Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ca 70 lägenheter för hyresrättsbyggnation den 9 november 2017.
- Storstaden Bostad AB ca 90 lägenheter för bostadsrättsändamål den 9 november 2017.
- JM AB ca 140 ungdomsbostäder den 9 november 2017.
- Sveafastigheter Bostad AB ca 90 lägenheter för hyresrättsbyggnation den 1 februari 2018.
- Tillägg till markanvisning för HSB Bostad AB (ankarbygggherre) för val av tilldelningsområde den 15 november 2018.
- Sagax Sätra AB för verksamhetsändamål den 15 november 2018.
- Preem AB med arrende för drivmedels- och centrumändamål den 15 november 2018.



- Skolfastigheter i Stockholm AB för förskola och skola den 15 november 2018.

Ett genomförandebeslut för projekt Mälaräng togs upp för godkännande i exploateringsnämnden 2018-11-15, vilket godkändes enligt kontorets förslag till beslut.

I samband med att detta togs ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen som helhet, upp för godkännande i exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden gav då Exploateringskontoret i uppdrag att se över fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter, vilket man till detta beslutstillfälle gjort i bland annat delprojektet Mälaräng.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolagen ska stå för planutgifter och övriga utgifter som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen inom projekt Mälaräng ger ett underskott till staden. Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och del av Skärholmsvägen samt Bredängsvägen från transportleder till urbana gator för att möjliggöra exploateringen. Projektet innebär stora investeringsutgifter för ombyggnation av dels den kommunala men även den statliga infrastrukturen, där omfattande ledningsomläggningar och markförstärkningar innefattas. I dagens marknadsläge kan de bedömda intäkterna och inkomsterna inte väga upp för de stora investeringsutgifterna inom projekt Mälaräng. Detta har påverkat Fokus Skärholmen som helhet sedan inriktningsbeslut fattades för samtliga delprojekt 2017-09-04 av kommunfullmäktige.

I detta ärende uppgår investeringen för Mälaräng till 832,4 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

### **Förutsättningar/risker**

I projektet föreligger ett antal olika förutsättningar och risker som kan komma att påverka projektets ekonomi. Medel för nedanstående risker finns avsatt i investeringskalkylen som en riskreserv;

### **Trafikplats Bredäng (Trafikverket)**

Projektförslaget bygger på en ombyggnation av delar av den statliga infrastrukturen, för att kunna frigöra mark till den föreslagna exploateringen. Staden har under detaljplanarbetet projekterat ett nytt förslag på trafikplatslösning i samråd med Trafikverket. För att genomföra detta krävs att Trafikverket tar fram en Vägplan, projekterar de delar som ingår i den statliga infrastrukturen, samt genomför ombyggnationsåtgärderna av dessa delar. Detta kommer att kräva en nära samordning mellan staden och Trafikverket, och kan innebära risk att tidplanen förskjuts.

### **Arrende Förbifart Stockholm**

Trafikverket har idag ett arrende inom del av planområdet vilket är avsett att användas för etablering i arbetet med Förbifart Stockholm. Trafikverket har bedömt att de kommer kunna vara avetablerade från området under slutet av 2023. Projektplanen för Mälaring förutsätter att staden får tillgång till detta område under 2020. Ellevios starkströmsledning, se stycke nedan, ligger i arrendeområdet och lägger stora restriktioner på Trafikverket för vilken typ av markanvändning som är accepterad. Staden ser nu över vilka ersättningsytor för etableringen som finns tillgängliga i närområdet för att kunna erbjuda till Trafikverket som alternativ till arrendeområdet. Staden och Trafikverket har en dialog kring detta, och Trafikverket har uttryckt sig vara högst intresserade av en annan arrendeyta. Beroende på hur diskussionen förlöper kan utgången av denna förhandling komma att påverka projektstarten. I projektets investeringsbudget har dock antagande gjorts att detta kommer att lösas mellan parterna.

