

Fokus Skärholmen lägesredovisning

Inriktningsbeslut för projekt Ålgrytevägen

Upphävande av inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Lägesredovisning för Fokus Skärholmen godkänns.
2. Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen (dnr KS 2019/742) upphävs.
3. Inriktningen för projekt Ålgrytevägen godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom fastigheterna Sättra 2:1, Sättra 2:7, Sättra 2:8, Konstnärsgillet 1, Amarantern 1, Neptuniorden 1, Februarigubbarna 1, Södra Bataljonen 1 och Vingårdsmännen 1 för projekt Ålgrytevägen till en investeringsutgift upp till 43,7 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut avseende projekt Sättra centrum godkänns.
2. Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut avseende projekt Kråksättra godkänns.
3. Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut avseende projekt Östra Bredäng godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

År 2019 fattade kommunfullmäktige ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen omfattande sammanlagt 16 delprojekt. I det föreliggande ärendet föreslås att det inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen upphävs. Förslaget motiveras av svårigheter att följa upp beslutet när det sker stora förändringar i de ingående projekten. Därtill har fler projekt tillkommit i stadsdelsnämndsområdet efter den

senaste revideringen. Uppföljningen av projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde föreslås framöver ske på projektnivå. Fyra projekt som är aktiva i planeringsskede; Ålgrytevägen, Kråksätra, Östra Bredäng samt Sätra centrum, föreslås få egna inriktningsbeslut för fortsatt framdrift.

Lägesredovisning

För att ge en samlad bild av de ingående projekten i relation till det gällande inriktningsbeslutet lämnas en lägesredovisning för samtliga 16 projekt. Sammanlagt 10 projekt har genomförandebeslut varav 4 är färdigställda. Projekten omfattar sammantaget en möjlig byggnadsvolym för cirka 7 200 bostäder i Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Av dessa är 870 bostäder färdigställda och cirka 5 050 har laga kraft-vunna detaljplaner. Marknadsläget bedöms inte vara tillräckligt gynnsamt för att produktionsstart ska vara rationellt för alla projekt. Byggaktörernas intresse av genomförande i närtid har också minskat betydligt. Sammanlagt fem projekt har pausats, tre av dessa har genomförandebeslut och två är i planeringsskede. De pausade projektens bedömda framtida utgifter och inkomster ingår inte i det kalkylunderlag som redovisas i lägesredovisningen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för de 16 projekten sammantaget redovisar ett negativt nettonuvärde om -250 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden uppgår till 88 procent.

Inriktningsbeslut Ålgrytevägen

Projektet Ålgrytevägen syftar till att förtäta bebyggelsen kring Ålgrytevägen i Bredäng. Planförslaget möjliggöra cirka 900 nya bostäder i flerbostadshus, lokaler i bottenvåningar, ateljébyggnader, koloniområde och en utvecklad campingverksamhet. Projektets utgifter beräknas överstiga 300 mnkr och inriktningsbeslutet ska därför fattas av kommunfullmäktige.

Projektet har inte kommit vidare till genomförandebeslut och antagande av detaljplanen. Byggaktörerna har varit avvaktande till att ingå bindande avtal i enlighet med tidigare markanvisningar. Syftet med föreslaget inriktningsbeslut är att möjliggöra fortsatt arbete, som avser framtagande av genomförandestrategi, inklusive möjlig etappindelning för att skapa förutsättningar för ett genomförande. Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till cirka 449 mnkr. Projektet bedöms kunna få en god ekonomi. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta skede ett positivt nettonuvärde om 85 mnkr.

Anmälan om genomförda samråd inför inriktningsbeslut

Enligt stadens investeringsregler ska stadsledningskontoret anmäla genomförda samråd inför inriktningsbeslut för projekt med beräknade projektutgifter mellan 50 mnkr och 300 mnkr till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Samråd inför inriktningsbeslut för projekten Kråksätra, Östra Bredäng och Sätra centrum genomfördes den 28 och 29 augusti 2025.

Projektet Kråksätra syftar till att tillskapa ett nytt radhusområde mellan Björksätravägen och Örnsätrabacken i Sätra. Projektutgifterna beräknas uppgå till cirka 131,3 mnkr. Lönsamhetskalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om - 33 mnkr inklusive nedlagda nettoutgifter.

Projektet Östra Bredäng avser utveckling med bostäder öster om Bredängs centrum, från Bredängs allé till stadsdelsgränsen till Mälarhöjden. I området finns flera befintliga tomträttshavare med intresse för att utveckla sina fastigheter. Dessa är idag bebyggda med småindustrier och centrumanläggningar. Samrådsförslaget möjliggör cirka 740 bostäder samt utveckling av delar av Bredängs centrum. Projektutgifterna beräknas uppgå till 165,3 mnkr. Lönsamhetskalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om -40 mnkr inklusive nedlagda nettoutgifter.

Projektet Sätra centrum avser omdaning av centrala Sätra med ett nytt stadsdelscentrum med torg och parkytor samt omgivande bostadskvarter med verksamhetslokaler i bottenplan. Projektet innebär en komplex omvandling av platsen som sker i nära anslutning till tunnelbanestation och skola. I april 2025 auktionerades tomträtten Högsätra 10 ut på exekutiv auktion. Ny ägare till tomträtten blev bolaget Fastighetsförädlarna i Sätra AB. Planarbete har återstartat tillsammans med den nya ägaren. Projektutgifterna beräknas uppgå till 206,5 mnkr. Lönsamhetskalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om -108 mnkr inklusive nedlagda nettoutgifter.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att Fokus Skärholmen innebär en planering för ett väsentligt tillskott av bostäder och tillhörande samhällsservice i ett område där utbyggnaden hittills varit mycket begränsad. Den täta samverkan som etablerats mellan stadsdelsnämnden och projektledningen säkerställer det lokala perspektivet och samordning med övriga pågående och planerade insatser i området. Det är av stor vikt att exploateringsnämnden, stadsdelsnämnden och trafiknämnden fortsatt har ett nära samarbete samt samordnar och gemensamt prioriterar åtgärder för en trygg och sammanhängande helhet. Fokus Skärholmens genomförande har potential att väsentligt påverka utvecklingen i Skärholmens stadsdelsområde i positiv riktning.

Föredragande borgarrådets synpunkter

När Fokus Skärholmen startade år 2015 var marknadens intresse för att bygga här lågt. Vi pekade med hela handen och satte ett mål om 4 000 bostäder i antagna detaljplaner till år 2018. Nu, 10 år senare, har vi mer än det dubbla i planer i olika skeden. Just nu förbereds flera byggstarter och drygt 1 000 bostäder har redan byggts i stadsdelen sedan år 2015. Ett antal viktiga komplement till det befintliga beståndet har gjorts, till exempel bostadsrätterna längs Ålgrytevägen i Bredäng, Björksätravägen i Sätra och radhusen i Vårberg.

Framåt pågår planering för exempelvis utvecklingen av Sättra centrum och omvandling av verksamhetsfastigheter nära Bredängs centrum. I Sättra och Bredäng planeras även för nya radhus. Utbyggnadstakten har de senaste 10 åren varit i genomsnitt 150 bostäder per år och det är positivt att denna takt ser ut att hålla i sig och öka något under de kommande åren.

Parallellt med bostadsbyggandet har stadens nämnder och bolag prioriterat Skärholmen genom att styra investeringar hit, tidigare lägga parkutveckling och satsa på de parkprojekt och medborgarförslag som genererar värde för Skärholmsborna även på kortare sikt.

De kommunala bostadsbolagen satsar i området – Svenska bostäder rustar prioriterade bestånd och har utökat sitt bestånd genom förvärv i Vårberg. AB Stockholmshem har byggt och flyttat in i sitt nya huvudkontor i Skärholmens centrum.

Vårbergstoppen har omvandlats till en ny stadspark, stadens största satsning inom investeringsprogrammet Grönare Stockholm. Andra exempel är Vårgården, Sättradalsparken, Trissan, Borgmästare Skyttes park. Just nu pågår upprustning av Trissans småbarnslek och Stångholmsparken. Sättrabastun, en föreningsdriven bastu öppen för alla, är också ett resultat av ett medborgarförslag. Satsningar på idrottsanläggningar och skolor har gjorts och pågår. Först ut var konstgräs på Bredängs bollplan. Nu byggs bland annat Sättra ishall om, beslut är taget för fullstor idrottshall på Lillholmsskolan och Vårbergsskolans skolgård rustas upp.

Ett antal investeringar för ökad trygghet, genom särskilda medel, har gjorts och kommer att fortsätta göras. Omfattande satsningar har genomförts på områdets torg, senast vintertorg i Sättra och en isbana har etablerats på Skärholmstorget vintern 2025/2026. Polisen har öppnat ett nytt polishus vid torget.

Just nu är marknadsförutsättningarna för stadsutveckling inte vad de var för några år sedan, och det påverkar förstås Skärholmen precis som det påverkar resten av staden. Trots lågkonjunkturen och svagare marknadsförutsättningar är stadsutvecklingen och bostadsbyggandet fortsatt en viktig pusselbit för en långsiktigt hållbar utveckling av Skärholmen. Därför är detta ärende positivt.

Jag välkomnar att förutsättningarna klagörs för vad som är genomförbart här och nu så att det kan prioriteras för genomförande. Det är bra att staden landat i var det ska utvecklas, på vilket sätt och i vilken takt. Det är glädjande att man i Skärholmen utvecklat ett koncept för att säkerställa trygghet och väl omhändertagna områden också under byggtiden.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi ser återigen hur det rödgröna styret låter Skärholmen hamna på efterkälken.

Fokus Skärholmen lanserades med höga ambitioner om bostadsbyggande, stärkt social hållbarhet och en långsiktigt positiv utveckling av stadsdelen. I dag präglas i stället utvecklingen av pausade projekt, uppskjutna genomföranden och en försämrad ekonomisk helhetsbild.

En betydande del av de planerade projekten har bromsats eller lagts på is. Även projekt som kommit långt i processen har inte gått vidare till genomförande. Samtidigt konstateras att marknadsläget inte anses tillräckligt gynnsamt och att byggaktörernas intresse har minskat. Resultatet blir att planerade bostäder inte realiseras i den takt som utlovats.

Trots att många detaljplaner har tagits fram är det bara en mindre del av den planerade volymen som faktiskt har färdigställts. Skillnaden mellan antagna planer och genomförda bostäder är påtaglig. Det visar att politiska ambitioner inte automatiskt leder till verklig utveckling om inte förutsättningarna för genomförande säkras.

Den ekonomiska utvecklingen för satsningen som helhet har dessutom försämrats över tid. Kalkyler som tidigare visade en ekonomi i balans eller överskott redovisar nu underskott. Flera enskilda projekt bedöms inte vara lönsamma i nuvarande form och behöver hanteras inom särskilda budgetramar för att kunna fortsätta. Det är en tydlig signal om att helheten inte håller ihop.

Att det gemensamma inriktningsbeslutet nu föreslås upphävas med hänvisning till svårigheter att följa upp helheten är talande. I stället för att samla utvecklingen under en tydlig och sammanhållen strategi går man nu över till att hantera projekten var för sig. Risken är att det ytterligare försvagar styrningen och minskar den politiska överblicken.

Liberalerna menar att Skärholmen behöver mer än visioner och lägesredovisningar. Stadsdelen behöver ett tydligt ledarskap som säkerställer att beslut faktiskt leder till byggstart och färdigställda bostäder. Att gång på gång hänvisa till marknadsläget räcker inte. Det är politikens ansvar att skapa stabila och långsiktiga villkor för utveckling.

Skärholmen ska inte vara stadsdelen där planerna staplas på hög medan genomförandet drar ut på tiden. Stockholm måste hålla ihop. Då kan vi inte acceptera att en hel stadsdel återkommande halkar efter.

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

Stockholm den 25 mars 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande av Jan Jönsson och Isabel Smedberg-Palmqvist (båda L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

1. Att delvis godkänna förslaget,
2. Att justera inriktningen för kvarvarande projekt utifrån vad som anförts nedan,
3. Att därutöver anförda följande

Fokus Skärholmen har varit ett av vänstersidans skrytprojekt i många år, men med facit i hand har varken framdriften eller projektekonomin hanterats ansvarsfullt. Direkt olönsamma delprojekt har medvetet och systematiskt beviljats och kontoret uppger att framdriften nu begränsas av att en för hög byggnadstakt riskerar medföra negativ prisutveckling på mark för byggherrarna. Med en samlad täckningsgrad på alarmerande låga 88 procent skuldsätts staden med hundratals miljoner till följd av ideologiska direktiv och dålig politisk styrning. Fokus Skärholmen bygger med andra ord på en orealistisk budget och en marknadsskadande byggtakt, trots att just bostadsrätter beskrivs som en viktig del för att bryta utsattheten i Skärholmen.

KD Stockholm menar att projektets täckningsgrad måste öka markant – varje kvarvarande delprojekt måste upplåtas som bostads- eller äganderätter och byggas ut i en varsam takt för att inte påverka marknaden negativt. Att cementera hyresrättens dominans, eller att sänka både mark- och bostadspriserna lokalt, skulle missgynna skärholmsborna och området utveckling; något som går på tvären med Fokus Skärholmens ursprungliga syfte.

Ärendet

Kommunfullmäktiges budget för 2016 angav att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska utveckla arbetet för att ta fram större generella detaljplaner och att processer där detaljplaner föregår markanvisningar ska prövas. Budgeten angav också att ett första sådant projekt skulle genomföras i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med ambitionen att över 4 000 nya bostäder byggs i området. Arbetet har konkretiserats i projektet Fokus Skärholmen. Det första inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades av kommunfullmäktige år 2017 (dnr 123-1105/2017). År 2019 fattade kommunfullmäktige ett reviderat inriktningsbeslut omfattande sammanlagt 16 delprojekt (dnr KS 2019/742).

Vid inriktningsbeslutet 2019 beräknades de totala projektutgifterna för de ingående delprojekten uppgå till 2,8 mdkr, projektinkomsterna till 99 mnkr och försäljningsinkomsterna till 2,8 mdkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisade ett sammantaget nettoinvärde om 62 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden uppgick till 102 procent.

I det föreliggande ärendet föreslås att inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen upphävs. För de delprojekt som fortfarande är i planeringsskede fattas nya separata inriktningsbeslut. Förslaget motiveras av svårigheter att följa upp beslutet när det sker stora förändringar i de ingående projekten. Därtill har fler projekt tillkommit i stadsdelsnämndsområdet efter den senaste revideringen. Projekten omfattas av gällande mål och inriktning för Fokus Skärholmen, men de ingår inte i berört inriktningsbeslut. Uppföljningen av projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde föreslås framöver ske på projektnivå.

För att ge en samlad bild av de ingående projekten i relation till det gällande inriktningsbeslutet lämnas en lägesredovisning för samtliga projekt.

Lägesredovisning

Av de 16 delprojekt som ingår i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen har 10 projekt genomförandebeslut varav 4 är färdigställda. Projekten omfattar en sammantaget en möjlig byggnadsvolym för cirka 7 200 bostäder. Därav är 870 bostäder färdigställda och cirka 5 050 bostäder har lagakraftvunna detaljplaner.

Målen om antal bostäder i antagna detaljplaner har i hög grad uppfyllts. Sedan 2019 har det dock skett mycket som påverkar ekonomin i respektive projekt. Marknadsläget har förändrats kraftigt och byggkostnader och räntor har stigit. Marknadsläget bedöms inte vara tillräckligt gynnsamt för att produktionsstart ska vara rationellt för alla projekt. Byggaktörernas intresse av genomförande i närtid har också minskat betydligt.

Tre projekt med genomförandebeslut, Stångholmsbacken, Mälaräng etapp 2 och Vårbergsvägen, har pausats och avvaktar genomförande. Även två projekt i planeringsskede har pausats, Aspholmen och Björksätravägen södra, då byggaktörerna i dessa projekt inte velat gå vidare. De pausade projektens bedömda

framtida utgifter och inkomster ingår inte i det kalkylunderlag som redovisas i lägesredovisningen. Redan upparbetade utgifter ingår däremot.

Fyra projekt som är aktiva i planeringsskede; Ålgrytevägen, Kråksätra, Östra Bredäng samt Sätra centrum, föreslås få egna inriktningsbeslut för fortsatt framdrift. Sätra centrum och Östra Bredäng möjliggör centrumnära stadsutveckling och tillvaratar befintliga tomträttshavares vilja att utveckla fastigheterna. Kråksätra är ett radhusprojekt som bidrar till mer blandade upplåtelseformer. Ålgrytevägen tillför ett betydande antal bostäder i ett attraktivt läge med närhet till Sätmaskogens naturreservat och gångavstånd till såväl centrum och tunnelbana som badplatser.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för de 16 projekten sammantaget redovisar ett negativt nettonuvärde om -250 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 2,4 mdkr, projektinkomsterna till cirka 246 mnkr och försäljningsinkomsterna till 1,8 mdkr. Täckningsgraden uppgår till 88 procent.

Underskottet om -250 mnkr härrör till delar från projekten Sätra centrum, Kråksätra och Östra Bredäng som behandlas vidare i detta ärende.

Enligt beslut i kommunfullmäktiges budget för 2024 har exploateringsnämnden rätt att besluta om icke lönsamma projekt upp till ett sammanlagt nettonuvärde om -500 mnkr inom översiktsplanens fokusområden. Satsningen finansieras av ett antal lönsamma projekt som nämnden redovisat i samband med verksamhetsplan 2024. Inriktningsbesluten för Kråksätra och Sätra centrum föreslås omfattas av modellen. Dessa två projekts nettonuvärden uppgår till sammanlagt -141 mnkr.

