

## **Reviderat genomförandebeslut samt tillägg till överenskommelser om exploatering avseende projekt Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen**

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra fortsatta utredningar och projektering avseende projekt Stångholmsbacken till en projektutgift om 26,4 mnkr och projektinkomst om 1,5 mnkr, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut.
2. Tillägg till överenskommelser om exploatering med överlåtelser av mark i enlighet med utlåtandet godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

### **Föredragande borgarrådet Karin Wanngård**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Projektet Stångholmsbacken avser genomförande av detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (Dp 2017-00513). Projektet utgör ett av de större projektområdena inom Fokus Skärholmen. Planområdet utgörs till stor del av befintliga tomträtter som förtätas med ytterligare bostadsbebyggelse samt en förskola.

Genomförandebeslut för projektet fattades av kommunfullmäktige i april 2022. Då godkändes även fyra överenskommelser om exploatering med överlåtelser av mark med berörda byggaktörer, som reglerar genomförandet av projektet.

Detaljprojektering av allmän plats slutfördes under våren 2024. Genomförandet är beroende av att alla byggaktörer samordnat genomför sina respektive exploateringar. Utifrån rådande ekonomiskt läge ser inte samtliga byggaktörer detta som möjligt.

Exploateringsnämnden har mot denna bakgrund tillsammans med byggaktörerna tagit fram tillägg till gällande överenskommelser om exploatering om att dessa ska upphöra att gälla och att även staden avvaktar med sina investeringar på allmän plats.

Inom ramen för projektet finns även en överenskommelse om exploatering med Skolfastigheter i Stockholm AB avseende befintlig förskola som ska ersättas med en ny utökad förskola. Denna ska fortsatt gälla.

Med anledning av att projektet går in i ett avvaktande skede behöver budgeten revideras för att bara inkludera utredningar och projektering. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas nu uppgå till cirka 26,4 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 1,5 miljoner kronor. Exploateringsnämnden räknar med att projektet kommer att genomföras i sin helhet eller delar i framtiden i enlighet med den gällande detaljplanen.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på projektet som med 495 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt till att koppla samman Skärholmen och Vårberg. Stadsledningskontoret instämmer dock i nämndens och de berörda byggaktörernas bedömning att vid nuvarande förutsättningar bör genomförandet av projektet skjutas på framtiden.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag ser i grunden positivt på projektet som utgör ett av de större projektområdena inom Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen syftar till en bred utveckling av Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng och är ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

Aktuellt projekt omfattar cirka 500 bostäder och åtgärder i stadsmiljön och sammankoppling av Skärholmen och Vårberg. Projektet skulle innebära en positiv utveckling av området kring Stångholmsbacken.

Det ekonomiska läget för byggbranschen i allmänhet och detta projektet i synnerhet har förändrats mycket de senaste åren. Anledningarna är flera, bland annat byggkonjunkturen, högre räntor och svårare att hitta finansiering, högre materialkostnader på grund av Rysslands invasionskrig i Ukraina, period med hög inflation och osäkerhet inför framtiden.

Vi måste ta ansvar för stadens ekonomi och stockholmarnas tillgångar. Därför instämmer jag i exploateringsnämndens och de berörda byggaktörernas bedömning att genomförandet av projektet bör skjutas på framtiden. Jag hoppas att befintliga tomträttshavares intresse av att investera i platsen kan tas tillvara och att området kring Stångholmsbacken i framtiden kan utvecklas med fler bostäder, med lokaler mot gata och parkstråk som skulle skapa ökad trygghet samt att Stångholmsbacken kan utvecklas till en gata med mer stadsmässig karaktär, bättre anpassad för fotgängare och cyklister.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 juni 2025

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår hemställa från exploateringsnämnden som förslag till beslut
2. Därutöver anför följande:

Projektet Stångholmsbacken avser genomförande av detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (Dp 2017-00513). Projektet utgör ett av de större projektområdena inom Fokus Skärholmen. Planområdet utgörs till stor del av befintliga tomträtter som förtätas med ytterligare bostadsbebyggelse samt en förskola

Detaljprojektering av allmän plats slutfördes under våren 2024. Genomförandet är beroende av att alla byggaktörer samordnat genomför sina respektive exploateringar. Utifrån rådande ekonomiskt läge ser inte samtliga byggaktörer detta som möjligt. Exploateringsnämnden har mot denna bakgrund tillsammans med byggaktörerna tagit fram tillägg till gällande överenskommelser om exploatering om att dessa ska upphöra att gälla och att även staden avvaktar med sina investeringar på allmän plats.