### **Högspänningsledning (Ellevio)**

Ellevio har nyligen förlagt en 220 kV-kanalisation i planområdets södra delar, utmed Södertäljevägen/E4, vilken ingår i det regionala nätet och tillförser stora delar av Stockholm med ström. Planens utformning och trafiklösningar har tagit stor hänsyn till detta men det innebär att genomförandet av den allmänna platsmarken kan komma att behöva extra säkerhetsåtgärder vid arbeten i närheten av denna kanalisation. Staden och Ellevio kommer ha nära dialog inför genomförande av den allmänna platsmarken.

### **Antaganden**

#### **Utgifter och kostnader**

Detta projekt hör till de delprojekt inom Fokus Skärholmen som till följd av de nya arbetssätten till stor del drivits med hjälp av ankarbyggare, och där staden stått för utgifter för arkitekter och övriga konsulter som vanligtvis belastar byggarna. Dessa utgifter uppgår preliminärt till 1,76 mnkr för Mälaring. Utgifter för dessa utredningar som normalt sett ingår i byggarens åtaganden är tänkta att tas ut av byggarna som markanvisats och som kommer att markanvisas framöver utifrån den andel byggrätt av detaljplanen som de anvisas. De utgifter som ska belasta de hittills markanvisade byggarna i projektet avses vidarefaktureras i samband med detta genomförandebeslut.

I arbetet med de större projektområdena, där detta projekt ingår, med generella detaljplaner inom Fokus Skärholmen har staden beslutat att projektera systemhandlingen för allmän platsmark på en mindre detaljerad nivå än vid vanliga traditionella frimärksplaner, då målet med dessa planer varit att driva igenom dem i ett snabbare tempo än vanligt. Risk föreligger därmed att investeringsutgifterna kan komma att förändras allteftersom projektet fortlöper då kalkylen baseras på ett mindre detaljerat underlag än vanligt. Därutöver har inte heller någon detaljerad tidsplan kunnat tas fram varför nämnda investeringsutgifter har fördelats per år enligt erfarenhetstal i en grov tids- och skedesplanering. När i tid utgifterna/kostnaderna faller ut kan därmed 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). Utgift för denna är medtagen i en separat projektkalkyl, se Bilaga 3, och bedöms uppgå till ca 300 mnkr.

En friliggande förskola kommer dels tillkomma och byggas av SISAB, men även till viss del inrymmas i bostadskvarterens bottenvåningar. Tillkommande kostnader för förskolor är inte med i den särskilda kalkylen i Bilaga 3.

### **Inkomster och intäkter**

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

I arbetet med projektet Fokus Skärholmen har analys för bedömning av efterfrågan inom stadsdelsnämndsområdet med avseende på antalet nyproducerade lägenheter över tid gjorts. I dagsläget ingår 16 delprojekt omfattande totalt ca 6 500 bostäder inom Fokus Skärholmen som flertalet ligger i samma projektfas och där kontoret sett att antalet nyproducerade lägenheter kommer att behöva spridas ut över en längre tidshorisont för att på så sätt minska risken för en mättad marknad. Utifrån detta har tillträden och genomförandet av bostadshusen spridits ut över tid enligt antagande om en rimlig utbyggnadstakt. Denna utbyggnadstakt ligger också till grund för när i tid projektets försäljningsinkomster och tomträtsintäkter kommer att falla ut vilket påverkar lönsamhetskalkylen för projektet. Hur det faktiska utfallet kommer att bli beror på olika omvärldsfaktorer och kan komma att ändras, både tidigareläggas eller senareläggas under projektets gång. En mer fördjupad etappindelning av genomförandet avses arbetas fram i samband med stadens detaljprojektering av den allmänna platsmarken.

I dagsläget har ca 60 procent av byggrätterna inom projekt Mälaräng blivit markanvisade till olika byggaktörer, och av dessa är cirka 60 procent hyresrätter och 40 procent bostadsrätter. För att öka projektet Mälarängs och Fokus Skärholmens lönsamhet, samt för att det idag råder en ojämn fördelning av upplåtelseformer i stadsdelen (och stadsdelsnämndsområdet) med en övervikt av hyresrätter, så har en högre andel bostadsrätter eftersträvt i projektet. Grundantagandet för bedömning av framtida intäkter och inkomster i nuvärdeskalkylen har varit en fördelning med ca 43 procent hyresrätter och ca 57 procent bostadsrätter totalt sett inom projekt Mälaräng.