Inriktningsbeslut Ålgrytevägen

Projektet Ålgrytevägen är ett av de större stadsutvecklingsprojekten inom Fokus Skärholmen och syftar till att förtäta bebyggelsen kring Ålgrytevägen i Bredäng med tyngdpunkt på den västra sidan av vägen, där det tidigare funnits en luftburen kraftledning och ett vandrarhem. Projektets utgifter beräknas överstiga 300 mnkr och inriktningsbeslutet ska därför fattas av kommunfullmäktige.

Planarbete påbörjade år 2020. Förslag till detaljplan ställdes ut för granskning våren 2024 (Dp 2016-15395). Projektet har inte kommit vidare till genomförandebeslut och antagande av detaljplanen. Byggaktörerna har varit avvaktande till att ingå bindande avtal i enlighet med tidigare markanvisningar.

Syftet med föreslaget inriktningsbeslut är att möjliggöra fortsatt arbete fram till genomförandebeslut. Merparten av kostnaderna för utrednings- och planskedet är redan nedlagda och det återstående arbetet fram till genomförandebeslut rör framtagande av genomförandestrategi, inklusive möjlig etappindelning för att skapa förutsättningar för ett genomförande.

Planförslaget möjliggöra cirka 900 nya bostäder i flerbostadshus, lokaler i bottenvåningar, tre ateljébyggnader, koloniområde för odling och en utvecklad campingverksamhet.

En utsiktsplats anläggs norr om planområdet och en ny parkyta anläggs mellan Ålgrytevägen och Sätmaskogens naturreservat med gångvägar, terrängtrappor, odlingslotter, lekplats, lekotop samt nya gräs-, ängs- och planteringsytor. För att kompensera för ianspråktaga grönytor och bibehålla ekologiska spridningssamband i anslutning till naturreservatet läggs särskild tonvikt på stråket mellan Ålgrytevägen och naturreservatet. De planerade åtgärderna stärker samtidigt reservatets entré och ökar tillgängligheten.

I gatumiljö omfattar projektet ombyggda sträckor av Ålgrytevägen och Stora Sällskapetets väg, med nyläggning och omläggning av ledningar, ny gång- och cykelinfrastruktur, belysning, trädplanteringar, en ny busshållplats samt ett dagvattenmagasin.

Planförslaget innebär att cirka 15 procent av Bredäng campings yta tas i anspråk, vilket innebär att antalet uppställningsplatser för campingfordon och tältplatser minskas. Genomförandet av detaljplanen kräver en värdeöverföring av befintliga byggnader från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden inom fastigheten Södra Bataljonen 1 samt ett genomförandeavtal med campingoperatören för att reglera de ändrade villkoren och ytorna för upplåtelse inom campingfastigheten Vingårdsmännen 1.

Även marken för befintlig bangolfanläggning tas i anspråk. Planförslaget möjliggör en ny placering av bangolf vid entrén till Sätmaskogens naturreservat, i slutet av Stora sällskapetets väg. Om en ny bangolf anläggs behöver den befintliga hundrastgården och utegymmet flyttas. Projektet har identifierat en möjlig alternativ placering i planområdets nordvästra del.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 449 mnkr och avser ombyggnad av gata med tillhörande ledningsarbeten, anläggning av park, grönkompensationsåtgärder, artskyddsåtgärder samt rivning av befintliga byggnader. Gatuombyggnad inklusive ledningsarbeten, beräknas uppgå till cirka 149 mnkr. Parkinvesteringarna, inklusive grönkompenserande och artskyddande åtgärder, uppgår till 63 mnkr. Av projektutgifterna redovisas 7,5 mnkr som driftskostnader.

Projektet bedöms kunna få en god ekonomi. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta skede ett positivt nettonuvärde om 85 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter.

Ålgrytevägen	Reviderad inriktning 2019	Inriktning 2026
Antal lägenheter	500–700	900
Utredningsutgift (mnkr)	-	43,7
Projektutgift (mnkr)	140,4	353,4
Projektinkomst (mnkr)	-	80,9

Försäljningsinkomst (mnkr)	434,5	449,2
Nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter (mnkr)	176,7	85
Täckningsgrad (procent)	222	125

Inriktningsbeslut Kråksätra

Projektet Kråksätra syftar till att tillskapa ett nytt radhusområde inom fastigheterna Kråksätra 1 och 2 samt del av Sätra 2:1, ett område mellan Björksätravägen och Örnsätrabacken i Sätra. Detaljplanearbete har pågått sedan år 2016 (Dp 2016-17314). Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade godkänna samrådsredogörelsen i juni 2025.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB anvisades år 2016 mark för bostäder på platsen. Exploateringsnämnden beslutade 2022 om att markanvisa på nytt till Erik Wallin AB då den tidigare markanvisningen förfallit och förslaget arbetats om. I samma ärende anvisades även Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) mark för en förskola. Då behovet av förskola inte längre bedöms föreligga har SISAB:s markanvisning inte förnyats och bolaget är inte längre delaktig i planarbetet.

Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till cirka 131,3 mnkr. Projektutgifterna avser främst ledningsomläggningar, anläggning av ny lokalgata, skyfallsyta samt upprustning av park och grönområden. Av dessa utgör 1,3 mnkr projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har en svag ekonomi. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdes metoden redovisar ett negativt nettonuvärde om -33 mnkr tidigare inklusive nedlagda nettoutgifter.

Enligt beslut i kommunfullmäktiges budget för 2024 har exploateringsnämnden rätt att besluta om icke lönsamma projekt upp till ett sammanlagt nettonuvärde om -500 mnkr. Beslutet om Kråksätra omfattas av denna omfördelningsmodell.

Kråksätra	Reviderad inriktning 2019	Inriktning 2026
Antal lägenheter	50	47
Utredningsutgift (mnkr)	-	17,9
Projektutgift (mnkr)	69,8	131,3
Projektinkomst (mnkr)	0	8
Försäljningsinkomst (mnkr)	77,5	87,4
Nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter (mnkr)	0,1	-33
Täckningsgrad (procent)	101	70

Inriktningsbeslut Östra Bredäng

Projektet Östra Bredäng avser utveckling med bostäder öster om Bredängs centrum. Projektområdet sträcker sig från Bredängs allé till stadsdelsgränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden. I området finns flera befintliga tomträttshavare med intresse för att utveckla sina fastigheter. Dessa är idag bebyggda med småindustrier och centrumanläggningar.

Detaljplanearbete har pågått sedan år 2021 (Dp 2016-14271). Samråd om förslag till detaljplan genomfördes våren 2025. Under planarbetet har projektområdets utbredning minskat något i omfattning. Samrådsförslaget innehåller cirka 740 bostäder varav cirka 20 procent bostadsrätter och cirka 80 procent hyresrätter. Parkering löses inom de egna fastigheterna i garage under mark och i källare.

Västerut i planområdet ligger fastigheten Frimurareorden 2 som innehas med tomträtt av Skärholmens församling (Bredängs kyrka). I planförslaget föreslås en möjlighet till tillbyggnad av befintlig byggnad och en tillkommande entré mot Bredäng centrum. Mitt i planområdet ligger en befintlig panncentral som föreslås ges möjlighet att byggas till, för att kunna förstärkas som en mötesplats i området.

I den södra och sydöstra delen av planområdet utvecklar Magnolia Bostad AB tre tomträttsfastigheter tillsammans med befintliga tomträttshavare. Befintliga byggnader som används för industriändamål planeras att rivas för att ge plats för ny bostadsbebyggelse. I områdets nordöstra del är Primula Byggnads AB anvisade mark för två flerbostadshus. I anslutning till dessa byggnader och Bredängsvägen tillskapas på kvartersmark en platsbildning med torgkaraktär.

Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till 165,3 mnkr och utgörs främst åtgärder i allmän platsmark. Den största delen av utgifterna utgörs av dubbelriktad cykelbana längs med Bredängsvägen, som ska ansluta till angränsande projekts planerade cykelbanor. I utgifterna ingår också förstärka gång- och cykelstråk i anslutning till planområdet med mindre åtgärder.

Projektet har en svag ekonomi. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta skede ett negativt nettonuvärde om -40 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Om projektet inte bygger ut cykelbanan skulle nettonuvärdet istället kunna hamna omkring noll. Nämnden ser ekonomiska fördelar om cykelbanan genomförs inom projektet jämfört med att trafiknämnden i ett senare skede handlar upp och bygger ut cykelbanan.

Östra Bredäng	Reviderad inriktning 2019	Inriktning 2026
Antal lägenheter	600–900	740
Lokaler (BTA)	4 500	8 000
Utredningsutgift (mnkr)	-	22,5
Projektutgift (mnkr)	145,5	165,3
Projektinkomst (mnkr)	0	0,1
Försäljningsinkomst (mnkr)	242,4	71,7
Nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter (mnkr)	58,3	-40

Täckningsgrad (procent)	134	72
-------------------------	-----	----

Inriktningsbeslut Sätra centrum

Projektet Sätra centrum avser omdaning av centrala Sätra med ett nytt stadsdelscentrum med torg och parkytor samt omgivande bostadskvarter med verksamhetslokaler i bottenplan. Syftet är att omvandla Sätra centrum till ett levande, urbant och tryggt stadsdelscentrum. Projektet innebär en komplex omvandling av platsen som sker i nära anslutning till tunnelbanestation och skola.

Projektet initierades år 2018 tillsammans med dåvarande centrumägare och tomträttsinnehavare. Även angränsande tomträttshavaren, GreenDoor Sätra AB, anslöt till planarbetet. Exploateringsnämnden fattade år 2018 beslut om markanvisning till Sätra Centrum Fastigheter AB samt GreenDoor Sätra AB för bostäder samt lokalyta för handel, kultur och skola.

Stadsbyggnadsnämnden godkände förslag till detaljplan i december 2021. Då Sätra Centrum Fastigheter AB inte kunde påvisa tillräcklig soliditet för att genomföra projektet gick exploateringsnämnden inte vidare med att teckna överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut för projektet. Centrumägaren gick i konkurs 2024. I april 2025 auktionerades tomträtten Högsätra 10 ut på exekutiv auktion. Ny ägare till tomträtten blev bolaget Fastighetsförädlarna i Sätra AB som tillträde skedde i maj 2025. Planarbete har återstartat tillsammans med den nya ägaren. Diskussioner inför markanvisning pågår.

Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till 206,5 mnkr och består främst av ledningsomläggningar, ny angoringsgata över torget, ny torgyta, en ny trappa för koppling till Sätarskolan samt provisorier för att säkerställa projektets genomförande.

Projektet har svag ekonomi. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta skede ett negativt nettonuvärde om -108 mnkr.

Enligt beslut i kommunfullmäktiges budget för 2024 har exploateringsnämnden rätt att besluta om icke lönsamma projekt upp till ett sammanlagt nettonuvärde om -500 mnkr. Beslutet om Sätra centrum omfattas av denna omfördelningsmodell.

Sätra Centrum	Reviderad inriktning 2019	Inriktning 2026
Antal lägenheter	515	366
Kommersiell yta (BTA)	7 200	2 700
Utredningsutgift (mnkr)	-	15,4
Projektutgift (mnkr)	62,7	206,5
Projektinkomst (mnkr)	-	28,4
Försäljningsinkomst (mnkr)	46,1	35,7
Nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter (mnkr)	-7	-108
Täckningsgrad (procent)	90	36

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 december 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del lägesredovisning av Fokus Skärholmen och föreslår att kommunfullmäktige godtar lägesredovisning för Fokus Skärholmen.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del upphävande av gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen och föreslår att kommunfullmäktige godkänner upphävande av gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.
3. Exploateringsnämnden godkänner, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner upphävande av gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Sättra centrum upp till 15,4 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
4. Exploateringsnämnden godkänner, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner upphävande av gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Kråksättra upp till 17,9 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
5. Exploateringsnämnden godkänner, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner upphävande av gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Ålgrytevägen och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Ålgrytevägen upp till 43,7 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
6. Exploateringsnämnden godkänner, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner upphävande av gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Östra Bredäng upp till 22,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
7. Exploateringsnämnden godkänner, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner upphävande av gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Aspholmen upp till 1,8 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande reviderat inriktningsbeslut när de genomförandemässiga förutsättningarna förbättrats.
8. Exploateringsnämnden godkänner, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner upphävande av gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, förslag till inriktning och att exploateringskontoret medges rätt att fortsätta planering för projekt Björksättravägen södra upp till 2,2 miljoner

kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande reviderat inriktningsbeslut när de genomförandemässiga förutsättningarna förbättrats.

Ersättaryttrande av Aron Modig (KD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Fokus Skärholmen är ett stadsutvecklingsprojekt som med utgångspunkt i lokala behov syftar till att utveckla hela stadsdelsområdet med bostäder, arbetsplatser, service, förskolor, grönområden, kultur och idrott. En viktig målsättning i projektet är att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet och Fokus Skärholmen är utpekat som profilprojekt för social hållbarhet. Planeringen startade i slutet av 2015 och utvecklingen kommer fortsatt att pågå under många år och i flera olika utbyggnadsområden.

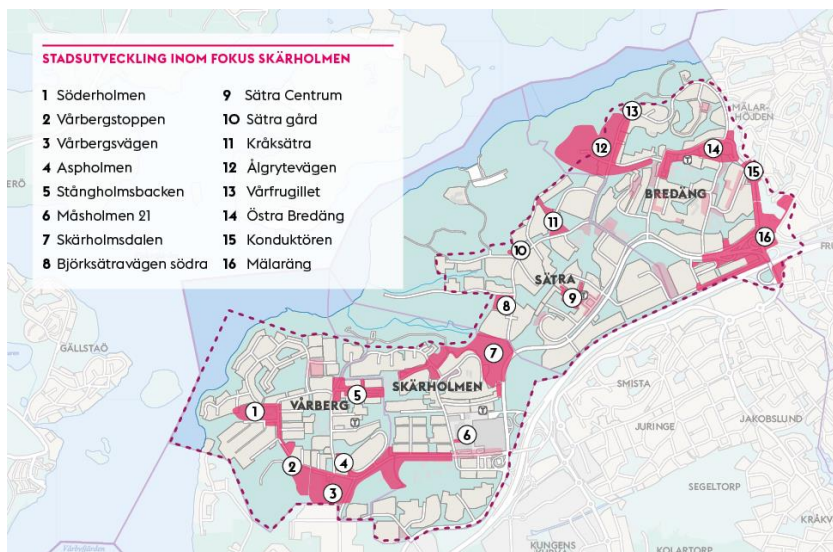
Fokus Skärholmen omfattar geografin för Skärholmens stadsdelsnämndsområde med stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng samt gränszonen mellan Bredäng och Mälarhöjden, se karta längre ner.

För Fokus Skärholmen finns ett gemensamt inriktningsbeslut där 16 projekt som är geografiskt utspridda över hela stadsdelsnämndsområdet ingår. Syftet med det gemensamma inriktningsbeslutet var att de enskilda projektens lönsamhet skulle kunna relateras till samtliga ingående projekts totala ekonomi med målsättningen att helheten skulle gå ihop.

De 16 projekten utgjorde vid det ursprungliga beslutstillfället samtliga pågående exploateringsprojekt i Skärholmen som inte hade fått genomförandebeslut. Dessa projekt innehåller en möjlig byggnadsvolym för cirka 7 200 bostäder varav cirka 5 050 nu har laga kraftvunna detaljplaner och cirka 870 är färdigställda. Se figur 1 och tabell 1 nedan.

I dagsläget har ytterligare tolv projekt tillkommit inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde genom egna inriktnings- och i vissa fall genomförandebeslut. Tre ytterligare projekt hade eller fick antagna detaljplaner och genomförandebeslut under 2016, samma år som det gemensamma inriktningsbeslutet togs och dessa projekt är nu färdigställda. Tillsammans innehåller projekt som inte ingår i det gemensamma beslutet en möjlig bostadsvolym om cirka 1 700 bostäder varav 200 är färdigställda.

Totalt inom stadsdelsområdet omfattar projekten från det gemensamma inriktningsbeslutet tillsammans med övriga projekt 8 900 bostäder varav cirka 1 070 är färdigställda.



Figur 1. Karta över de 16 projekt som ingår i gemensamt inriktningsbeslut och som redogörs för i denna lägesredovisning. Övriga pågående och färdigställda projekt inom stadsdelsområdet visas också i kartan i ljusrosa.

Projekt	Uppskattat antal bostäder		Skede
	HR	BR	
Söderholmen		300	Genomförande, arbeten pågår på allmän plats. Kvartersmark tillträds 2027/2028.
Vårbergstoppen	466	36 (radhus)	Genomförande, slutredovisas inom kort. De sista arbetena på allmän plats är avslutade och bostäder är inflyttade.
Vårbergsvägen	700	800	Genomförande, PAUS
Aspholmen	150		Planering, PAUS
Stångholmsbacken	420	75	Genomförande, PAUS
Måsholmen 21	102		Färdigställt
Skärholmsdalen	240	510	Genomförande. Förberedelse och etappindelning inför produktionsstart för stadens arbeten på allmän plats
Björksättravägen södra		80	Planering, PAUS
Sättra centrum	170	190	Planering inför reviderat inriktningsbeslut och granskning av detaljplan.
Sättra gård		65	Färdigställt

Kråksätra		47 (radhus)	Planering inför granskning av detaljplan
Ålgrytevägen	315	585	Planering inför antagande av detaljplan
Vårfrugillet	60	140	Färdigställt
Östra Bredäng	470	160	Planering inför granskning av detaljplan
Konduktören		140	Genomföra, behöver reviderat genomförandebeslut.
Mälaräng	380	630	Genomföra. Etapp 1 tillträds av byggaktör Q4-2025 – Q1 2026. Etapp 2 PAUS.
Summa	3 473	3 758	

Tabell 1. Sammanfattning ingående projekt i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen hade initialt höga mål om antal bostäder i antagna detaljplaner som nu också uppnåtts. Startskottet för Fokus Skärholmen var uppdrag i budget för 2016 där exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fick i uppdrag att utveckla arbetet och en metod för att ta fram större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Syftet var att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser och med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Det angavs att omsorg skulle läggas på att säkerställa kvalitet för allmän platsmark, torg och stadsdelsnämndsområdets parker och attraktiva stadsgator. I projektet ombads nämnderna särskilt beakta områdena kring de stora vägar som går genom området i syfte att skapa levande gatumiljöer.