Sverigedemokraterna ställer sig tveksamma till projektets lönsamhet samtidigt som vi kan konstatera att förtätning sker genom ett ovarsamt tillvägagångssätt.

## Ärendet

Projektet Stångholmsbacken avser genomförande av detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (Stångholmen 1, Krokholmen 1 med flera) i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen (Dp 2017-00513). Detaljplanen vann laga kraft i november 2022. Projektet utgör ett av de större projektområdena inom Fokus Skärholmen.

Planområdet ligger i norra Vårberg och nordvästra Skärholmen och utgörs till stor del av befintliga tomträtter som förtäts med ytterligare bostadsbebyggelse. Marken som tas i anspråk för ny bebyggelse består av parkeringsytor, garageanläggningar och annan befintlig bebyggelse. Även en del befintlig parkmark tas i anspråk och planeras att ersättas genom utveckling av två nya parkområden. En förskola rivs för att möjliggöra en större förskola som också får en större förskolegård. Detaljplanen omfattar cirka nya 495 bostäder samt en förskola för verksamhet med upp till åtta avdelningar. Projektet syftar till att utveckla en kvalitativ stadsmiljö för ökade sociala värden med utgångspunkt i befintliga värden.

Genomförandebeslut för projektet fattades av kommunfullmäktige den 25 april 2022 (dnr KS 2021/1712). Vid samma tillfälle godkändes även fyra överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med berörda byggaktörer, som reglerar genomförandet av projektet (dnr KS 2021/1256).

Exploateringsnämndens investeringar avser främst ombyggnation av gator och ledningsomläggningar samt utveckling av parkmark. Projektutgifterna beräknades vid genomförandebeslutet uppgå till cirka 215,1 mnkr och projektinkomsterna till 55,7 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknades uppgå till 115,5 mnkr.

Lönsamhetskalkylen redovisade ett negativt nettonuvärde om minus 41 mnkr.

Täckningsgraden beräknades uppgå till 79 procent.

Detaljprojektering av allmän plats slutfördes under våren 2024. Projektet involverar flera olika byggaktörer, ombyggnation av befintliga gator och rivning av byggnader på kvartersmark, och är beroende av att alla byggaktörer samordnat genomför sina respektive exploateringar. Utifrån rådande ekonomiskt läge ser inte alla byggaktörer det som möjligt i nuläget att genomföra exploateringen. Exploateringsnämnden har mot denna bakgrund tillsammans med byggaktörerna tagit fram tillägg till gällande överenskommelser om exploatering om att dessa ska upphöra att gälla utan ersättningsrätt för någondera parten, med undantag för att bolagen ska ersätta staden för projektering kopplat till omläggning av ledningar och det arbete staden lägger på avtalsskrivning samt övrig administration kopplat till upphörandet av avtalet. Av tillägg framgår även att staden avvaktar med sina investeringar på allmän plats.

Inom ramen för projektet finns även en överenskommelse om exploatering med Skolfastigheter i Stockholm AB avseende befintlig förskola som ska ersättas med en ny utökad förskola. Denna ska fortsatt gälla, då det finns ett behov av förskoleplatser bland annat med hänseende till utvecklingen inom närliggande exploateringsprojektet Skärholmsdalen.

Med anledning av att projektet går in i ett avvaktande skede behöver projektets budget revideras för att bara inkludera utredningar och projektering. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas nu uppgå till cirka 26,4 mnkr, varav 25,8 mnkr är redan nedlagda utgifter. Av dessa utgör två mnkr projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 1,5 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från byggaktörer för projektering. Av dessa utgör 0,4 mnkr inkomster som redovisas som driftintäkter.