För redan markanvisade kvarter med bostadsrätter grundar sig stadens bedömda inkomster dels på markpriser som överenskommit mellan staden och aktuella byggaktörer i markanvisningsavtal. För kvarter som ej markanvisats ännu baseras bedömda inkomster på översiktliga, försiktiga bedömningar av marknadsvärdet. Antagandena tar inte hänsyn till hur utbyggnadstakten kan påverka markpriserna eller andra förändringar i marknadsläget.

### **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 nettonuvärde om 40 mnkr motsvarande 34 tkr/ekvivalent lägenhet1.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt för hyresrättsproduktion och säljas för bostadsrättsproduktion. Exploateringsgraden uppgår till 1,46.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 832,4 mnkr, varav 22,2 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av infrastruktur i form av vägar och parkanläggningar, rivning och ledningsomläggningar.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 44,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser byggrätter för bostadsrättsbyggnation beräknas till 608,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 589,4 mnkr.

Staden svarar för anslutningsavgifter till det kommunala VA-nätet för de byggrätter som upplåts med tomträtt för hyresbostadsproduktion. Bostadsrättsbyggare bekostar anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet själva.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 442 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Orsaken till att exploateringskostnaden är något högre är att investeringar behöver göras för att bygga om Bredängs trafikplats för att frigöra mark för byggnation. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 90 %.

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 832,4 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 44,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-22,2	-12,5	-29,9	-51,2	-50,5	-666,1	-832,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,8	0,0	9,6	7,8	25,7	44,9
Nettoutgift (-) /-inkomst	-22,2	-10,7	-29,9	-41,6	-42,7	-640,5	-787,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	608,2	608,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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							Kom-
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 4,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -19,2	år 2035
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	99,1	490,3	totalt
							589,4
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>99,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	mellan -0,2	
Driftskostnader TRN+SDN						och -2,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 27,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 589,4 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets ekonomi. Det är svårt att i detta skede förutse stadens utgifter i projektet men en bedömning har gjorts utifrån underlag från systemhandlingsprojekteringen och en grov skedes- och etappindelning. Områdets komplexitet med närhet till andra tunga infrastrukturåtgärder kan komma att medföra merkostnader i form av så kallade försvarsåtgärder för befintliga anläggningar.

Beträffande övergripande marknadspåverkande faktorer (konjunktur, världsmarknadsläge etc.) finns anledning att anta att det kommer att påverka utbyggnadstakten av bostäderna inom området. Däremot behöver större delen av stadens arbeten på allmän plats göras initialt i projektet vilket gör att staden riskerar att bli framtung i sina investeringar i förhållande till när försäljningsinkomster och tomträttsintäkter utfaller till staden.

### Känslighetsanalys

Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenser som beskrivs ovan är baserade på exploateringsstalen som ryms inom varje byggrätt i detaljplanen samt att en fördelning med ca 43 procent hyresrätter och ca 57 procent bostadsrätter uppnås. Fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelse har stor inverkan på projektets ekonomi.

Ett högt och ett lågt scenario har studerats för projektet där projektet har ett lägre respektive högre antagande för andelen bostadsrätter.

Det höga scenariot, som förutsätter att samtliga omarkanvisade byggrätter markanvisas för bostadsrätt, ger fortfarande ett underskott till staden men ger ett mindre underskott med ett nettonuvärde på ca -11 mnkr.

Det låga scenariot, som utgår från antagandet att merparten av de omarkanvisade byggrätterna markanvisas för hyresrätt, ger ett nettonuvärde om ca -159 mnkr.

När i tid stadens investeringsutgifter sker påverkar investeringsinkomsterna och investeringsintäkterna. En förskjutning av de större utgifterna i projektet med fyra år påverkar stadens totala nettonuvärde med ca 40 mnkr. Medel för detta finns medtaget i projektets investeringskalkyl som en riskreserv.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektet har i detta skede ett negativt nettonuvärde. Investeringskalkylen är som nämnt baserad på en grov skedes- och etappindelning, och fördelningen mellan intäkter/inkomster och utgifter/kostnader över åren är därmed osäker. Känslighetsanalysen visar att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter har stor inverkan på projektets ekonomi, men att nettonuvärdet i samtliga scenarier blir negativt.