Arbetet med uppdraget om mer generella detaljplaner har skett och pågår fortsatt i fyra planområden där en modell med ankarbyggaktörer använts. I tre av planområdena har detaljplanerna antagits och vunnit laga kraft och i det fjärde projektet har detaljplanen varit på granskning. Planskedena är alltså så gott som passerade och i det fortsatta arbetet med att utveckla processen är fokus på att säkerställa gestaltning av de slutliga byggprojekten. Detta sker under bygglovsskedet tillsammans med stadsbyggnadskontoret.

Med nuvarande marknadsläge är det svårt att starta utbyggnaden av de större projektområdena då det innebär stora investeringar för staden och byggaktörer är försiktiga till att ingå bindande avtal. Därför har kontoret, i dialog med de markanvisade byggaktörerna och i linje med kontorets uppdrag i budget om att prioritera projekt, beslutat att pausa och avvakta genomförande i ett antal av projekten.

I stadsdelen bor det idag cirka 38 112 personer (2024). Av bostadsbeståndet utgörs cirka tolv procent av småhus och resterande är flerbostadshus. I flerbostadshusbeståndet är cirka 24 procent bostadsrätter, 49 procent hyresrätter med

privata fastighetsägare och 27 procent hyresrätter som innehas av de allmännyttiga bostadsbolagen. (Källa: Områdesfakta Stockholm stad)

Tidigare beslut

Nedan listas beslut för Fokus Skärholmen. För respektive delprojekts beslut redogörs i kommande avsnitt.

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Dnr 123-1105/2017 Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2018-02-01	Expln	Dnr E2017-04775. Konstprojekt i Vårberg, genomförandebeslut.
2018-06-14	Expln	Dnr E2018-01940. Programarbete för Centrala Skärholmen, del av Fokus Skärholmen, samt tidig markreservation för utredning av placering av samhällsfastighet på del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Hemsö AB.
2018-11-15	ExplN	Dnr E2018-03400. Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.
2019-08-21	KF	Dnr KS 2019/742 Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Tabell 2. Tidigare beslut för Fokus Skärholmen.

Förslag att gemensamt inriktningsbeslut ersätts av beslut på projektnivå

Kontoret föreslår att det gemensamma inriktningsbeslutet ersätts av reviderade inriktningsbeslut på projektnivå för de projekt som ännu inte har genomförandebeslut. För projekt som har genomförandebeslut gäller dessa fortsatt.

Stadens investeringsriktlinjer anger att reviderat beslut ska tas vid väsentlig avvikelse vilket förändringar i ingående projekt nu har gett upphov till. Samtidigt har det konstaterats att modellen att samla 16 projekt i ett gemensamt inriktningsbeslut försvårar uppföljningen av de enskilda ingående projekten.

Förändringar av omfattning samt påverkan av marknadsläget inom enskilda projekt fångas inte upp i det gemensamma beslutet på ett tillfredsställande sätt. Exempelvis syns inte ökade utgifter för investeringar i ett projekt i kalkylen om ett annat projekt pausats och prognosen nollats. Alla förändringar i de ingående projekten gör att det sammantaget är svårt att jämföra lägesredovisning per idag med inriktningsbeslutet från 2019. Det har också tillkommit projekt efter 2019 och det gemensamma inriktningsbeslutet omfattar inte samtliga pågående projekt i stadsdelsområdet, vilket försvårar prioriteringar på portföljnivå.

Genom att ersätta det gemensamma inriktningsbeslutet med beslut på projektnivå förbättras möjligheten till uppföljning av de enskilda projekten. Detta är även i linje med kontorets övergripande arbete med förstärkt portföljstyrning. Samtidigt kommer det fortsatt att vara möjligt att följa upp samtliga projekt inom Skärholmen.

Lägesredovisning Fokus Skärholmen

Den här lägesredovisningen syftar till att beskriva projekten sammantaget. De projekt som hör till det gemensamma inriktningsbeslutet och har egna genomförandebeslut beskrivs övergripande i bilaga till detta tjänsteutlåtande.

Tio av projekten har egna genomförandebeslut varav fyra är färdigställda. Sex projekt föreslås i detta ärende få reviderade inriktningsbeslut på projektnivå; Ålgrytevägen, Kråksätra, Östra Bredäng, Sättra centrum, Aspholmen samt Björksätravägen södra.

Projekten har en geografisk spridning över hela stadsdelsnämndsområdet och är fristående från varandra. Däremot kan projekten behöva samordnas i genomförande då det finns logistikutmaningar om vissa projekt genomförs samtidigt. Eftersom projekten ligger inom samma marknadsområden behöver det även ske en styrning i genomförandet då de konkurrerar om samma kundgrupper.

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet togs 2019 har det skett mycket i de olika projekten som påverkar totalekonomin. Marknadsläget har kraftigt förändrats och byggkostnadspriser och räntor har stigit. Samtidigt har projekten arbetats igenom mer och för vissa av dem finns nu betydligt bättre kalkylunderlag för bedömning av investeringsutgifterna. Även mer kunskap om omfattning och uppskattad tidsåtgång för planerade arbeten finns vilket i vissa fall medfört att tidplanerna förskjutits.

Då Fokus Skärholmen uppfyllt de högt ställda målen om antal bostäder i antagna detaljplaner har många projekt nu laga kraftvunnen detaljplan och gällande genomförandebeslut. För vissa av projekten är emellertid marknadsläget inte rätt för att för att produktionsstart ska vara rationellt. I några projekt har därför kontoret tagit beslut om paus och projekten avvaktar att gå in i produktion. Dessa projekt är Stångholmsbacken, Mälaräng etapp 2 samt Vårbergsvägen. Vidare har kontoret även

beslutat om paus för två av projekten som är i planeringsskede då byggaktörerna i dessa projekt inte velat gå vidare. Dessa projekt är Aspholmen och Björksätravägen södra.

Jämförelse nyckeltal	Inriktnings- beslut jun 2017	Reviderat inriktnings- beslut okt 2018	Reviderat inriktnings- beslut mars 2019	Läges- redovisning okt 2025
Nettoutgift upparbetat t.o.m. 2024 (exkl. försäljning)				-492 mnkr
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	625 mnkr	-237 mnkr	62 mnkr	-250 mnkr
Projektutgifter (netto)	-2,0 mdkr	-3,1 mdkr	-2,8 mdkr	-2,1 mdkr
Projektinkomster	57 mnkr	101 mnkr	99 mnkr	246 mnkr
Täckningsgrad	129 %	92 %	102 %	88 %
Försäljnings- inkomster	3,0 mdkr	2,78 mdkr	2,84 mdkr	1,8 mdkr

Tabell 3. Jämförelse av nyckeltal mellan beslutstillfällen. I lägesredovisningen har projekt som avvaktar genomförande tagits bort från kalkylunderlaget varför nyckeltalen inte omfattar samma projektområden. Dessa projekt bedöms ha negativa nettonuvärden ifall de genomförs idag. Ökningen av investeringsinkomster beror av ökade bedömningar av inkomsterna som kontoret får som ersättning från de ledningsägande bolagen.

Nuvärdeskalkylen visar idag ett negativt nettonuvärde inklusive redan nedlagda utgifter och inkomster på 250 miljoner kronor. I underlaget har framtida investeringar och inkomster i Mälaräng etapp 2, Stångholmsbacken, Vårbergsvägen, Aspholmen och Björksätravägen södra tagits bort men det som redan är upparbetat i projekten ingår i underlaget.

Tidplan

Arbetet med revidering av tidplanerna för de ingående projekten fortgår allteftersom arbetet med utredningar och projektering fortskrider. För projekt som pausas finns inga uppdaterade tidplaner utan projekten utvärderas årligen och nya tidplaner tas fram i samband med beslut om återstart av projekten.

Flertalet av projekten kräver omfattande arbeten för staden innan kvartersmarken kan tillträdas av byggaktörer. Det har också i det rådande marknadsläget blivit än mer tydligt att det är nödvändigt med en successiv utbyggnadstakt av bostäderna för att anpassa genomförandet till marknadsdjup. Det tar för närvarande tid att hitta hyresgäster och köpare till lägenheterna och genomförandet behöver planeras i dialog med branschen. I flera fall kommer troligen fattade genomförandebeslut att behöva revideras. Kontoret fortsätter även arbete med att utreda möjliga etappindelningar av projekten för att dela upp stadens investeringar i takt med att tillträden kan ske.

Ekonomisk lägesredovisning Fokus Skärholmen

Kontoret redovisar här den ekonomiska lägesbilden för de 16 projekten med gemensamt inriktningsbeslut.

Antaganden/Förutsättningar

Projekten är i olika skeden och det finns en spridning i hur detaljerat underlaget för utgiftsbedömningarna i projekten är.

För projekt som helt eller delvis pausats har prognos för utgifter och intäkter och inkomster tagits bort för pausade delar. I några av dessa projekt har arbetet kommit så pass långt att det finns projekterade handlingar för att påbörja genomförande och det finns därför redan mycket upparbetade utgifter i projekten.

Inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen från 2019 omfattar budget för utredningsutgifter, alltså utgifter fram till genomförandebeslut, upp till totalt 160 miljoner kronor. Totalt i de 16 ingående projekten har 185 miljoner kronor arbetats upp i projekt innan genomförandebeslut. Då det gemensamma inriktningsbeslutet nu revideras med beslut för respektive ingående projekt redovisas också utredningsutgifterna framöver uppdelade på respektive projekt istället.

I projekten Vårbergsvägen, Ålgrytevägen, Mälaräng och Skärholmsdalen prövar staden nya arbetsprocesser och har bedrivit planarbetet i egen regi i större utsträckning. I dessa projekt ingår kostnader som vanligtvis belastar byggaktörer. Det gäller kostnader för arkitekter och övriga konsulter och andelar av detaljplanavgift i de projekt där inte all mark markanvisats. Kostnader som normalt sett ingår i byggaktörers åtaganden kommer att faktureras ut på de nya byggaktörer som ges byggrätter i projekten. Dessa kostnader utgör dock en mindre andel av de totala projektutgifterna.

För redan markanvisade projekt med bostadsrätter grundar sig stadens bedömda inkomster på markpriser som överenskommits mellan staden och aktuella byggaktörer. För områden som ej är markanvisade ännu grundar sig stadens bedömda inkomster på översiktliga, försiktiga bedömningar av marknadsvärdet per delområde.

Fokus Skärholmen påverkar andra förvaltningar inom staden, till exempel utbildningsförvaltningen avseende grundskolor och idrottsförvaltningen avseende nya idrottsytor i delprojektet Söderholmen. De nya grundskolorna ligger i projekt som

pausats och där prognosen för exploateringskontorets investeringar tagits bort i kalkylunderlaget. Därför redovisas inte heller någon sammantagen investeringsanalys med skolorna såsom det gjordes i det reviderade inriktningsbeslutet. Detta då även skolorna är avvaktande i enlighet med bedömningar i stadens samordnande skolplanering (SAMS).

I det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen redovisades investeringsmedel för att tillföra kvalitéer i de offentliga rummen utanför exploateringsprojekten samt för samordningsåtgärder, såsom gemensam bygglogistik. Dessa medel är nu helt borttagna.

Utgift för konstprojekt i Vårberg om 16 miljoner kronor finns med i kalkylunderlaget. Motsvarande belopp har erhållits till exploateringskontoret från projektet Helix och Innovationen men påverkar Fokus Skärholmens kalkyl negativt.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Här redovisas en lönsamhetskalkyl för samtliga 16 projekt i det samlade inriktningsbeslutet. De ingående projekt som har egna genomförandebeslut bedöms i underlaget i denna redovisning följa dessa och i det fall det finns avvikelser kommer kontoret att redovisa detta i enlighet med stadens investeringsriktlinjer. Se mer information om projekten med genomförandebeslut i bilaga 1 till ärendet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar vid denna lägesredovisning ett negativt nettonuvärde om 250 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

De projekt som ingår i kalkylunderlaget och som inte är pausade innehåller totalt cirka 4 000 bostäder varav 1 800 i hyresrätt och 2 200 i bostadsrätt.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 2,4 miljarder kronor, varav 518 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. I projekt som pausats uppgår upparbetade nettoutgifter till 218 miljoner kronor. Detta är utgifter som riskerar att bli förgäveskostnader om projekten inte kommer igång.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 246 miljoner, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare för förläggning av deras anläggningar inom stadens entreprenader.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsrätter i projekt som har fortsatt framdrift eller är färdigställda beräknas till 1,8 miljarder kronor och reavinsten beräknas uppgå till 1 672,4 miljoner kronor. För projekt som pausats har försäljningsinkomster tagits bort helt från underlaget.

För närvarande visar det sammanlagda kalkylunderlaget för de 16 ingående projekten en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter på 88 procent.

Underskottet om 250 miljoner kronor avser dels projekten Sättra centrum, Kråksättra och Östra Bredäng som behandlas vidare i detta ärende. 141 miljoner kronor föreslås hanteras genom att Kråksättra och Östra Bredäng läggs till de angelägna projekt som nämnden i stadens budget getts möjlighet att fatta beslut om, trots negativa nettonuvärden. Resterande delar av underskottet kommer från projekt med genomförandebeslut som tidigare fått beslut trots negativt nettonuvärde. Dessa underskott hanteras i projekten och kontoret arbetar för bättre lönsamhet i dessa projekt och etappvisa genomföranden i linje med kontorets prioriteringsarbete och portföljstyrning.

Ekonomiska osäkerheter

Projekten har generellt kommit långt i planeringen och det finns nu relativt goda förutsättningar för att bedöma omfattningen av investeringar som projekten medför. Då många bostäder planeras parallellt i Fokus Skärholmen finns däremot en större osäkerhet kring när det finns möjlighet att få avsättning för bostäderna och hur byggaktörer har möjlighet att tillträda samt hur markvärdena utvecklas.

Ett mål för Fokus Skärholmen är att öka andelen bostadsrätter i stadsdelsområdet som idag har en högre andel hyresrätter. Eftersom marknaden för bostadsrätter är begränsad har anpassningar i bedömningar av utbyggnadstiden i projekten gjorts för att sprida ut tillträden. Det är däremot svårt att förutse exakt när bostäderna kommer att produceras, då det beror av flera faktorer. Tidpunkten då tomträttsupplåtelser respektive försäljning av mark sker påverkar lönsamhetskalkyler i projekten. Senare tillträden påverkar nuvärdet negativt och samtidigt kan en för hög utbyggnadstakt medföra att markpriserna istället påverkas negativt.

Exploateringsgraden och fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelse har stor inverkan på projektets ekonomi. Vilken fördelning som kan uppnås mellan hyresrätter och bostadsrätter är i sin tur beroende av marknadsläge och utbyggnadstakt. I tidigare beslut för Fokus Skärholmen har detta lyfts som en risk och detta har nu även fått stor påverkan på helhetsekonomin.

Slutsats ekonomi

Projektet har i detta skede ett negativt nettonuvärde inklusive redan upparbetade utgifter och inkomster. I underlaget är prognoser för projekt och delar av projekt som avvaktar genomförande eller fortsatt planering borttagna. För exempelvis Vårbergsvägen, Mälaräng etapp 2 och Stångholmsbacken ser kontoret i nuläget inte någon lönsamhet i att genomföra de större investeringar som dessa projekt kräver. Skulle dessa projekts prognoser läggas med skulle därav nettonuvärdet försämrats.

Att utfallet på helheten påverkas kraftigt av enskilda projekt är en anledning till att Fokus Skärholmen nu föreslås att övergå till att tydligare redovisa inriktningsbeslut på respektive projekt istället för aggregerat.

Känslighetsanalysen visar på att andelen bostadsrätter kraftigt påverkar projektets resultat. Förskjutning av tillträden påverkar också resultatet. Ett ökat antal

bostadsrätter, som även är önskvärt utifrån projektets sociala hållbarhetsmål, ställer särskilt stora krav på att utbyggnadstiden förhåller sig till marknadsdjupet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelse för de ingående projekten redovisas i beslutsunderlag för respektive projekt. Här redovisas måluppfyllelse för inriktningsbeslutet samlat.

Fokus Skärholmen har som övergripande mål att tillföra fler bostäder och förbättrade stadskvaliteter till stadsdelsområdet samt att bidra till ökad social hållbarhet utifrån de lokala behoven.

Social hållbarhet

Fokus Skärholmen har utsetts till profilprojekt för en socialt hållbar stadsutveckling. Arbetet med social hållbarhet tar avstamp i de lokala behoven för stadsdelsnämndsområdet. Exploateringskontoret har därför en särskild samordning med stadsdelsförvaltningen för att ha en god förankring och samordning av åtgärder och kravställande i avtal. Arbetet sker även i nära samverkan med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Utöver stadens förvaltningar är byggaktörerna och upphandlade entreprenörer parter för att uppnå målen. De olika aktörerna bidrar utifrån sina respektive verksamhetsområden till en socialt hållbar stadsutveckling.