Exploateringsnämnden räknar med att projektet kommer att genomföras i sin helhet eller delar i framtiden i enlighet med den gällande detaljplanen. Då behövs nya avtal och beslut om genomförande.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 27 mars 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderat genomförande för projekt Stångholmsbacken och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra fortsatta utredningar och projektering till en projektutgift om 26,4 miljoner kronor och en projektinkomst om 1,5 miljoner kronor, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att avvakta vidare arbete med projektet och återkomma till nämnden när de genomförandemässiga förutsättningarna förbättrats.
3. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Stångholmen 2 till av Olov Lindgren AB helägt dotterbolag, Olov Lindgren City AB (org.nr. 556551-6506), och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av Olov Lindgren AB helägt dotterbolag, Olov Lindgren City AB (org.nr. 556551-6506), och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
5. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB gemensamt ägt bolag, Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10 (org. nr. 559317-4856), och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
6. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av Fastighets AB Senator helägt dotterbolag, Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8 (org. nr. 559306-0030), och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
7. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av

- Skärholmen 2:1 till av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, M2 Gruppen Bäverholmen AB (org.nr. 559315-8487), och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
8. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark inom Stångholmen 1 och Stångholmen 2 till Stångholmens Fastigheter AB (org.nr. 556249-8344) samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
  9. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6 till av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, M2 Gruppen Lillholmen 7 AB (org.nr. 559315-8479) samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
  10. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6 till av Anders Ivarsson AB helägt dotterbolag, Anders Ivarsson Holding AB (org.nr. 559286-0547) samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
  11. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark inom Skärholmen 2:1 till, av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB (org.nr. 559315-8461), samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelse med överlåtelse av mark och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 21 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund**

Projektet Stångholmsbacken är ett av de större delprojekten som ingår i Fokus Skärholmen. Projektområdet är till största del beläget inom stadsdelen Vårberg, men del av planområdet, som utgörs av den planerade förskolan, ligger inom stadsdelen Skärholmen. Merparten av den nya bebyggelsen möjliggörs inom befintliga tomträtter och en förutsättning är att befintliga garagebyggnader rivs. Bostäderna och förskolan inom planområdet är därför anvisade till befintliga tomträttsinnehavare; Stångholmens Fastigheter AB (Våtrumsteknik), Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, Sisab.



*Bild 1. Karta med planområdets placering i Värberg (västra delen) och Skärholmen (östra delen).*

Detaljplanen möjliggör utveckling av totalt cirka 495 bostäder i flerbostadshus och radhus inom den västra delen av planområdet samt en ny förskola för verksamhet med upp till åtta avdelningar i den östra delen av planområdet, se bild 1. Befintlig förskola inom Krokholmen 1 kommer att rivas för att möjliggöra den nya större förskolan som också får mer yta till förskolegård.

Då projektet involverar flera olika byggaktörer, ombyggnation av befintliga gator och rivning av byggnader på kvartersmark, kommer genomförandet att kräva samordning och att olika aktörer genomför sin byggnation med tidsmässig hänsyn till varandra.

Ärenden avseende överenskommelser om exploatering (KS 2021/1256) och genomförandebeslut (KS 2021/1712) godkändes av kommunfullmäktige den 25 april 2022. Genomförandet av detaljplanen har startats och detaljprojektering av allmän plats har genomförts och slutförts under våren 2024. Planens genomförande innebär att befintliga garage rivs och parkering i stället ordnas i den nya bebyggelsen. Då projektområdet har begränsat med ytor krävs ett genomförande där alla byggaktörer längs med Stångholmsbacken samordnar sina respektive exploateringar.

Byggaktörerna, som också är tomträtthavare eller markägare har gemensamt lyft till exploateringskontoret att de inte ser att projektet är genomförbart då det inte är ekonomiskt möjligt för alla ingående parter att genomföra sina delar. De har redovisat projektets ekonomiska och genomförandemässiga utmaningar och att de i hög grad är beroende av varandra. Med anledning av detta har kontoret och byggaktörerna tagit fram förslag om att respektive överenskommelse om exploatering för utveckling av bostäder ska upphöra att gälla och att staden avvaktar även med investeringarna på allmän plats.

Det finns i projektet Stångholmsbacken en överenskommelse om exploatering med Sisab, som gäller en befintlig förskola som ska ersättas med en ny utökad förskola.

Denna överenskommelse ska dock fortsatt gälla, då det finns ett behov av förskoleplatser bland annat med hänseende till utvecklingen inom närliggande exploateringsprojektet Skärholmsdalen. Förskoleprojektet kan genomföras oberoende av de andra.

### 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.

### Tidigare och kommande beslut

Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (fastigheterna Stångholmen 1, Krokholmen 1 mfl) i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen, Dp 2017-00513-54, vann laga kraft den 11 november 2022.

Stångholmsbacken är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen som berör Stångholmsbacken.

Tidigare beslut Fokus Skärholmen		
<u>Datum</u>	<u>Nämnd/KF</u>	<u>Beskrivning</u>
2015-10-27	ExplK	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.