Den negativa investeringskalkylen i projekt Mälaräng har påverkat Fokus Skärholmen som helhet sedan inriktningsbeslut fattades för samtliga projekt 2017-09-04 av kommunfullmäktige.

I samband med detta tas ett reviderat inriktningsbeslut upp i exploateringsnämnden, för Fokus Skärholmen som helhet. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för Fokus Skärholmen redovisar däremot positivt nettonuvärde om 165 mnkr, motsvarande 62 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

### **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 har utsetts till 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 som är placerad mellan stadsdelarna Mälarhöjden och Bredäng. Slättens gårds park som är en värdefull rekreativ yta kommer att utvecklas. Två förskolor och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar planeras också i projektet.

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

Exploateringskontoret har i markanvisningarna till byggaktörerna i Mäläräng ställt krav på åtgärder för social hållbarhet som ska genomföras i det fortsatta arbetet, bland annat har byggaktörerna åtagit sig att bidra till ökad sysselsättning genom att erbjuda anställningstillfällen och/eller praktikplatser. Två av hyresrättsaktörerna som är markanvisade har även åtagit sig att använda det statliga investeringsstödet (om det fortfarande finns tillgängligt vid byggnation) för att kunna erbjuda mer prisrimliga bostäder. 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 prövas en process för att ta fram större, mer generella detaljplaner med markanvisningar senare i planprocessen där Mäläräng 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. Markanvisningar till byggemskaper ska också prövas inom projektet och för närvarande är en intresseanmälan publicerad där intresserade aktörer och privatpersoner kan inkomma med anmälan.

### **Sambandsprojekt i stadens budgetmål**

I översiktsplanen pekas tio strategiska samband ut i arbetet för ett sammanhängande Stockholm. Ett av dessa är sambandet Bredäng-Mälärhöjden, där Mäläräng är ett nyckelprojekt.

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- 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, baserad på en fördelning med ca 43 procent hyresrätter och ca 57 procent bostadsrätter, avser ca 437 lägenheter i hyresrätt och ca

591 i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3447 lägenheter i hyresrätt och 574 i bostadsrätt.

### **Lokaler**

Området innefattar utbyggnad av nya förskolor och en ny grundskola. Boenden för personer med funktionsnedsättning kommer att utredas vidare och planeras under arbetet med Fokus Skärholmen.

I området kommer det att utvecklas lokaler i bottenvåningar för handels- eller centrumändamål och var dessa lokaler ska placeras har beslutats i planarbetet utifrån var underlag för verksamheter finns eller bedöms komma att finnas på sikt.

### **Miljö**

Inom projektområdet för Mäläräng förekommer förorenad mark i anslutning till befintlig bensinstation som avses flyttas. I övrigt är det generellt låga halter av föroreningar i jord inom projektområdet med förhöjda halter i enstaka punkter. Sammantaget bedöms inte påträffande halter medföra något hinder för planerad markanvändning men vid grundläggning av de framtida byggnaderna kommer det uppstå ett överskott av jordmassor som sannolikt kommer medföra ett behov av kompletterande provtagning inför klassificering och vidare hantering.

Andra utredningar som gjorts under detaljplanearbetet är bl.a. för buller, luftkvalitet och påverkan på den totala trafikmängden i stadsdelen.

För att skapa bra boendemiljöer planeras bebyggelsen utformas i storkvarter med lamellbyggnader med genomgående bostäder mot E4 söder om området. Inne i, de åt söder slutna, kvarteren skapas tysta gårdsmiljöer som utformas som gemensamma gårdar för de omslutande bostadshusen. Delar av gårdarna underbyggs med gemensamma garage för bostadsparkering. Genom att gårdarna endast delvis blir underbyggda skapas förutsättningar för en god dagvattenhantering inom området.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

I projektet byggs en befintlig trafikplats om. Grönstrukturen föreslås i detaljplaneförslaget utvecklas med nya parker, förstärkta kopplingar och omvandling av ytor för trafikändamål till bostadskvarter. Någon kompensation för ianspråktagen grönyta, utöver ovan nämnda åtgärder, anses därför inte skäligen utgå i detta projekt.