Genom uppdraget att vara profilprojekt för social hållbarhet genom stadsutveckling har Fokus Skärholmen bidragit till att utveckla modellen för socialt värdeskapande analys som nu är implementerad och används i samtliga stadsutvecklingsprojekt i staden.

Planområdena som startats inom Fokus Skärholmen har alla som mål att bidra till en god stadsmiljö och bidra till att stärka den sociala hållbarheten. Exempelvis Mälaräng har en sammanlänkande funktion mellan stadsdelarna Mälarhöjden och Bredäng. Måluppfyllelsen av detta kan ske då genomförande av etapp 2 i projektet återupptas.

I markanvisningar som gjorts i stadsdelen har byggaktörer tagit på sig att genomföra åtgärder för att bidra till en ökad social hållbarhet i stadsdelsområdet. Exempelvis genom att bygga bostäder med fler rum, anställa ungdomar från området, bidra till det lokala föreningslivet etc. Det är för tidigt att utvärdera dessa åtaganden då flera projekt skjutits fram i tid och åtgärderna därför inte genomförts än.

Demokratiskt hållbar stadsutveckling

En uttalad ambition i Fokus Skärholmen är att utgå från de lokala behoven och lyssna till boende i stadsdelen.

Under åren då Fokus Skärholmen pågått har ett flertal dialoger och kommunikationsinsatser genomförts. Bland annat medborgardialog ”Bästa platsen” under 2016, utökade samrådstillfällen med mer närvaro på plats i stadsdelen,

integrerad barnkonsekvensanalys med intervjuer av barn i stadsdelen, dialog ”Mitt Skärholmen” under 2025 m.m.

Kunskapen som fås från dessa arbetas in i projekten och planförslagen.

Generella detaljplaner och markanvisningar i senare skeden

Inom Fokus Skärholmen bedrivs ett antal projekt som pilotprojekt för att ta fram mer generella detaljplaner och markanvisa senare i planprocessen. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser. Arbetet grundar sig ursprungligen på uppdrag från budget från 2016–2019.

Planprocesserna har varit framgångsrika avseende att korta ner planprocesserna. Det har däremot krävts omfattande projekteringsarbete för staden efter planskedet inför genomförande. Än så länge är det för tidigt att helt utvärdera hur framgångsrik modellen varit då inga bostäder blivit byggda i de aktuella planområdena. En utmaning, som inte är enbart en följd av uppdraget om generella detaljplaner, är att projekten är stora och tiden från antagande av detaljplanen till dess att byggaktörer kan tillträda är lång på grund av att staden har stora förberedande arbeten som behöver göras.

Erfarenheterna som givits av projekten sprids nu inom exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att ta med lärdomar till projekt där markanvisningar ska ske i senare skeden av planprocessen i enlighet med uppdrag i stadens budget för 2025.

Bostadsbebyggelse

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat att rikta satsningar till fokusområden och samband och bidra till ökad variation av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar.

De 16 delprojekten avser 3 450 lägenheter i hyresrätt samt 3 750 i bostadsrätt och äganderätt. För de projekt som inte är pausade uppgår antalet lägenheter i hyresrätt till 1 800, i bostadsrätt och äganderätt till 2 200. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 11 304 hyresrätter, 3 338 bostadsrätter och 1 975 äganderätter.

Lokaler

Inom projekten planeras för utbyggnad av nya och utökning av befintliga förskolor och grundskolor samt idrottsytor. Antagna detaljplaner innehåller två nya grundskolor och möjlighet till utökning av en befintlig grundskola samt ett flertal friliggande förskolor. Det prognostiserade behovet av grundskolor och förskolor har förändrats sedan Fokus Skärholmen startade och är även sammanlänkat med när bostäderna byggs. Då stadens befolkningsprognos visar på ett minskat antal barn och bostadsutbyggnaden förskjuts framåt i tid har även bedömningen av när planerade skolor och förskolor kommer att behövas förskjutits i tid.

Boenden för personer med funktionsnedsättning planeras inom projekten och avstämning sker med socialförvaltningen kring behov. Planerade LSS-bostäder påverkas av att projekt pausas och kontoret har en dialog med socialförvaltningen om detta

I området finns möjligheter att utveckla lokaler i bottenvåningar för handels- eller centrumändamål men potentialen bedöms i nuläget begränsad för detta. Var lokaler ska placeras beslutas i planarbetena.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Medel för kompensation för ianspråktagen grönyta avsätts per projekt, om det bedöms som skäligt, utifrån att grön yta tas i anspråk. I de fall det anses möjligt och lämpligt samordnas åtgärder mellan exploateringsprojekten. Grönkompensationsåtgärder görs i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel för konst avsätts per projekt. Medel från flera projekt kan riktas till samma åtgärd om detta bedöms ge mest nytta för stadsdelen och fungerar samordningsmässigt för projekten. Medel och konstnärlig gestaltning redovisas i kommande genomförandebeslut per projekt.

De medel från projektet Helix och Innovationen i Vasastaden som tillgänggjorts inom Fokus Skärholmen resulterade i en konståvling för konst i Vårberg. Det vinnande förslaget blev konstverket Vårbergs jättar som invigdes under 2020.



*Bild 1. En av Vårbergs två jättar. Konstverket invigdes 2020.
Foto: Andreas Nur*

Risker och osäkerheter

Tidplan

Stora förändringar har skett i projektens tidplaner sedan inriktningsbeslutet 2019. Flera av projekten har förskjutits i tid jämfört med de tidplaner som låg till grund för tidigare inriktningsbeslut. Det beror dels på inkomna remissynpunkter och externa faktorer som inträffat i planarbetena och under projektering av stadens arbeten. För projekt som pausats finns för närvarande inte några uppdaterade tidplaner utan det tas fram i samband med beslut om återstart av projekten. I projekt som har fortsatt framdrift ses utbyggnadstakten över i relation till hur utbyggnaden i stadsdelen som helhet ser ut för att jämna ut tillträden över tid. I vissa fall kan det innebära etappvis utbyggnad av projektområden.

Ekonomi

Utbyggnaden av projekten kommer att pågå under många år och ytterligare förändringar i konjunkturen kommer inträffa under projektets gång. Det kan påverka projektens inkomster både negativt och positivt.

Utgifterna i projektet kan öka i form av t.ex. dyrare entreprenadutgifter, mer omfattande saneringsarbeten och dyrare ledningsomläggningar än beräknat.

Det är svårt att genom en aggregerad lägesredovisning följa utvecklingen av stadens utgifter och inkomster och orsakerna till förändringar. De ekonomiska riskerna hanteras därför lämpligast genom de enskilda projekten och genom portföljstyrning på områdesnivå.

Generella detaljplaner och markanvisningar i senare skeden

Inom Fokus Skärholmen har det ingått att pröva nya arbetsprocesser med markanvisningar i senare skeden och där staden i högre grad drivit planarbetet i egen regi, i enlighet med uppdrag i stadens budgetar. För att säkerställa genomförbarheten av detaljplanerna har arbetet bland annat skett tillsammans med så kallade ankarbyggaktörer som har haft i uppdrag att representera byggaktörernas perspektiv i hela planområdena. Nu har tre av dessa planområden (Mälaräng, Vårbergsvägen och Skärholmsdalen) fått antagna detaljplaner och det fjärde (Ålgrytevägen) har passerat granskning och närmar sig antagande. Arbetssättet är ännu för tidigt att fullt utvärdera då projekten inte är genomförda, men tidiga lärdomar från projektet tas i beaktande vid nya planarbeten med ankarbyggaktörer.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Arbete med framdriften i projekten och uppdatering av tidplaner följs upp mot kontorets projektportfölj. Utbyggnadstakten är dels beroende av i vilken takt som detaljplaner och utredningar kan drivas framåt inför byggstart men även marknadsekonomiska aspekter och praktisk genomförbarhet med avseende på logistik

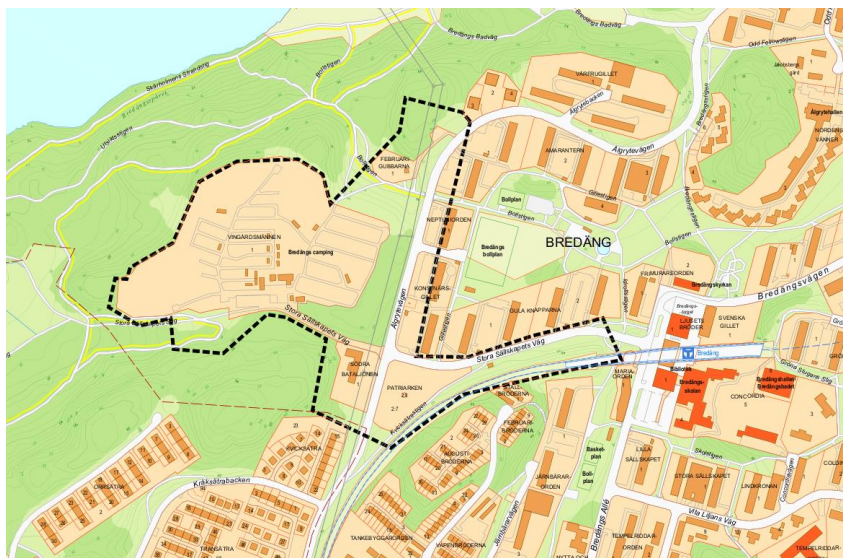
är styrande. Utbyggnadstakten behöver också anpassas till kontorets samlade investeringsbudget för kommande år.

Framöver föreslås beslut ske på projektnivå istället för aggregat.

Reviderat inriktningsbeslut Ålgrytevägen

Bakgrund

Projekt Ålgrytevägen är ett av de större stadsutvecklingsprojekten inom Fokus Skärholmen och är beläget inom Bredängs stadsdelsområde. Projektet syftar till att förtäta bebyggelsen kring Ålgrytevägen med tyngdpunkt på den västra sidan av vägen, där det tidigare funnits en luftburen kraftledning och ett vandrarhem. Förslaget till ny detaljplan berör fastigheterna Sättra 2:1, Sättra 2:7, Sättra 2:8, Konstnärsgillet 1, Amarantern 1, Neptuniorden 1, Februarigubbarna 1, Södra Bataljonen 1 och Vingårdsmännen 1.



Figur 2. Karta över västra Bredäng med projektområdet kring Ålgrytevägen markerat med svart, streckad begränsningslinje.

Projektområdet omfattar idag både naturmark och hårdgjorda ytor. Väster om Ålgrytevägen utgörs området i norr och sydväst främst av naturmark med stora inslag av berg i dagen, samt partier med öppna gräsytor, buskvegetation och lövträd. Öster om Ålgrytevägen dominerar hårdgjorda ytor i form av markparkeringar, med inslag av alléer, planteringar och klippta gräsytor. Inom fastigheten Vingårdsmännen 1 bedrivs campingverksamhet. Verksamheten disponerar området genom hyresavtal med fastighetskontoret. Söder om Stora sällskapets väg ligger en äldre förskolebyggnad inom fastigheten Södra Bataljonen, som tidigare hyrts ut som vandrarhem genom fastighetskontoret. Byggnaden är numera tomställd. Inom fastigheten Februarigubbarna 1 drivs även en bangolfanläggning som har en markupplåtelse med arrende som förvaltas av fastighetskontoret.



Figur 3. Flygfoto över projektområdet vid Ålgrytevägen, markerat med röd, streckad begränsningslinje.

Planområdets bebyggelsepotential har möjliggjorts av att en tidigare luftburen kraftledning som löpte längs Ålgrytevägens västra sida har ersatts av en markförlagd lösning inom ramen för "Stockholms ström". Den luftburna ledningen togs ned 2023–2024.

Ålgrytevägen angavs som ett av fem större projektområden i det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen 2017. Projektet är också ett av de projekt som prövar en ny arbetsprocess med ankarbyggaktörer för att ta fram större och mer generella detaljplaner och där markanvisningar sker i senare skeden än vad som vanligen skett inom Stockholms stad.

Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder är tomträtthavare till befintliga tomträtter längs Ålgrytevägens östra sida. De två bolagen tilldelades 2016 rollen som ankarbyggaktörer genom ospecificerade markanvisningar inom planområdet. När inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades 2017 hade planarbetet ännu inte påbörjats och den exploateringsutformning som låg till grund för investeringskalkylen baserades på en tidig strukturskiss. Vid de reviderade inriktningsbesluten för Fokus Skärholmen 2018 och 2019 användes i huvudsak samma investeringskalkyl som 2017, dock med öknings i utgiftsprognosen avseende grönkompenserande åtgärder och procentuella riskpåslag för utgiften för stadens arbeten. I dessa tidiga skeden bedömdes projektet kunna tillskapa 500–700 nya bostäder.

Planarbetet påbörjades 2020. I samband med samråd av planförslaget 2022 specificerades ankarbyggaktörernas markanvisningar tillsammans med beslut att lämna ytterligare två markanvisningar till Einar Mattson Projekt AB respektive Folkhem Lind AB.

I samrådsförslaget ingick en fristående förskola som var markanvisad till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). SISAB har mellan samråd och granskning återlämnat sin markanvisning då den lokala prognosen för förskoleplatser minskat och därför har även förskolan utgått från planförslaget.

Detaljplanen ställdes ut för granskning under våren 2024 och exploateringskontoret tog under samma år fram en systemhandling för utbyggnaden av allmän platsmark inom planområdet.

Lägesredovisning

Projektet befinner sig i slutet av planprocessen. Detaljplanen har varit ute på granskning och är redo att antas. Parallellt har en systemhandling för utbyggnad av allmän platsmark tagits fram, vilket möjliggjort en mer detaljerad bedömning av genomförandeförutsättningarna och -utgifterna.

Två byggaktörer som tilldelats markanvisning för bostadsrätter erbjöds under hösten 2024 att förlänga sina markanvisningar med sex månader, men valde att inte förlänga på rådande villkor i markanvisningsavtalet med särskild hänvisning till att tillträdesdagen ligger långt fram i tiden. Kontoret har inlett en översyn av produktionsplanering och utbyggnadsordning för att undersöka en etappvis utbyggnad och eventuella möjligheter att tidigarelägga tillträden av vissa kvarter. Dialog har inletts med byggaktörerna i projektet.

Kontoret jobbar vidare med översyn av etapper och för diskussioner med byggaktörerna inför genomförandebeslut för projektet eller delar av projektet.



Figur 4. Illustrationsplan för detaljplaneförslag Dp 2016-15395 med kvartersindelning.

Syftet med detta reviderade inriktningsbeslut är att särskilja projektet från det gemensamma inriktningsbeslutet och få en tydligt särredovisad ekonomi för projektet. Det reviderade inriktningsbeslutet syftar även till att möjliggöra fortsatt arbete fram mot genomförandebeslut. Merparten av kostnaderna hörande till utrednings- och planskedet är redan nedlagda. Det återstående arbetet rör främst intern projektledning, fortsatt marknadsdialog och framtagning av genomförandestrategi, inklusive möjlig etappindelning för att säkerställa goda förutsättningar för ett genomförande.

Tidigare beslut i Ålgrytevägen

Exploateringsnämnden har beslutat om att anvisa mark till byggaktörer vid flera tillfällen under planprocessen. Tre bostadskvarter och ett ateljékvarter har aldrig varit markanvisade. Skolfastigheter i Stockholm AB har valt att återlämna sin markanvisning för förskola då framtida behov av förskoleplatser minskat. Tilläggsmarkanvisning till Primula Byggnads AB gjordes under 2024 för ändrade villkor med anledning av diskussioner i närliggande projektet Östra Bredäng.

Datum	Nämnd/ Kontor	Dnr	Beskrivning
2016-11-10	ExplN	E2016-02819	Ospecificerad markanvisning för bostäder (hyresrätt) till Primula Byggnads AB och AB Svenska bostäder som ankarbyggaktörer.
2020-09-24	ExplN	E2020-03456	Ospecificerad markanvisning för förskoleändamål inom projekt Ålgrytevägen till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).
2020-11-25	SbN	E2016-15395	Startpromemoria för planläggning av Ålgrytevägen, del av Sättra 2:1 invid Vingårdsmännen 1 m.fl. (ca 1000 bostäder, förskola 8 avdelningar, lokaler för centrumändamål, utvecklade gatumiljöer m.m.)
2022-06-09	ExplN	E2021-04889	Markanvisning för bostäder inom del av Sättra 2:1 och Vingårdsmännen 1 till Einar Mattsson Projekt AB (bostadsrätt). Specifiering av markanvisningar från 2016 till Primula Byggnads AB och AB Svenska bostäder.

2022-09-29	ExplN	E2022-02486	Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Februarigubbarna 1 och Sättra 2:1 till Folkhem Lind AB (bostadsrätt)
2023-01-26	SbN	2016-15395	Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för område vid Ålgrytevägen, fastigheterna Vingårdmännen 1 m.fl.
2024-06-13	ExplN	E2021-04630	Tillägg till markanvisningsavtal med Primula Byggnads AB. Förändrad markupplåtelse för del av markanvisningsområde, från tomträttsupplåtelse till markförsäljning samt upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt.

Tabell 4. Tidigare beslut Ålgrytevägen.

Detaljplaneförslaget

Detaljplanen syftar till att utveckla delar av Ålgrytevägen och Stora sällskapets väg med nya bostäder och stadsmiljöer som bidrar till ett socialt och ekologiskt hållbar utveckling av Bredäng.

Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 900 nya bostäder i flerbostadshus, lokaler i bottenvåningar, tre ateljébyggnader, koloniområde för odling och en utvecklad campingverksamhet. Bostadsbebyggelsen utgörs av fem kvarter som i kan delas upp i totalt tio markanvisningsområden. Kvarter 1–3 föreslås som lamellhus och punkthus placerade i en halvöppen kvartersstruktur, vilket skapar inramade innergårdar skyddade från gatan. Kvarter 4 föreslås utformas som en variant på radhusbebyggelse i fyra våningar, med två radhusvolymmer placerade ovanpå varandra och en rund byggrätt. I kvarter 5 föreslås lägre punkthus placerade mellan gata och de befintliga skivhusen inom tomträtterna Konstnärsgillet 1 och Amarantern 1, på mark som idag utgörs av markparkeringar.



Figur 5. Axonometri västerut över nya bebyggelsevolymen enligt detaljplaneförslag Dp 2016-15395.

Planförslaget innebär att cirka 15 procent av Bredäng campings yta tas i anspråk av bostadsbebyggelse, med följd att antalet uppställningsplatser för campingfordon och tältplatser minskas. Genomförandet av detaljplanen kräver en värdeöverföring av befintliga byggnader från fastighetskontoret till exploateringskontoret inom fastighet Södra Bataljonen 1 samt ett genomförandeavtal med campingoperatören för att reglera de ändrade villkoren och ytorna för upplåtelse inom campingfastigheten Vingårdsmännen 1.

Vidare tas marken där en befintlig bangolfanläggning ligger i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Förslaget möjliggör en ny placering av bangolf vid entrén till Sätterskogens naturreservat, i slutet av Stora sällskapets väg. En eventuell flytt förutsätter att det finns en aktör som vill och kan driva anläggningen vidare. Om en ny bangolf anläggs behöver den befintliga hundrastgården och utegymmet flyttas. Projektet har identifierat en möjlig alternativ placering i planområdets nordvästra del.

Detaljplanen innebär omfattande investeringar i både park- och gatumiljö för att möta behoven av de tillkommande bostäderna. Investeringar i parkmiljön planeras i form av anläggning av en utsiktsplats norr om planområdet och en ny parkyta mellan Ålgrytevägen och Sätterskogens naturreservat med gångvägar, terrängtrappor, odlingslotter, lekplats, lekotop samt nya gräs-, ängs- och planteringsytor. Särskild tonvikt har lagts på stråket mellan Ålgrytevägen och naturreservatet, för att kompensera för ianspråktaga grönytor och bibehålla ekologiska spridningssamband i anslutning till naturreservatet samtidigt som åtgärderna stärker reservatets entré och tillgängligheten ökar för fler besökare.

I gatumiljö omfattar arbetena ombyggda sträckor av Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg, med nyläggning och omläggning av ledningar, ny gång- och cykelinfrastruktur, belysning, trädplanteringar, en ny busshållplats samt ett

dagvattenmagasin. Åtgärderna behövs för att skapa en trygg, attraktiv och funktionsrik stadsmiljö som kompletterar bostadsutbyggnaden och höjer områdets kvalitet.

Förändringar sedan senaste inriktningsbeslut

Planförslaget har förändrats i omfattning av antal bostäder samt fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter sedan det senast reviderade inriktningsbeslutet. Det underlag som låg till grund för det reviderade inriktningsbeslutet 2019 byggde på en tidig strukturskiss.

Det nu aktuella planförslaget möjliggör cirka 900 bostäder, vilket är en ökning från tidigare uppskattning på 500–700 bostäder. I inriktningsbeslutet 2019 gjordes ett antagande om en fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter med cirka 40/60 procent. Den nuvarande inriktningen motsvarar cirka 35 procent hyresrätter och 65 procent bostadsrätter.

Förändringen är en följd av att Primula Byggnads AB:s markanvisning inom det intilliggande projektet Östra Bredäng har omförhandlats, vilket medfört att en del av de planerade bostadsrätterna inom det projektet istället planeras upplåtas som hyresrätter. För att bibehålla en balanserad upplåtelsefördelning mellan planerade bostäder i Bredäng har motsvarande andel bostadsrätter tillförts inom Primulas kvarter i projekt Ålgrytevägen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 positivt nettonuvärde om 85 miljoner kronor motsvarande 101 tusen kronor/ekvivalent lägenhet, båda inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Marken kommer delvis att upplåtas med ny tomträtt inom del av Sättra 2:1 och del av Vingårdsmännen 1, delvis fortsatt upplåtas som befintliga tomträtter samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,76.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 434,3 miljoner kronor, varav 40,4 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna består av utrednings- och

projekteringsutgifter för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet, strukturarbete och plankostnad för ej markanvisade kvarter. Av de redan nedlagda utgifterna förväntas cirka 8,6 miljoner kronor kunna vidarefaktureras till kommande byggaktörer i samband med markanvisning. Projektutgifter vid ett genomförande av detaljplanen avser främst ombyggnad av gata med tillhörande ledningsarbeten, anläggning av park, grönkompensations- och artskyddsåtgärder samt rivning av befintliga byggnader. Den största posten utgörs av gatuombyggnad inklusive ledningsarbeten, som beräknas till cirka 149 miljoner kronor (indexerad prisnivå). Parkinvesteringarna, inklusive grönkompenserande och artskyddande åtgärder, uppgår till 63 miljoner kronor (indexerad prisnivå). Övriga utgifter avser bland annat detaljprojektering, intern tid för projekt- och byggledning samt kostnad för rivning av byggnader inom Vingårdsmännen 1 och Södra Bataljonen 1.

Av projektutgifterna redovisas 7,5 miljoner kronor som driftskostnader.

I den redovisade kalkylen ingår en riskreserv som erfarenhetsmässigt visat sig behövas för projekt med motsvarande komplexitet och kvarvarande osäkerheter kopplade till genomförandet. Riskerna behandlas närmare i avsnittet Ekonomiska osäkerheter.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 80,9 miljoner, varav cirka 8,6 miljoner kronor utgörs av planerad vidarefakturerings utgifter för strukturarkitekter och utredningar framtagna som del av planprocessen och resterande avser vidarefakturerings utgifter för nyläggning av ledningar till ledningsägande bolagen. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftsintäkter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsändamål inom del av Sättra 2:1, 2:7, 2:8 och Vingårdsmännen 1 beräknas till 449,2 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 419,2 miljoner kronor.

I det reviderade inriktningsbeslutet från 2019 bedömdes projektets innehåll med begränsad kunskap om tekniska och ekonomiska förutsättningar för projektet. I takt med att planförslaget konkretiserats och en systemhandling tagits fram har flera utgiftsposter nu behövt justeras uppåt. Både utredningsutgifter och bedömning av stadens behov av gatuinvesteringar har ökat till följd av ökad kännedom om projektets komplexitet, bland annat med avseende på byggnation i närheten av den markförlagda starkströmskabeln.

Utgiften för gatuinvesteringar bedöms nu uppgå till 149 miljoner kronor, en väsentlig ökning jämfört med tidigare bedömning på 46 miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av ny kunskap om ledningsomläggningar och tekniska krav kopplade till den markförlagda 400 kV-kabeln som löper genom planområdet. Vid inriktningsbeslutet 2019 var kabelns exakta sträckning ännu inte fastställd, och dess påverkan på genomförandet var svår att bedöma. Givet de tekniska utmaningarna i området har den systemhandling som tagits fram en högre detaljeringsgrad än vad som är vanligt i detta skede, särskilt vad gäller ledningar och gatans utformning, för att säkerställa att planförslaget är genomförbart.

Samtidigt som projektets utgifter ökat har projektets inkomspotential stärkts. Planområdet innefattar nu fler byggrätter. Därtill planeras en större andel av bostäderna som bostadsrätter, vilket innebär att en större andel mark kommer att säljas istället för att upplåtas med tomträtt. Sammantaget ger detta bättre förutsättningar att finansiera projektets ökade utgifter jämfört med de antaganden som låg till grund för det gemensamma inriktningsbeslutet. Däremot behöver utbyggnadstakten av bostäderna anpassas till efterfrågan för att det ska vara möjligt att upprätthålla en högre andel bostadsrätter i projektet. I kalkylunderlaget har därför ett antagande om en mer utdragen utbyggnadstid än i inriktningsbeslutet 2019 gjorts.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 297 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt. Nyckeltalet visar projektets nettoutgift per ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 procent.

I nedanstående tabell redovisas nyckeltal för projekt Ålgrytevägen i Fokus Skärholmens reviderade inriktningsbeslut från 2019 samt förslag till reviderat inriktningsbeslut för projekt Ålgrytevägen särredovisat från koncernprojektet.

Jämförelse nyckeltal	Reviderat inriktningsbeslut mars 2019	Förslag till reviderat inriktningsbeslut 2025
Ålgrytevägen		
Utredningsbudget	-	43,7 mnkr
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	176,7 mnkr	85 mnkr
Projektutgifter (netto)	140,4 mnkr	353,4 mnkr
Projektinkomster	-	80,9 mnkr
Täckningsgrad	222 %	125 %
Försäljningsinkomster	434,5 mnkr	449,2 mnkr

Tabell 5. Jämförelse av nyckeltal senaste beslut.

Projektet berör flera förvaltningar och verksamheter inom staden. Fastighetskontoret (FSK) förvaltar tre fastigheter inom planområdet som påverkas av den nya detaljplanen. För fastighetsnämnden innebär projektet en arbetsinsats kopplat till omförhandling av upplåtelser för dessa fastigheter. Den nya planen leder också till en minskning av campingens yta, vilket sannolikt medför förlust av hyresintäkter.

Stockholm vatten och avfall ansvarar för omfattande nyanläggningsarbeten av ledningar inom planområdet. Kommunfullmäktige fattade den 2 oktober 2024 ett inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen med en bedömd investeringsutgift om 614 miljoner kronor.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 434,3 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 80,9 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 (-)	-40,4	-1,8	-1,5	-6,2	-46,7	-337,7	-434,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,3	1,9	0,9	77,7	80,9
Nettoutgift (-) /-inkomst	-40,3	-1,8	-1,2	-4,3	-45,8	-260,0	-353,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	94,4	354,8	449,2

Tabell 6. Budgetkonsekvenser investering Ålgrytevägen.

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	mentar
Resultatpåverkan							
ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	max 1,6	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-1,1	-2	totalt -7,5

Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -8,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,1	år 2043
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	74,6	50,9	293,7	totalt 419,2
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,1	-0,1	-0,1	74,5	30,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,2	mellan -0,2 och -0,8	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,2		

Tabell 7. Budgetkonsekvenser drift Ålgrytevägen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,5 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 7,5 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftsintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 15,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,6 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 419,2 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka det ekonomiska utfallet för projektet, främst kopplat till tidpunkter för tillträde och marknadsförutsättningar för bostadsrätter.

Under större delen av planprocessen har projektets ekonomi bedömts vara mer robust än redovisat i detta ärende, då bedömningarna då baserats på antaganden om högre markpriser och tätare tillträdesintervall. Dessa förutsättningar har nu omvärderats i ljuset av ett svagare marknadsläge, vilket motiverar en uppdaterad kalkyl med mer återhållsamma antaganden.

Två av de byggaktörer som tilldelats markanvisning för bostadsrätter har inte kunnat teckna överenskommelse om exploatering inom ramen för markanvisningarnas giltighetstid. I dialog har aktörerna lyft både osäkerhet kring den marknadsmässiga prisnivån och det faktum att tillträde av kvarteretsmarken ligger flera år fram i tiden.

Kontoret bedömer att intresset för att utveckla kvarteren kvarstår hos byggaktörerna, men det är svårt att bedöma när det är möjligt att teckna överenskommelse om exploatering. Detaljplanens utformning har goda förutsättningar för ett etappvist genomförande, både avseende tillträden av kvarteretsmarken och stadens arbeten i allmän platsmark. För att uppnå projektets målsättning om en fördelning på 64 procent bostadsrätter och 36 procent hyresrätter behöver utbyggnadstakten av detaljplanen anpassas till det lokala marknadsdjupet för de båda upplåtelseformerna. Detta innebär en mer utdragen genomförandetid än tidigare antaganden i projektet, för att undvika att för många nya bostadsrätter är ute till försäljning vid samma tidpunkt. Kontoret har tagit fram en preliminär tidplan med etappvisa tillträden som speglar en möjlig genomförandeordning, men byggstart och tidpunkter för efterföljande etapper är fortfarande beroende av utfall av dialog med byggaktörer.

För att redovisa projektets möjliga ekonomiska utfall har kontoret gjort en känslighetsanalys. Med anledning av rådande marknadsläge är den kalkyl som ligger till underlag för detta beslut baserad på ett försiktigt scenario med återhållsamma antaganden om markpris och en utbyggnadstakt med tillträden fram till år 2039.

Lönsamhetskalkylen bygger på en systemhandling som har ovanligt hög detaljeringsgrad, särskilt vad gäller tekniska lösningar i gata kring den befintliga starkströmsledningen. Kontoret bedömer att detta ger en god uppfattning om utgiftsnivån i projektet. Utgifterna har fördelats i tiden utifrån ett etappvis genomförande, men ingen särskild justering har gjorts för eventuella merkostnader kopplade till flera entreprenader. Dessa osäkerheter bedöms rymmas inom det riskutrymme som redovisats i ärendets lönsamhetskalkyl, som även tar höjd för prisökningar över tid. Samtidigt ingår åtgärder i nuvarande utgiftsprognos som kan komma att utgå under det fortsatta arbetet, exempelvis en nyanläggning av minigolf. Det finns därmed visst utrymme att omprioritera eller justera åtgärder inom ramen för redovisad utgiftsbudget.

På inkomstsidan bedömer kontoret att det finns potential för högre markpriser än vad som antagits i båda scenarierna, särskilt vid de tillträden som ligger i senare etapper. Samtidigt är marknadsutvecklingen osäker, vilket motiverar att beslutsunderlaget i detta skede baseras på återhållsamma antaganden.

Utöver dessa ekonomiska antaganden finns fortsatt osäkerhet kring planens slutgiltiga utformning och genomförandeförutsättningar, eftersom detaljplanen ännu inte är antagen. Förändringar i exploateringsgrad eller innehåll kan påverka projektets ekonomi. Se vidare under avsnittet Risker och osäkerheter.

Slutsats ekonomi

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet 2019 har projektets utgifter ökat, i takt med att genomförandeförutsättningar klargjorts och detaljerats. Samtidigt har lönsamhetskalkylen reviderats med mer återhållsamma antaganden på inkomstsidan, med hänsyn till ett osäkert marknadsläge och ett etappvist genomförande. Trots detta visar kalkylen fortsatt ett positivt nettonuvärde och en stabil täckningsgrad. Sammantaget bedöms projektet ha förutsättningar att genomföras med ett positivt ekonomiskt utfall, även under mindre gynnsamma marknadsförhållanden.

Projektet har potential att generera ett starkare ekonomiskt resultat om marknadsförutsättningarna förbättras inför framtida genomförandeetapper.

Hur projektet uppfyller stadens mål

I tidigare skeden har projekt Ålgrytevägens bidrag till att uppfylla stadens mål redovisats utifrån stadens övergripande mål om att öka bostadsbyggandet, bygga i goda kollektivtrafiklägen, rikta satsningar till fokusområden samt att främja en mångfald av upplåtelseformer. Då projektförslaget nu är mer utvecklat kan både målformuleringar och måluppfyllelse konkretiserats och kopplas tydligare till det framtagna planförslaget.

Arbetet med projektet har bedrivits inom ramen för Fokus Skärholmen och utgår från de effektmål som formulerats i Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen, där framtidens Skärholmen beskrivs med sju vägledande målsättningar:

- Sammanhållen och varierad – en stadsdel med variation i platser, bostäder och uttryck
- Levande och innehållsrik – en stadsdel för alla, med konst, kultur och plats för barn och unga
- Delaktig och demokratisk – utveckling med utgångspunkt i befintliga kvaliteter och lokal dialog
- Allsidiga boendemiljöer – funktionsblandade miljöer med offentlig och kommersiell service
- Promenadvänligt gång- och gatunät – en stad som hänger samman och är trygg att röra sig i

- Mångfald av gemensamma rum – torg, parker och lokala centrum som samlar människor
- Lokalt förankrad process – medskapande planering som stärker civilsamhället

Dessa övergripande effektmål har konkretiserats i projektets egna mål och ställningstaganden, och legat till grund för såväl planförslaget som den fortsatta planeringen inför genomförande.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella planeringen av bostäder följer de markanvisningsbeslut som fattats inom projekt Ålgrytevägen. Sedan det senaste reviderade inriktningsbeslutet 2019 har projektets omfattning förändrats, både vad gäller antal bostäder och fördelningen mellan upplåtelseformer. Förändringarna bedöms vara positiva i förhållande till stadens mål. Antalet bostäder har ökat jämfört med tidigare planering, vilket stärker målet om att verka för ökat bostadsbyggande i Stockholm, och andelen bostadsrätter har ökat, vilket bidrar till en större variation i upplåtelseformer i Bredäng som idag domineras av hyresrätter.

Variationen av boendeformer stärks ytterligare genom ett planerat kvarter med radhusbebyggelse samt att totalt 24 LSS-bostäder ska inkorporeras i två av kvarteren. I detta skede bedöms att minst 20 procent av lägenheterna kommer vara minst 4 rum och kök men avtal som reglerar detta har ännu inte tecknats.

Den justering av upplåtelseformer som gjorts mellan projekt Ålgrytevägen och intilliggande projekt Östra Bredäng är i linje med nämndens mål om att prioritera genomförbarhet inom Fokus Skärholmen, då denna anpassning möjliggjort framdrift i projekt Östra Bredäng.

Arbetsplatser och lokaler

En fristående förskola har utretts och prövats i samband med samråd. SISAB som innehade markanvisningen har sedan valt att inte gå vidare med förskolan då den lokala prognosen för förskoleplatser minskat.