*Tabell 1 Beslut inom Fokus Skärholmen*

Utöver ovanstående beslut har markanvisningar och överenskommelser om exploatering inom projektet Stångholmsbacken beslutats enligt tabell nedan.

Tidigare beslut Stångholmsbacken		
<u>Datum</u>	<u>Nämnd/KF</u>	<u>Beskrivning</u>



2017-10-12	Expln	Dnr 2017-01848. Markanvisning för bostäder inom Stångholmen 1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB. Inom Stångholmen 2 till Olov Lindgren AB. Inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del av Skärholmen 2:1 till M2 Asset Management AB. Inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB och M2 Asset Management AB.
2018-04-19	Expln	Dnr E2017-01848. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hasselholmen 1 i Vårberg till Brf Hasselholmen 1
2019-02-14	Expln	Dnr 2018-04517. Markanvisning för förskola inom fastigheterna Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Skolfastigheter i Stockholm AB
2020-11-12	Expln	Dnr E2020-04120. Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Stångholmen 1 till Stångholmens Fastigheter AB. Inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del av Skärholmen 2:1 till M2 Asset Management AB. Inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Stångholmens Fastigheter AB och M2 Asset Management AB. Inom fastigheten Hasselholmen 1 till BRF Hasselholmen 1. Samtliga i Vårberg.
2022-04-25	KF	Dnr E2020-04112 Överenskommelser om exploatering avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.
2022-04-25	KF	Dnr E2020-04112 Genomförandebeslut avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.

*Tabell 2. Beslut om markanvisningar och överenskommelser om exploatering för projektet Stångholmsbacken*

När projektet ska genomföras i sin helhet eller i delar kommer reviderat genomförandebeslut att behöva tas.

#### **Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering**

Totalt har nio stycken överenskommelser om exploatering tecknats för olika delområden inom planområdet som avser byggnation av bostäder. Av dessa överenskommelser avser fem stycken exploatering för bostadsbebyggelse på mark upplåten med tomträtt och fyra stycken exploatering för bostadsbebyggelse genom försäljning av mark. Tilläggsavtalen mellan Staden och respektive bolag innebär att parterna är överens om att överenskommelsen om exploatering upphör att gälla utan ersättningsrätt för någondera parten, med undantag för att bolagen ska ersätta staden för projektering kopplat till omläggning av ledningar och det arbete staden lägger på avtalsskrivning samt övrig administration kopplat till upphörandet av avtalet.

Kontoret räknar med att projektet kommer att utföras i delar eller i sin helhet i framtiden i enlighet med den gällande detaljplanen. Då behövs nya avtal och beslut om genomförande.

#### Del av Skärholmen 2:1 ("Väster om Vårholmsbackarna")



*Bild 3. Utklipp från plankarta över del av Skärholmen 2:1. Delområde 1 markerat med rött.*

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (bostadsrätt) tecknas med M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB avseende delområde 1.

#### Stångholmen 1 och 2



*Bild 4. Utklipp från plankarta över Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2. Delområde 2 markerat med rött.*

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (hyresrätter) tecknas med Stångholmens Fastigheter AB avseende delområde 2.

#### Stångholmen 2



*Bild 5. Utklipp från plankarta över del av Stångholmen 2. Delområde 3 markerat med rött.*

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för bostäder med tomträtt (hyresrätter) tecknas med Olov Lindgren City AB avseende delområde 3.

#### Lillholmen 6 (delområde 4 och 5)



*Bild 6. Utklipp från plankarta över kvarteret Lillholmen. Delområde 4 och 5 markerat med rött*

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (bostadsrätter, äganderätter eller hyresrätter) tecknas med M2 Gruppen Lillholmen 7 AB avseende delområde 4 och Anders Ivarsson Holding AB avseende delområde 5.

Bäverholmen 7 och del av Skärholmen 2:1 (delområde 6-9)



*Bild 7. Utklipp från plankarta över kvarteret Bäverholmen. Delområde 6,7,8,9 markerat med rött.*

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för bostäder med tomträtt (hyresrätter) tecknas med Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10 som ägs gemensamt av Anders Ivarsson AB och Fastighets AB Senator avseende delområde 6, Olov Lindgren City AB avseende delområde 7, M2 Gruppen Bäverholmen AB avseende delområde 8 samt Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8 avseende delområde 9.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Befintligt genomförandebeslut innefattar investeringsutgifter om 215,1 miljoner kronor och investeringsinkomster om 55,7 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen visade vid genomförandebeslutet ett negativt nettonuvärde för exploateringskontoret på 41 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Projektet har upparbetat 25,8 miljoner kronor i utgifter och haft inkomster på 0,1 miljoner kronor hittills. Under 2025 kommer projektet att ha ytterligare cirka 1,8 miljoner kronor i inkomster från byggaktörerna som ska ersätta staden för delar av projektering av ledningsomläggningar samt tid för stadens arbete med tilläggsavtalen.