### **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.

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.

Projektet innebär i huvudsak positiva konsekvenser för barns situation, bland annat genom följande:

- Området blir mer promenadvänligt, vilket främjar barns mobilitet och hälsa.
- Förändringarna i någon utsträckning kan minska buller och avgaser.
- Nya mötesplatser och lekmiljöer tillförs. Särskilt positiva inslag är stadsdelsparken och den friliggande förskolan.
- Stor potential att skapa funktionella, trygga och trivsamma bostadsgårdar där barn kan leka.
- Nya parker tillförs samtidigt som befintliga grönområden utvecklas och tillgängliggörs.
- Tillgängligheten till viktiga målpunkter för barn ökar.
- Planen skapar goda förutsättningar för befolkade stråk och platser, vilket bidrar till ökad trygghet.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer i första hand ett konstprogram tas fram som underlag för konstnärutlysningen i projektet.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan**

Projektet har en grovt uppskattad och preliminär tidplan baserad på erfarenhetstal. Byggstart för allmän platsmark inom Mälaräng kan tidigast ske 2020 och utbyggnaden förväntas ske etappvis och sträcker sig över flera år. Byggstart på kvartersmark bedöms tidigast kunna ske 2023. När överenskommelse om exploatering ska träffas med de olika byggaktörerna i projektet ska bestämmas senare under processen, men bedöms preliminärt ske två år innan tillträde.

### **Risker och osäkerheter**

I planprocessen har tre stora risker och osäkerheter identifierats vilka redovisas utförligt under *Ekonomiska konsekvenser för staden – Förutsättningar/risker*.

Utöver ovan nämnda risker föreligger andra risker under genomförandet. Områdets komplexitet med närhet till andra tunga infrastrukturanläggningar kan komma att medföra merkostnader i form av så kallade försvarsåtgärder för befintliga anläggningar.

Under detaljplaneprocessen har luftkvaliteten i projektområdet utretts där höga halter av luftföroreningar påvisats utmed Södertäljevägen/E4, så pass höga att man inte bör vistas inom detta område. Sträckningen av det planerade regionala cykelpendlingsstråket in mot city föreslås utredas vidare i fortsatt process. Möjlighet för en alternativ dragning utmed Eksättravägen/Skärholmsvägen finns.

Under genomförandeprocessen ska flertalet byggaktörer arbeta parallellt, Trafikverket är en av dessa. En noggrann samordning krävs för att hålla tidplanen.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, stadsledningskontoret, utbildningsförvaltningen och trafikkontoret.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL är initierat och sker i dialog mellan berörda förvaltningar för att dessa behov ska kunna tillgodoses i planeringen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

JM AB och Sveafastigheter Bostad AB har i sina markanvisningar vardera åtagit sig att planera för en gruppbostad om totalt 12 lägenheter samt tillhörande serviceutrymmen. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har i sin markanvisning åtagit sig att planera för en gruppbostad om totalt 6 lägenheter samt tillhörande serviceutrymmen.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder till Skärholmens och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndsområde. Exploatering på platsen möjliggör en större ombyggnad av trafikplatsen som både kan förbättra trafiklösningen men också minska trafikytorna. Exploateringen knyter samman Fruängen och Segeltorp med Bredäng och Mälarhöjden. Området är ett nytt tydligt tillägg i stadsstrukturen med det stora antalet bostäder som är möjligt på platsen. Exploateringen är också ett första steg i att omvandla Skärholmsvägen till en mindre bilintensiv miljö. Exploateringen skapar en entré till Bredäng och Mälarhöjden.

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 24 juni 2019 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.

Det planerade tillskottet av 1 100 bostadsrätter i delprojektet Mälaräng bidrar till stadens övergripande bostadsmål. Projektet bidrar också till att koppla samman stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden, vilket är ett av de prioriterade strategiska samband som pekas ut i stadens översiktsplan som särskilt viktiga för att skapa en mer sammanhållen stad.