För att främja mångfalden av gemensamma rum och tillgången på lokaler möjliggör planförslaget lokaler i bottenvåning mot gata i bostadskvarteren och ett renodlat ateljékvarter med tre låga byggnader längs med Stora sällskapets väg, som ger möjlighet till arbetsplatser och föreningsliv. En befintlig kioskbyggnad vid ateljékvarteret bekräftas genom en ny byggrätt i planförslaget.

Den befintliga verksamheten inom Vingårdsmännen 1, Bredängs camping, påverkas av planförslaget då en del av fastigheten ianspråktas för bostadsbebyggelse. Verksamheten behöver anpassas med omlokaliserade och ett minskat antal uppställningsplatser samt ges möjlighet att utvecklas med fler stugor och utbyggda servicebyggnader.

Den före detta förskolebyggnaden inom fastighet Södra Bataljonen 1 och dess funktion utgår också till följd av planförslaget.

Social hållbarhet

Allsidiga boendemiljöer

Projektet bidrar med fler bostäder, lokaler för verksamheter samt fler och nya målpunkter i det offentliga rummet. Ett större utbud av bebyggelse typer, bostadsstorlekar och upplåtelseformer ger även bättre förutsättningar för en större mångfald av hushåll.

Kvarteren är placerade för att skapa goda siktlinjer mellan byggnader och får entréer mot gata för att främja upplevelsen av trygghet.

Ett promenadvänligt gång- och cykelnät

Projektet föreslår genom planförslagets genomförande att Ålgrytevägen och Stora sällskapets väg omvandlas från trafikleder som prioriterar bilister till gator som inkluderar gång- och cykelbanor samt ringas in av en blandning av aktiva och lugna sockelvåningar. Utvecklingen av gatornas karaktär väntas bidra till en ökad upplevelse av trygghet och aktivitet. Planen möjliggör även att cykelbanor i parkstråk kopplas samman med gatornas nya gång- och cykelbanor på ett tillgängligare sätt och erbjuder alternativa stråk för rörelse än de den klassiska trafikseparerade strukturen som dominerar Bredängs gång- och cykelnät. Kopplingen till Bredängs centrum och entrén till Sätterskogens naturreservat bedöms även stärkas av att Stora sällskapets väg kompletteras med gång- och cykelbanor.

En mångfald av gemensamma rum

De offentliga rummen avses utvecklas genom omgestaltning av naturmark gränsande till Sätterskogens naturreservat till parktyper och tillskapande av platsbildningar, odlingsstråk och lektyper. Att skapa fler målpunkter i anslutning till naturreservatet medför nya vistelsevärden och bedöms stärka naturreservatets tillgänglighet och attraktivitet.

Lokalt förankrad process

I planförslaget möjliggörs för ett koloniområde som tar fasta på ett lokalt önskemål om odling som framkommit i medborgardialoger. En integrerad barnkonsekvensanalys har utförts under framtagandet av detaljplanen (se rubrik Barn).

I och med tecknande av överenskommelse om exploatering ska sociala hållbarhetsåtaganden för de markanvisade byggaktörerna regleras. Dessa åtaganden ska utgå från en lokal behovsbild och kan bland annat handla om erbjudande av arbetstillfällen till lokalt boende, en större andel lägenheter med fler rum, föreningslokaler i bottenvåning m.fl.

Barn

En integrerad barnkonsekvensanalys har genomförts inom projektet. De tre första stegen i analysen är genomförda och endast återkopplingssteget återstår.

Barnperspektivet har varit vägledande i planarbetet och vid framtagande av systemhandling för allmän platsmark.

Målsättningen har varit att stärka barns möjligheter till trygg och självständig rörelse inom området samt att utveckla utemiljöer som stödjer lek, aktivitet och vistelse. Offentliga lekmiljöer tillskapas i form av en lekplats norr om campingen och en lekotop väster om kvarter 1.

Gång- och cykelstråk utvecklas med breddade trottoarer och nya övergångsställen som förbättrar kopplingen mellan viktiga målpunkter som Bredängs centrum, skolor och grönområden. Nya kvarter planeras med bostadsgårdar som möjliggör lek och vistelse med tydlig gräns mellan det privata och offentliga. Placering av garageutfarter ut mot Ålgrytevägen har studerats noga för att inte tillskapa otrygga och skynda prång och långa slutna fasader.

Odlingsstråket möjliggör att barn i större utsträckning kan komma i kontakt med lokal matproduktion.

Tillgänglighet

Vistelseytor intill de nya husen samt entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Inom campingfastigheten föreslås nya campingstugor, där en del mindre stugor föreslås placeras i den nordöstra delen av campingen och då inte kommer att vara tillgängliga för rörelsehindrade. Det beror på att marker är kuperad och har höga naturvärden och att gator för tillgänglig angöring till stugorna skulle innebära mycket stora intrång i de värden som finns på platsen. Då majoriteten av campingstugorna som tillkommer är tillgängliga, har bedömningen gjorts att det är möjligt att i detta fall möjliggöra en mindre del stugor, trots att de inte är fullt tillgängliga för alla.

Tillgänglighetsfrågorna kommer fortsatt att bevakas under kommande detaljprojektering och regleras i avtal med byggaktörer.

Miljömässig hållbarhet

De miljökonsekvenser som har utretts inom projektet är dagvatten och skyfall, markmiljö, förekomst av sulfidhaltigt berg, omgivningsbuller, vibrationer och stomljud.

Även en naturvärdes-, fågel-, fladdermus- och vedlevande insektsinventering har gjorts tillsammans med en naturvärdeskonsekvensbedömning av bebyggelseförslaget och en artskyddsbedömning.

Resultatet av utredningarna har inkorporerats i utformningen av bebyggelsen i detaljplaneförslaget och i systemhandlingen för allmän platsmark. Kontoret bedömer att planförslaget är genomförbart utifrån miljömässiga förutsättningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet ligger i anslutning till Sätterskogens naturreservat, som har höga naturvärden och fungerar som en viktig livsmiljö för flera arter. Delar av projektområdet utgör spridningssamband och ekologiska korridorer mellan naturreservatet och omgivande grönområden. För att upprätthålla dessa samband och kompensera för de natur- och rekreativa värden som påverkas vid genomförandet av projektet föreslås ett antal åtgärder. Dessa omfattar bland annat anläggning av lekytor i naturmark och nya odlings- och lekområden, etablering av ängsytter och örtrik gräsmark, friställning av brynsmiljöer med ek och blockrik mark samt skapande av stenrösen för kräldjur. Nyplantering av bärande och blommande träd, ekar, andra lövträd och barrträd genomförs på flera platser. Åtgärderna syftar både till att stärka rekreativa kvaliteter för boende och besökare och att långsiktigt bevara ekologiska funktioner i anslutning till naturreservatet.

Inom planområdet har även flera skyddade arter identifierats, bland annat flera fladdermusarter, mindre hackspett och potentiellt hasselsnok. Hänsyn till dessa arter säkerställs genom anpassade tidpunkter för arbeten och särskilda skydds- och kompensationsåtgärder, vilka prövas i samråd med Länsstyrelsen innan mark tas i anspråk.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas under våren 2026 givet att erforderliga genomförandeavtal med markanvisade byggaktörer har kunnat tecknas. Skulle det ske är en byggstart möjlig år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2031.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut ska fattas och köpeavtal ska träffas med byggaktörer, preliminärt Q2 2026.

Risker och osäkerheter

Utöver de ekonomiska riskerna finns ett antal osäkerheter kopplade till planens genomförande. Detaljplanen är ännu inte antagen och slutgiltig exploateringsgrad och utformning är således inte fastställd.

Flera kvarter inom planområdet är ännu inte markanvisade. Markanvisningar och genomförande behöver anpassas till rådande marknadsläge och dess påverkan på aktörernas vilja och förmåga att ingå avtal, varför genomförandeordning och -takt ännu inte bestämts.

Projektet är omfattande och genomförandet förväntas sträcka sig över en längre tidsperiod, vilket innebär att förutsättningarna kan förändras över tid. Detta gäller såväl lagstiftning och praxis inom exempelvis artskyddsområdet som förändringar i stadens egna prioriteringar och krav.

Länsstyrelsen har ännu inte tagit ställning till om åtgärderna för att skydda hotade arter är tillräckliga för att förhindra att förbud enligt artskyddsförordningen aktualiseras. Detta innebär att det finns en kvarstående osäkerhet kring om och hur vissa delar av projektet kan genomföras.

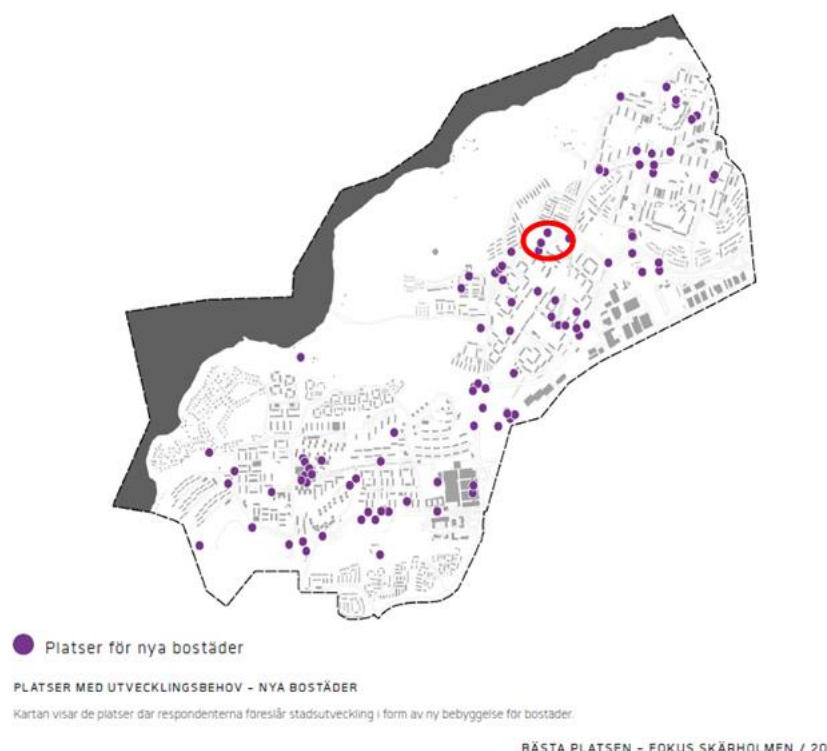
En starkströmsledning går genom planområdet, vilket är en känd förutsättning och beaktad i systemhandlingsprojekteringen och i fortsatta arbetet. Ledningen medför dock fortsatt komplexitet i genomförandet, bland annat till följd av tekniska krav och ytterligare samordningsbehov.

Eftersom projektet till stor del innebär nyläggning av ledningar, snarare än omläggning av befintliga, krävs att projektet är ekonomiskt genomförbart även för de ledningsdragande bolagen utöver staden, vilket kan påverka tidplan och genomförande.

Reviderat inriktningsbeslut Kråksätra

Bakgrund

Projektet Kråksätra är ett av 16 projekt som ingår i Fokus Skärholmen, beläget inom Sätra stadsdelsområde. Projektet startades upp efter genomförd dialog 2016, "Bästa platsen", där aktuell plats pekades ut som en av flera platser som ansågs lämpliga för nya bostäder. I dialogen deltog boende (88 procent), verksamma och besökare i Skärholmen.



Figur 6. Bild från dialogen Bästa platsen (2016) där förslag från boende, verksamma och besökare i Skärholmen till platser för nya bostäder markerats med lila. Aktuellt område markerat med röd ring.

Projektet syftar till att tillskapa ett nytt radhusområde inom fastigheterna Kråksätra 1 och 2 samt del av Sättra 2:1, ett område beläget mellan Björksätravägen och Örnsätrabacken.

Erik Wallin är byggaktör i projektet och avser bygga cirka 47 radhus inom planområdet. Planprocessen har pågått under lång tid. Det ursprungliga bebyggelseförslaget som ritades fram ansågs inte genomförbart och behövde ritas om.

SISAB är tomträttsinnehavare till fastigheten Kråksätra 2 som ingår i planområdet och där det idag finns en förskolebyggnad. Förskolan är inte i drift och byggnaden är i dåligt skick. I övrigt består området av naturmark med gångbana som löper genom planområdet samt en mindre bollplan.

SISAB och kontoret har tidigare kommit överens om att SISAB ska återlämna tomträtten för Kråksätra 2 till staden och i stället få en markanvisning inom del av Sättra 2:1 i samma detaljplan. Denna markanvisning skulle möjliggöra att ersätta den befintliga förskolan med en ny, fristående förskola för 6–8 avdelningar. SISAB tilldelades markanvisningen den 20 oktober 2022. SISAB har under planprocessen valt att avstå från markanvisningen, då stadsdelsförvaltningen bedömer att behovet av förskoleplatser kan tillgodoses av närliggande förskolor, samt att utgifterna för att bygga på den aktuella platsen skulle vara för höga. Platsen är inte lämplig att utredas för bostadsbebyggelse istället för fristående förskola på grund av närhet till tunnelbana, natur i parkmark och berg.



Figur 7. Flygfoto tidigare markanvisat område till Sisab.

Tidigare beslut i Kråksätra

Exploateringsnämnden fattade 2016-11-10 beslut om att

markanvisa cirka 150 lägenheter inom Kråksätra till Erik Wallin i rollen som ankarbyggaktör. Då området var för litet för att inrymma fler byggaktörer utgick rollen som ankarbyggaktör tidigt i arbetet.

Exploateringsnämnden beslutade den 20 oktober 2022 om att anvisa mark på nytt till Erik Wallin för radhus då den tidigare markanvisningen förfallit och förslaget arbetats om. I samma ärende markanvisades även SISAB för en förskola. SISAB:s markanvisning har inte förnyats och SISAB är inte längre delaktiga i planarbetet.

Datum	Nämnd / Kontor	Diarie-nummer	Beskrivning
2016-11-10	ExplN	E2016-02821	Markanvisning för bostäder i projektet Fokus Skärholmen, delprojekt Björksätravägen/Kråksätrabacken, inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Sättra till Byggnadsfirman Erik Wallin AB som ankarbyggherre
2022-10-20	SbN	2016-17314	Start-PM för planläggning av del av Sättra 2:1 samt Kråksätra 1 och 2 i Sättra (45 bostäder, förskola, park)
2022-10-20	ExplN	E2022-03648	Markanvisning för bostads- och förskoleändamål inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Sättra till Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Skolfastigheter i Stockholm AB

Tabell 8. Tidigare beslut Kråksätra.

Detaljplaneförslaget

Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 juni 12 att godkänna samrådsredogörelsen.

Syftet med detaljplanen är att pröva ny radhusbebyggelse i två våningar. I nuläget planeras för 47 radhusbyggnader. Detaljplanen ska säkerställa en planstruktur som tar hänsyn till och anpassas till landskapets topografi, naturvärdena på platsen och de rumsliga kvaliteterna i parkstråket. Bebyggelse och landskapsgestaltning ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet, som bidrar till att stärka platsens identitet och som tillför upplevelserika offentliga stadsrum.

En ny genomgående allmän lokalgata byggs inom planområdet för att möjliggöra angränsning till radhusbebyggelsen. Lokalgatan kopplar samman Björksätravägen med Örsätrabacken. Bebyggelsen gränsar direkt mot gatan och gatans utformning tillsammans med gröna förträdgårdar mellan gata och byggnad ska skapa rumsliga kvaliteter för en lugn och trygg bostadsmiljö. Gatan blir samtidigt ett nytt allmänt stråk för gång- och cykeltrafik genom planområdet och ersätter befintligt gångstråk.

Planförslaget innebär ingrepp på park- och naturmiljöer som påverkas av den nya gatan och av blivande kvartersmark. Ingrepp behöver göras i kanterna på de hållmarkshöjder som omgärdar dagens parkstråk mot norr och öster. Park- och naturmarken har klassificerats med ”påtagliga naturvärden” och hyser olika arter av fåglar och fladdermöss. Skyddsvärda träd och hålträd kommer att behöva tas ned. Inför granskning av detaljplanen ska en artskyddsutredning göras för att analysera planförslagets påverkan på de skyddade arterna. Utifrån behov kommer skydds- och förstärkningsåtgärder att studeras för att kompensera för inlämpning av naturvärdena och påverkan på särskilt skyddsvärda träd/hålträd, samt påverkan på livsmiljöerna för skyddade arter.

Befintlig bollplan i området kommer att tas bort. Ytan kommer bestå av gräs i framtiden och kommer kunna användas som park. Möjlighet till bollspel finns vid Sättra IP och i parkleken Kulan.

Exploateringen sker delvis på mark som tidigare är planlagd för allmänt ändamål och som nyttjats för förskola, Kråksättra 1 och 2. Delar av dessa fastigheter, som inte omfattas av gata eller kvartersmark återgår som park eller naturmark i planförslaget.

Det befintliga parkstråket med parkrum, gång- och cykelstråk sparas till viss del och kommer omgestaltas i och med planens genomförande. Parkmarken som ingår i planområdet syftar till att säkerställa anläggande av nya skyfallsytor och flödesvägar för skyfallsvatten. Rinnvägarna för skyfallsvatten kommer att ledas om, från bebyggelsen vid Kråksätrabacken till en ny sträckning genom planområdet och utmed Björksätravägen.

Gång- och cykelvägarna i parkstråket kvarstår och gång- och cykelkopplingar mot Kråksätrabacken får nya sträckningar. En ny nätstation behövs för de nya bostädernas elförsörjning och förslag på placering kommer fortsatt att utredas fram till granskning av detaljplanen.

Exploateringskontoret har under planprocessen haft ett nära samarbete och löpande dialog med stadsbyggnadskontoret och bidragit med synpunkter och underlag inom ramen för det löpande arbetet. Planförslaget är i huvuddrag i överensstämmelse med reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2019 och planbeställning.