Fram till att projektet kan återstarta och ett reviderat genomförandebeslut tas upp bedömer kontoret att ytterligare cirka 500 000 kronor behövs för att förhandla fram nya avtal med byggaktörer och bereda ett nytt ärende.

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

#### Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 25 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 26,4 miljoner kronor, varav 25,8 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader från planskedet samt detaljprojektering av stadens kommande arbeten.

Av dessa utgör två miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning från byggaktörer för projektering av ledningsomläggningar från deras befintliga fastigheter. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor inkomster som redovisas som driftintäkter.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till sex procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

#### Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 26,4 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 1,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						

Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-25,8	-0,1	0,0	0,0	-0,6	0,0	-26,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-25,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,0</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

Projektet bedöms inte påverka stadens och nämndens resultat nämnvärt kommande åren.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till två miljoner kronor, motsvarande projektinkomster som redovisas som driftintäkter uppgår till 0,4 miljoner kronor. Projektet har inte några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

#### Ekonomiska osäkerheter

Det finns stora osäkerheten i projektets framtida genomförande och beroende på när och i vilken form projektet återstartar finns risk för att delar av nedlagda utgifter är att anse som förgäveskostnader.

#### Slutsats ekonomi

I detta tjut redovisas upparbetade utgifter med budget för att kunna återstarta projektet. När projektet återstartar kommer ett nytt reviderat genomförandebeslut att behövas som även innefattar prognos för tomträttsintäkter och försäljningsinkomster samt stadens utgifter för utbyggnad av allmän plats.

#### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser i grunden positivt på projektet som skulle innebära en positiv utveckling av området kring Stångholmsbacken. Befintliga tomträttshavares intresse av att investera i platsen kan tas tillvara och Stångholmsbacken kan utvecklas till en gata med mer stadsmässig karaktär, bättre anpassad för fotgängare och cyklister. Fler bostäder, med lokaler mot gata och parkstråk skulle skapa ökad trygghet.



Med nuvarande förutsättningar anser dock kontoret och de berörda byggaktörerna gemensamt att projektets genomförande bör skjutas på framtiden och att tilläggsavtalen enligt förslag i detta tjänsteutlåtande därmed bör tecknas. Vid en återstart av projektet behöver ett reviderat genomförandebeslut fattas.

## Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 6 maj 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Stångholmsbacken som med sina 495 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt till att koppla samman Skärholmen och Vårberg. Skärholmen-Vårberg är enligt Stockholms översiktsplan ett strategiskt samband som är viktigt att stärka ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Stadsledningskontoret instämmer i nämndens och de berörda byggaktörernas bedömning att vid nuvarande förutsättningar bör genomförandet av projektet skjutas på framtiden. Det föranleder behov av ett reviderat genomförandebeslut och tilläggsavtal i enlighet med nämndens tjänsteutlåtande.

Projektets genomförande kräver relativt omfattande investeringar i infrastrukturen, och beräknades vid tiden för gällande genomförandebeslut inte vara lönsamt. Projektet är en del av Fokus Skärholmen som omfattar sammanlagt 16 projekt, där de mer lönsamma projekten ska bära de mindre lönsamma projekten, inom de ekonomiska ramar som beslutats i samband med gällande inriktningsbeslut (dnr KS 2019/742). Stadsledningskontoret konstaterar att gällande genomförandebeslut för projektet Stångholmsbacken kunde motiveras av att Fokus Skärholmen som helhet bedömdes vara lönsamt.

Vid en framtida återstart av projektet behöver ett reviderat genomförandebeslut fattas, och kommunfullmäktige ta ställning till de ekonomiska förutsättningar som ett genomförande av projektet då beräknas ha.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra fortsatta utredningar och projektering avseende projekt Stångholmsbacken till en projektutgift om 26,4 mnkr och projektinkomst om 1,2 mnkr, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut. Tillägg till överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark i enlighet med utlåtandet godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.