Projektet Mälaräng är en del av Fokus Skärholmen, där minst 4 000 bostäder ska byggas i stadsdelsnämndsområdet. Fokus Skärholmen ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

Inriktningen för projektet utvecklades i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen 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. I projektet ska nämnderna särskilt beakta områdena kring de stora vägar som går genom området i syfte att skapa levande och trygga gatumiljöer.

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.

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

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.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Mälaräng som med sina cirka 1 100 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt att stärka det strategiska sambandet mellan Mälarhöjden och Bredäng.

Stadsledningskontoret konstaterar dock att de åtgärder i infrastrukturen som krävs för att genomföra projektet Mälaräng är kostsamma och har underskattats i tidigare beslutsunderlag. De beräknade nettoutgifterna i projektet har ökat, från 369,3 miljoner kronor till 787,5 miljoner kronor, jämfört med inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet på uppdrag av exploateringsnämnden har omarbetats sedan det första gången togs upp för genomförandebeslut i exploateringsnämnden den 15 november 2018. De beräknade försäljningsinkomsterna har ökat med 60,1 miljoner kronor och de beräknade nettoutgifterna har minskat med 43,9 miljoner kronor. Nettonuvärdet har ökat från minus 98 miljoner kronor till minus 40 miljoner kronor.

Mälaräng beräknades i inriktningsbeslutet vara ett av de lönsamma projekten i Fokus Skärholmen, med ett nettonuvärde om 108 miljoner kronor. I november 2018 beräknades nettonuvärdet till minus 98 miljoner kronor. Efter omarbetning har nuvärdet förbättrats, men är fortfarande negativt. Inräknat stadens övriga investeringar, i skola och förskola, är nettonuvärdet minus 340 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att exploateringsnämnden ökat andelen bostadsrätter i projektet för att öka lönsamheten, och att nettoutgifterna minskat. Att projektet nu inrymmer totalt sett 57 procent bostadsrätter bedöms som en rimlig fördelning, som också bidrar till en större balans mellan bostadsrätter och hyresrätter totalt sett i bostadsbeståndet. Stadsledningskontoret anser att inriktningen för projektet bör vara att arbeta för att ytterligare öka lönsamheten, då projektet i nuläget uppvisar ett negativt nettonuvärde.

Genomförandet av projektet kan motiveras av att Fokus Skärholmen som helhet efter omarbetningen av ingående projekt nu beräknas vara lönsamt. Olönsamma delar som Mälaräng vägs upp av mer lönsamma projekt. 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 Mälaräng och för Fokus Skärholmen som helhet.

Stadsledningskontoret konstaterar avslutningsvis att föreliggande ärende har ersatt ärendet KS 2018/1659 Mälaräng inom Fokus Skärholmen Genomförandebeslut, som hemställdes av exploateringsnämnden i den 15 november 2018.

Stadsledningskontorets beredning av det tidigare ärendet har avvaktat omarbetningen av projektet. Ärendet kan avslutas då detta genomförandebeslut ersätter det tidigare som beslutades i exploateringsnämnden.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Sättra 2:1 omfattande investeringsutgifter om 832,4 miljoner kronor, investeringsinkomster om 44,9 miljoner kronor och försäljningsinkomster om 608,2 miljoner kronor. Utgifterna för 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

*Särskilt uttalande* gjordes av Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

Projektet är mycket efterlängtad för att omvandla en trafikmiljö till en blandad stadsdel som också binder ihop staden bättre och Vänsterpartiet är mycket glada att planeringen fortlöper. Vi vill dock påpeka vikten av att barnperspektivet är genomgående i all stadens planering. I ärendet kan man läsa att projektet medför i huvudsak positiva konsekvenser för barns situation. Området blir exempelvis mer promenadvänligt, vilket främjar barns mobilitet och hälsa. Detta stämmer givetvis och är positivt. Vi vill dock framhålla att det är viktigt att området planeras inte bara för att bli bättre än dagens situation, utan att det planeras så att barn själva kan röra sig i och få tillgång både till området och omgivande områden via säkra gång- och cykelvägar.