Figur 8. Plankarta samrådsförslag

Förändringar sedan senaste markanvisning/planbeställning

Vid markanvisning 2022 planerades det att bygga radhus samt förskola inom anvisad mark. Dock har SISAB valt att återlämna sin markanvisning för friliggande förskola om 6–8 avdelningar då utbildningsförvaltningen såg en vikande barnprognos. I övrigt är planförslaget i huvuddrag i överensstämmelse med den inriktning som angavs i nämndens planbeställning. Antalet bostäder har ökat från 45 till 47 efter mer detaljerade utredningar.

Projektutgifterna har ökat med cirka 53,5 miljoner kronor i jämförelse med underlaget till det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen. Ökningen beror på att utgifterna för ny lokalgata och för nödvändiga ledningsomläggningar tydliggjorts och ökat. Behov av skyfallsanläggning har också medfört ökade utgifter. I projektutgifterna ingår en riskpott och reserv som erfarenhetsmässigt visat sig behövas för genomförandet. Projektinkomsterna har ökat då det tidigare inte funnits med bedömningen. Inkomsterna utgörs av ersättning från ledningsägarna. Även utgifterna för utredningar och projektering har ökat.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 33 miljoner kronor motsvarande negativt nettonuvärde om 540 tusen kronor/ekvivalent lägenhet, båda inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Detta är en betydande skillnad mot det senaste beslutstillfället då projektet hade ett svagt positivt nettonuvärde. (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).)

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan senaste inriktningsbeslut och förslag till reviderat inriktningsbeslut.

Jämförelse nyckeltal	Reviderat inriktningsbeslut mars 2019	Reviderat inriktningsbeslut 2025
11. Kråksätra		
Tidigare nedlagda utgifter och inkomster	4,2 mnkr	7,3 mnkr (t.o.m. 2024)
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	0,1	-33 mnkr
Projektutgifter (netto)	69,8 mnkr	123,3 mnkr
Projektinkomster	0 mnkr	8 mnkr
Täckningsgrad	101 %	70 %
Försäljningsinkomster	77,5 mnkr	87,4 mnkr

Tabell 9. Jämförelse nyckeltal senaste beslut.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,6.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 131,3 miljoner kronor, varav 7,3 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst ledningsomläggningar, anläggning av ny lokalgata, skyfallsyta, samt upprustning av park och grönområden. Av dessa utgör 1,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 8 miljoner, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 87,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 80,6 miljoner kronor.

Byggaktören ska stå för VA-anslutningar och övriga ledningsanslutningar till bostäderna från huvudnätet.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 683 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre (nyckeltalet visar projektets nettoutgift per ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter). Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 70 procent.

Projektet innebär även investeringsutgifter enligt nedan för bolag och förvaltningar i staden.

Bolag eller förvaltning	Beräknad utgift, mnkr
Stockholm Vatten och Avfall	6,0 mnkr

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 131 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 8 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 (-)	-7,3	-2,6	-7,9	-6,3	-17,7	-89,3	-131,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0	7,6	8,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-7,3	-2,3	-7,9	-6,3	-17,7	-81,7	-123,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	87,4	87,4

Tabell 10. Budgetkonsekvenser investering Kråksätra.

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-1	totalt -1,3
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	80,6	0,0	totalt 80,6
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,1	0,0	0,0	-0,2	80,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Tabell 11. Budgetkonsekvenser drift Kråksätra.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet ha en marginell påverkan.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 1,3 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 80,6 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en viss risk i projektet att exploateringsgraden behöver minska och något eller några radhus behöver utgå från planförslaget. Ett antal radhus i tidigare förslag har redan tagits bort för att klara krav på skyfallshantering. För det fall ett radhus tas bort sjunker projektets täckningsgrad till 69 procent och nettonuvärdet till -34 mnkr (inklusive tidigare nedlagda utgifter).

Andra risker är att detaljplanen överklagas, vilket i sådana fall skulle leda till förskjutet tillträde.

Det pågår diskussioner med SISAB om återlämnade av tomträtten Kråksätra 2. Exakta villkor och kostnader för återtagandet är ännu inte fastställda. Detta är en osäkerhet, beroende av hur mycket staden kommer att behöva betala för återtagandet av tomträtten.

I den södra delen av projektet förläggs SVOAs VA-ledningar med största sannolikhet i lera vilket kan innebära att markförstärkande åtgärder krävs. Detta utreds vidare inom ramen för systemhandlingen.

I en känslighetsanalys där försäljningspris minskar med 5 procent på grund av minskat antal radhus eller förändringar på marknaden, så blir projektets täckningsgrad på 67 procent (70 procent nuvarande scenario), och nettonuvärdet blir -36 miljoner kronor (-33 miljoner nuvarande scenario). Skulle även exploateringsutgifter öka med 5 procent, till exempel på grund av dyrare skyfallslösning eller geoteknisk förstärkning kring ledning, utöver att försäljningspris minskar så blir täckningsgraden 64 procent, och nettonuvärdet blir -41 miljoner kronor.

Slutsats ekonomi

Projektet medför ett negativt nettonuvärde och täckningsgraden är enbart 70 procent, vilket innebär att eventuella förändringar i försäljningsinkomster eller ökade utgifter kan påverka projektekonomin negativt. Ekonomiska osäkerheter kan exempelvis vara återtagandet av SISAB:s tomträtt, att något radhus tas bort, ökade utgifter för

skyfallshantering eller mer kostsam förstärkning av mark än bedömt. I kalkylen finns det påslag för dessa risker.

Utgifterna ses över löpande för att förbättra ekonomin.

Exploateringen ger ett underskott till staden. Kontoret förslår att underskottet om 33 miljoner kronor, ska täckas genom överskottet i sju utpekade lönsamma projekt, i enlighet med uppdrag i budget för 2025. De lönsamma projekten bidrar med sammanlagt 500 miljoner kronor och nämnden får därigenom besluta om angelägna, men inte lönsamma projekt om samma negativa nettonuvärde. Valet av projekt utgår från analyser av lokala behov och övergripande arbete för en sammanhållen stad och har skett i samverkan med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bidrar till stadens mål i huvudsak i enlighet med vad som redovisades i inriktningsbeslutet.

Bostadsbebyggelse

I samrådsförslaget planeras det för 47 radhus inom planområdet, jämfört med markanvisningen som omfattade 45 radhus. Detta skiljer sig marginellt från de cirka 50 bostäder som redovisades i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen från 2019. Projektet bidrar till det övergripande målet om 140 000 bostäder till 2035. Projektet bidrar även till målet om bostäder med fler rum.

Arbetsplatser och lokaler

SISAB har sedan beslut om markanvisning 2022 lämnat tillbaka markanvisningen för en ny förskola med 6–8 avdelningar, eftersom stadsdelsförvaltningen ser ett minskat barnantal i området och bedömer att de befintliga förskolorna kan hantera förskolebehovet.

Social hållbarhet kvartersmark och allmän plats

Projektet har arbetat med social hållbarhet. Nedan följer effektmål som tagits fram under planprocessen och som ska arbetas in i detaljplanen.

- Tillskapande av kvalitativa, trygga och jämställda stadsrum genom tydliga definierade rum och enhetlig och kvalitativ utformning
- Utformning och placering av byggnader, privat grönyta och allmän plats väver samman och stärker områdets identitet
- Projektet ska bidra med bostäder och ett ökat utbud av efterfrågade boendeformer i stadsdelen.

Erik Wallin ska i samband med avtal om exploatering åta sig minst tre åtaganden för social hållbarhet.

Projektet bidrar till en ökad variation av offentliga rum i Sätra genom utvecklingen av nya stadsrum samt ett närmare möte mellan stråk och bebyggelse, för ökad social interaktion.

Barn

Rörelserna mellan de olika småhusområdena påverkas då några av de tidigare trafikseparerade gångvägarna kommer att korsas av bilar på den nya gatan. Det bedöms möjligt att utforma gatan så att den blir en trafiksäker miljö för barn.

Dagens bollplan försvinner och ersätts inte. Investeringar har sedan tidigare gjorts i andra bollplaner inom gångavstånd från planområdet i Sätredalsparken.

En gemensam mindre lekplats för de boende i de nya radhusen föreslås inom blivande kvartersmark i den nordvästra delen av planområdet. Inom ”den centrala delen av det allmänna park - rummet” finns möjligheter till en utformning som inbjuder till spontan lek för barn. Bostadsbebyggelsens placering i direkt anslutning till natur- och parkmark ger förutsättningar för en boendemiljö med god tillgång till ytor för rekreation och lek. Detaljplanens syfte är att tillskapa större bostäder med flera rum, lämpliga för barnfamiljer.

Tillgänglighet

Möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrad finns i anslutning till varje bostadsentré. Angöring kan även ske på gatan, inom 10 meter från bostadsentré. Tillgänglighetsfrågorna kommer att fortsätta bevakas och utredas i samband med planprocessen.

Miljömässig hållbarhet

Det befintliga parkstråket med parkrum, gång- och cykelstråk sparas till viss del och kommer omgestaltas i och med planens genomförande. Parkmarken som ingår i planområdet syftar till att säkerställa anläggande av nya skyfallsytor och flödesvägar för skyfallsvatten. Rinnvägarna för skyfallsvatten kommer att ledas om, från bebyggelsen vid Kråksåtrabacken till en ny sträckning genom planområdet och utmed Björksåtravägen. Naturvärden och skyfall utreds fortsatt under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planförslaget innebär framförallt konsekvenser för de delar av park- och naturmiljöerna som påverkas av den nya gatan och av kvartersmarken. Ingrepp görs i kanterna på de hållmarkshöjder som omgärdar dagens parkstråk mot norr och öster. Naturmarken har klassificerats med ”påtagliga naturvärden ” och hyser olika arter av fåglar och fladdermöss. Skyddsvärda träd/hålträd kommer att behöva tas ned.

Exploateringen sker delvis på mark som tidigare är planlagd för allmänt ändamål, Kråksåtra 1 och 2. Delar av dessa fastigheter, som inte omfattas av gata eller kvartersmark återgår som park- eller naturmark. Den öppna parkytan i den södra delen av planområdet är fortsatt tillräckligt stor och kan utformas så att den kan

fungera för ”offentlig vistelse”. Dagens bollplan tas bort och den har sedan tidigare ersatts av andra aktivitetsytor i stadsdelen.

Projektet kommer fortsatt utreda hur ekologisk kompensation av ianspråktagen grönyta ska göras.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten år 2026. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut ska fattas och köpeavtal ska träffas med byggaktören, preliminärt kvartal 3 2026.

Genomförandet av projektet kommer att inledas med att exploateringskontoret utför ledningsomläggningar och bygger upp väggkroppen för den nya lokalgatan. Därefter kan byggaktören tillträda och bygga på kvartersmarken. Utbyggnaden av kvartersmarken väntas ske i etapper. Övriga arbeten, såsom skyfallsytor och upprustning av gång- och cykelvägar samt park, behöver samordnas med byggaktören.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för projektet medför viss osäkerhet, då detaljplanen efter antagande kan överklagas, vilket skulle kunna skjuta fram nuvarande tidplan med 3–12 månader. Kontoret bedömer att det finns stor sannolikhet att detaljplanen blir överklagad då detaljplaner i området har överklagats tidigare.

Även samordningen mellan exploateringskontoret och byggaktören inom planområdet innebär viss risk för tidplanen. Exempelvis behöver byggaktören invänta att exploateringskontoret färdigställer väggkropp innan de kan tillträda kvartersmarken. En annan risk är att parterna behöver använda samma ytor under byggskedet.

Den nya gatan som byggs kommer att gå över SVOA:s befintliga huvudvattenledning. Den tekniska lösningen för genomförandet ska studeras under systemhandlingsskedet fram till granskning av detaljplanen och genomförandebeslut. Detta kan komma att påverka gatans utformning samt byggkostnader.

Reviderat inriktningsbeslut Östra Bredäng

Bakgrund

Projekt Östra Bredäng initierades i samband med att det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades år 2017. Projektområdet sträcker

sig från Bredängs allé i väst till stadsdelsgränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden i öst.

I området finns flera befintliga tomträttshavare som vid projektets initiering visade intresse för att utveckla sina tomträttsfastigheter. Dessa fastigheter är idag planlagda som industrimark och bebyggda med småindustrier och centrumanläggningar. Området är idag slutet och obefolkat och utgörs av mestadels hårdgjord yta.

Projektet ger möjlighet till positiv utveckling för området genom en ny samlad bebyggelse som, tillsammans med utveckling av befintlig gatustruktur, kan bidra till en tryggare och mer attraktiv stadsdel. Projektet medför också en möjlighet att tillskapa en ny årsring som kopplar samman stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden. Totalt bedömdes det initialt kunna tillskapas omkring 600–900 nya bostäder inom projektet.

Under 2021 genomfördes ett strukturarbete som föregick markanvisningar och stadsbyggnadskontorets planarbete.

Beslut om Start-PM fattades i stadsbyggnadsnämnden i november 2021 och planarbetet har därefter fortlöpt. Under planarbetet har viss justering gjorts över tid av projektområdets utbredning som minskat i omfattning. Ett markanvisningsområde på parkeringsyta intill Bredäng centrum har utgått till följd av en tillbakalämnad markanvisning år 2023.

Tidigare beslut i Östra Bredäng

Exploateringsnämnden har tidigare beslutat om att anvisa mark inom området till byggaktörer vid flera tillfällen under planprocessen. Inget kvarter återstår att markanvisa. Under projektets tid har två byggaktörer, Fastpartner AB och Primula Byggnads AB, valt att återlämna sina markanvisningar. För Primula Byggnads AB beslutades dock om en ny markanvisning inom samma område som tidigare, men med delvis ändrade villkor.

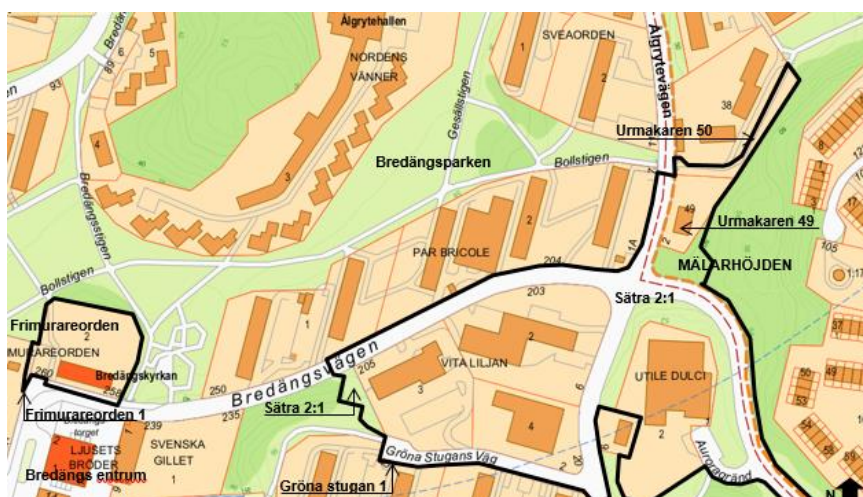
Datum	Nämnd / Kontor	Diarie-nummer	Beskrivning
2021-11-11	SbN	2016-14271	Start-PM Centrala Bredäng
2021-11-25	ExplN	E2021-04630	Markanvisning inom Centrala Bredäng till Skärholmens församling, Primula Byggnads AB och Fastpartner AB
2022-05-12	ExplN	E2022-01651	Markanvisning inom Centrala Bredäng till Magnolia Bostad AB, Bofolder fastighets AB, A Jerndal Fastighets AB, Fastighets AB Vita Liljan

2023-12-14	ExplN	E2023-04070	Markanvisning inom Centrala Bredäng till Verket Fastigheter AB
2024-05-16	ExplN	E2021-04630	Markanvisning inom Centrala Bredäng och Ålgrytevägen till Primula Byggnads AB
2024-11-07	ExplN	E2021-04630	Markanvisning inom Centrala Bredäng till Skärholmen församling

Tabell 12. Tidigare beslut Östra Bredäng.

Detaljplaneförslaget

Detaljplanen syftar till att utveckla en socialt hållbar stadsmiljö. Utgångspunkten är att Bredängs karaktärsdrag som en stadsdel med en särskiljande och värdefull stadsbild ska värnas. Längs med Bredängsvägens norra sida och längs med Gröna Stugans södra sida angränsar planområdet till Bredängs karaktäristiska skivhus och parkeringsytor. I öster möter planområdet ett grönområde invid radhusbebyggelse i Mälarhöjdens stadsdel.

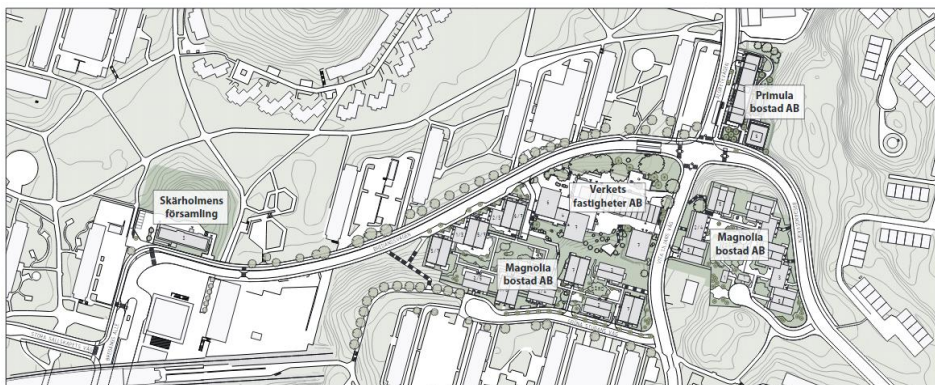


Figur 9. Ungefärligt planområde inom svarta linjer samt fastigheter som ingår i planområdet.

Planförslaget innebär en komplettering med nya flerbostadshus, bekräftande av befintlig bebyggelse samt på- och tillbyggnader av befintliga byggnader som sparas inom befintliga tomträtter. Ytor för natur- och hållmark samt träd sparas där de är av störst värde för stadsbilden samt där de innehar störst ekologiska värden.

Bebyggelseförslag

Samrådsförslaget (samrådet avslutades 10 mars 2025) innehåller cirka 740 bostäder varav cirka 20 procent planeras som bostadsrätt och cirka 80 procent planeras som hyresrätt. Parkering löses inom de egna fastigheterna i garage som kan uppföras under mark och i källare.



Figur 10. Illustrationsplan. Grå figurer redovisar nya byggnader och befintliga byggnader som medges på-/tillbyggnad i planförslaget. DinellJohansson

Längst västerut i planområdet ligger fastigheten Frimurareorden 2 som innehas med tomträtt av Skärholmens församling (Bredäng kyrka). I planförslaget föreslås en möjlighet till tillbyggnad av befintlig byggnad och en tillkommande entré mot Bredäng centrum.

Mitt i planområdet ligger en befintlig panncentral som innehas med tomträtt av Verket fastigheter AB. Panncentralen ska bevaras och föreslås ges möjlighet att byggas till, för att kunna förstärkas som en mötesplats i området samt tillföra nya bostäder. Utvecklingen av bostäder och lokaler planeras utifrån tomträttshavarens ambition bidra till fortsatt utveckling av den befintliga verksamhet som stiftelsen Värmeverket idag bedriver på platsen. Den innefattar bland annat kreativt entreprenörskap, utbildning och publika arrangemang.

I den södra och sydöstra delen av planområdet utvecklar Magnolia Bostad AB tre tomträttsfastigheter tillsammans med befintliga tomträttshavare. Tomträtterna används idag för industriändamål och befintliga byggnader planeras rivas för att ge plats till ny bebyggelse för bostäder i både hyresrätt- och bostadsrätsform.

I områdets nordöstra del är Primula Byggnads AB markanvisade på stadens mark för att uppföra en lamell med hyresrätter och ett punkthus med bostadsrätter. I anslutning till dessa byggnader och Bredängsvägen tillskapas på kvartersmark en platsbildning med torgkaraktär, vilket bidrar till en tryggare och mer levande gatumiljö.

I tabellen nedan framgår vilka fastigheter som ingår i planarbetet, vilken byggaktör som är markanvisad samt vad som planeras inom respektive kvarter.

Fastighet	Markanvisad byggaktör	Planerad upplåtelseform	Innehåll i samrådsförslag
Frimurareorden 2	Skärholmens församling Befintlig tomträttshavare	Tomträtt	Lokaler: ca 500 LOA för centrumändamål.

			Befintlig byggnad sparas och planläggs för centrumändamål.
Vita Liljan 2	Verket Fastigheter AB Befintlig tomträttshavare	Tomträtt	Bostäder: ca 134 HR Lokaler: ca 1400 LOA för kultur- och centrumändamål. Befintliga byggnader sparas och planläggs för kultur- och centrumändamål.
Vita Liljan 3–4	Magnolia Bostad AB, A Jerndal Fastighets AB, Fastighets AB Vita Liljan Befintlig tomträttshavare	Tomträtt	Bostäder: ca 300 HR 1 LSS-boende om 6 lägenheter 12 servicebostäder
Utile Dulci 2	Magnolia Bostad AB, Bofolder fastighets AB Befintlig tomträttshavare	Tomträtt respektive markförvärv	Bostäder: ca 100 HR och 150 BR
Urmakaren 49	Primula Byggnads AB Markanvisad på stadens mark	Tomträtt respektive markförvärv	Bostäder: 47 HR (varav 34 HR är 4 eller 5 rum och kök) och 16 BR

Tabell 13. Fastigheter inom planområdet.

Förslag till detaljplan ställdes ut för samråd under våren 2025. De samrådsyttranden som inkommit hanteras nu av stadsbyggnadskontoret i samråd med exploateringskontoret. Yttranden från Länsstyrelsen, Skönhetsrådet, kulturförvaltningen och Samfundet S:t Erik, berörde synpunkter av förslagets samstämmighet med Bredängs kulturmiljöklassade bebyggelse. Yttranden inkom också avseende enskilda byggnadskroppars volymer samt exploateringsens täthet och

våningsantal. Med tanke på dessa yttranden är det risk för en justering av detaljplanen med mindre täthet och därmed minskade byggrätter.

Planerade åtgärder på allmän plats

Längs Bredängsvägen planerar staden för utbyggnad av en dubbelriktad cykelbana. Cykelbanan är utpekad som ett huvudstråk i stadens cykelplan och länkar samman planerad utbyggnad av cykelbana inom projekt Ålgrytevägen vid Bredäng centrum, samt projekt Konduktören i projektets östra del. Hållbara trafikslag vid nybyggnation är betydelsefull ur både miljö- och trafiksäkerhetsperspektiv och cykelbanan byggs ut inom befintlig gatumark genom att körbanor avsmalnas till fördel för cykelbana invid befintlig gångbana.

I anslutning till Frimurareorden 2 krävs att träd tas ner för att inrymma cykelbanan. Träden planeras att ersättas delvis längs Bredängsvägen och delvis längs Gröna Stugans väg.



Figur 11. Kartbilden visar bland annat hur Bredängsvägen kompletteras med en gång- och cykelväg, mellan Bredängs centrum och projektet Kvarteret Konduktören i öst.

Vidare planerar staden att genom planläggning av allmän plats säkerställa ett allmänt gång- och cykelstråk mellan Bredäng centrum och Bredängsparken. Detta stråk ligger idag inom del av Frimurareorden 1 och 2. Frimurareorden 1 är en tomträttsfastighet som ägs av Svenska Bostäder och bolaget har i dialog med exploateringskontoret uttryckt sig positiva till föreslagen plan- och fastighetsändring. Förslaget innebär också att stråket delvis breddas för bättre orienterbarhet från centrum genom att befintlig stödmur delvis ersätts av en terrassering.

I exploateringskontorets yttrande vid plansamrådet, daterat 2025-03-04, tydliggjordes att det är viktigt att överenskommelse om marköverföring (fastighetsreglering samt tillägg till tomträttsavtal) finns mellan parterna innan detaljplanen antas.

Planförslaget innebär vidare att befintlig stig genom naturmarken väster om Vita Liljan 3 försvinner till förmån för nya bostadshus. För att ersätta denna avser staden anlägga en trappa mellan Bredängsvägen och Gröna stugans väg.

Stadens övriga planerade arbeten består av mindre justeringar av gator för anpassning till planförslaget vad avser angöring för ny bebyggelse och trädplanteringar.

Förändringar sedan senaste inriktningsbeslut

Planförslaget har förändrats i omfattning av antal bostäder och andel bostadsrätter och hyresrätter sedan det senaste reviderade inriktningsbeslutet. Anledningen till minskat antal bostäder beror främst på att markanvisat område på stadens mark nära Bredäng centrum har tagits bort från planområdet sedan Fastpartner lämnade tillbaka sin markanvisning.

Andelen bostadsrätt respektive hyresrätt har förändrats sedan tidigare inriktningsbeslut till att innehålla en högre andel hyresrätter. Samtliga byggaktörer, till största del befintliga tomträttshavare, har markanvisats efter senaste reviderade inriktningsbeslut.

Primula Byggnads AB hade initialt en markanvisning inom Urmakaren 49 för enbart bostadsrätter. Primula valde att inte förlänga markanvisningen under november 2023 varpå markanvisningen förföll. År 2024 markanvisades Primula Byggnads AB samma område och samma storlek på byggrätt, men för delvis hyresrätter och delvis bostadsrätter. Motsvarande del bostadsrätter, som i den nya markanvisningen ersattes med hyresrätter, markanvisades i samma nämndärende istället som bostadsrätter inom projekt Ålgrytevägen där Primula tidigare var markanvisade hyresrätter med tomträttsupplåtelse.

	2019	Mars 2025 (samråd)
Antal bostäder	600–900	740
Lokaler (BTA)	4 500	8 000
Andel BR/HR (%)	50/50	20/80

Tabell 14. Jämförelse omfattning från senaste beslut.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Kontoret har tagit fram en nuvärdeskalkyl till reviderat inriktningsbeslut. Kalkylen har tagit hänsyn till risken för minskade byggrätter i detaljplanen till följd av synpunkter hos viktiga remissinstanser i samrådsförslaget av detaljplanen.

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 40 miljoner kronor motsvarande negativt nettonuvärde om

74 000 kronor/ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea). Om bygggrättsvolymen kan hållas uppe är motsvarande siffror ett negativt nettonuvärde om 30 miljoner kronor samt ett negativt nettonuvärde om 50 000 kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer delvis att upplåtas med ny tomträtt inom fastigheten Urmakaren 49 och del av Sättra 2:1, delvis fortsätta upplåtas som befintliga tomträtter samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,46.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 165,4 miljoner kronor, varav 12,5 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Nedlagda utgifter består främst av utredningar och till viss del projektering för allmän plats, både inom tidigare strukturarbete och pågående planarbete. Utöver det tillkommer kontorets utgifter för projektgruppens nedlagda tid.

Projektutgifterna avser åtgärder i allmän platsmark enligt ovanstående redogörelse. Den största delen av utgifterna utgörs av dubbelriktad cykelbana längs med Bredängsvägen, som ska ansluta till angränsande projekts planerade cykelbanor. Den totala kalkylerade utgiften är 40 miljoner kronor inklusive ny belysning. I stadens cykelplan finns denna sträcka utpekad som huvudnät varför projektet har fört dialog med trafikkontoret om möjlig samfinansiering av cykelbanan. Det finns dock i detta skede en osäkerhet om trafikkontoret inför projektets entreprenadstart kommer att beviljas investeringsmedel till cykelbanan. Därför ligger den totala utgiften för projektering och utbyggnad av cykelbana i detta projekts kostnadskalkyl, men med en ambition om att kunna minska denna utgiftspost genom samfinansiering tillsammans med trafikkontoret. Projektet kommer också att utreda ansökan om statlig medfinansiering för åtgärder för bättre miljö och trafiksäkerhet på kommunala vägar och gator.

Att inte inkludera denna utbyggnad i pågående projekt skulle innebära att staden senare tvingas genomföra mer kostsamma åtgärder vilket skulle innebära högre entreprenadkostnader, men också större påverkan på boende, verksamheter och trafikanter när nya etableringar behöver göras i ett redan färdigbyggt område. Projektet ser därmed betydande ekonomiska fördelar för stadens totala investeringsutgift, om cykelbanan kan byggas ut inom projekt Östra Bredäng.

Om projektet i ett senare skede ser behov av kostnadsbesparingar, finns det möjlighet att begränsa utbyggnad av cykelbana till del av föreslagen sträcka. Lämpligtvis görs det då mellan projekt Konduktören i öst och korsningen Bredängsvägen och Ålgrytevägen, vilket innebär en utgift på cirka 11 miljoner kronor. Det finns också en möjlighet att helt utesluta utbyggnad av cykelbana om de ekonomiska förutsättningarna framöver kräver det. Det skulle innebära att projektets täckningsgrad blir cirka 100 procent. Fortsatt arbete med översyn av besparingar samt dialog med trafikkontoret kommer ske genom projektet. Senast i samband med

förslag till genomförandebeslut kommer kontoret presentera förslag på finansiering eller besparingar i projektet.

Av de sammanlagda projektutgifterna utgör 3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsändamål inom del av Utile Dulci 2 samt del av Sättra 2:1, beräknas till 71,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 63,6 miljoner kronor.

Projektutgifterna har ökat från 145,5 till 165,4 miljoner kronor sedan det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen 2019. Ökningen beror på högre anläggningsutgifter. Projektet har sett över och minskat åtagandena i allmän platsmark för att minska utgifterna, men det har inte vägt upp för kostnadsökningarna. Besparingsåtgärderna rör främst minskad ombyggnad längs delar av gator och trottoarer. Utöver det har riskpost för oförutsett ökat för att ligga närmare erfarenhetsmässigt verkligt utfall.

Projektets försäljningsinkomster har sjunkit sedan förra inriktningsbeslutet från 242,4 till 71,7 miljoner kronor. Denna minskning beror på den mindre andelen bostadsrätter i projektet som sjunkit från cirka 37 500 ljust BTA bostadsrätter till cirka 11 700 ljust BTA.

Del av den minskade andelen bostadsrätt beror av den senaste markanvisningen till Primula, som i jämförelse med tidigare markanvisning innehöll en mindre andel bostadsrätt och en högre andel hyresrätt motsvarande en minskad försäljningsinkomst om cirka 47 miljoner kronor. Detta motiveras av att försäljningsinkomsten har ökat med motsvarande summa inom projekt Ålgrytevägen. Där har markanvisningen till Primula justerats med fler bostadsrätter istället för hyresrätter på tomträtt.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 248 000 kronor i fast prisnivå. Detta är lågt med andra motsvarande projekt (nyckeltalet visar projektets nettoutgift per ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter). Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 72 procent.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan senaste reviderade inriktningsbeslut och förslag till nytt reviderat inriktningsbeslut.

Jämförelse nyckeltal	Reviderat inriktningsbeslut mars 2019	Reviderat inriktningsbeslut 2025
Östra Bredäng		
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	58,3 mnkr	-40 mnkr

Projektutgifter (netto)	145,5 mnkr	165,3 mnkr
Projektinkomster	0	0,1 mnkr
Täckningsgrad	134 %	72 %
Försäljningsinkomster	242,4 mnkr	71,7 mnkr

Tabell 15. Jämförelse nyckeltal från senaste beslut.

Projektet kan komma att innebära investeringsutgifter för trafiknämnden i form av medfinansiering för utbyggnad av cykelbana inom projektet.

Projektet innebär även investeringsutgifter för SVOA med en indikativ total budget på cirka 12 miljoner kronor. Den indikativa totalbudgeten omfattar projektering och entreprenadkostnader för planerade VA-åtgärder samt risker med mera.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 165,4 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0,1 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 (-)	-12,5	-0,9	-6,5	-2,7	-7,9	-135,0	-165,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-12,5	-0,8	-6,5	-2,7	-7,9	-135,0	-165,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	71,7	71,7

Tabell 16. Budgetkonsekvenser investering Östra Bredäng.

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 3 miljoner kronor. Projektet har inga projektinkomster som redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Vid beräkning av kapitalkostnaderna har hänsyn tagits till värdeöverföring mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret. Värdeöverföringen avser fastigheten Urmakaren 49 samt befintlig träbyggnad inom fastigheten och uppgår till 55 000 kronor.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,8 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 63,6 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka det ekonomiska utfallet för projektet. Dessa är främst kopplade till projektets totala byggrättstorlek och tidpunkt för marköverlåtelse, som kan ha stor påverkan på markprisnivåerna.

Redovisad ekonomi i detta ärende utgår från ett antagande om att viss nedjustering av planförslagets bebyggelsevolym kommer att föreslås till vidare planarbete. Om bebyggelsevolymen kan hållas på samma nivå, skulle de ekonomiska förutsättningarna för projektet förbättras.

Projektet är också beroende av de befintliga tomträttshavarnas fortsatta vilja till att utveckla sina tomträtter med justerat framtaget samrådsförslag. Kontoret bedömer att intresset för att utveckla kvarteren kvarstår.

Vad gäller projektets försäljningsinkomster så bedömer kontoret att det kan finnas en potential för högre markpriser än vad som antagits i nuvärdeskalkylen. Samtidigt är det svårt att med säkerhet bedöma marknadsutvecklingen över tid.

Slutsats ekonomi

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet 2019 har projektets utgifter ökat med 14 procent. Ökningen består i främst högre anläggningsutgifter samt också kontorets rutin för ökat riskpåslag. Samtidigt har projektet arbetat med kostnadsbesparande åtgärder på allmän plats, särskilt vad avser att begränsa ombyggnation av gator.

Projektets inkomster har sjunkit sedan tidigare inriktningsbeslut, vilket beror av risk för minskade byggrätter i detaljplanen och en betydligt högre andel hyresrätter.

Utifrån föreslagen nedjustering av projektets byggrätsstorlek och indexerat markpris visar kalkylen ett negativt nettonuvärde vid detta beslutstillfälle. Den sämre ekonomin kompenseras dock delvis genom att bostadsrätter ökat i markanvisningarna i projekt Ålgrytevägen.

Vidare ser kontoret möjlighet att minska investeringsutgifterna genom bland annat samfinansiering av cykelbana tillsammans med trafikkontoret, eller om projektekonomi så kräver, minska sträckan för utbyggnad av cykelbana eller utesluta hela utbygganden av cykelbana.

Kontoret ser därför att projektet trots den svaga ekonomin med negativt nettonuvärde bör få fortsätta planarbetet med fram till genomförandebeslut med inriktningen att stärka projektets ekonomi enligt detta utlåtande.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bidrar till stadens mål i huvudsak i enlighet med vad som redovisades i inriktningsbeslutet.

Bostadsbebyggelse

Aktuell planering av bostäder inom Östra Bredäng är till största del samstämmigt med de senaste tjänsteutlåtandena för markanvisningar inom projektet. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt och fördelningen uppskattas till 80 procent hyresrätter och 20 procent bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3 950 lägenheter i hyresrätt, cirka 650 bostadsrättslägenheter och cirka 320 bostäder som äganderätt.

Inom Vita Liljan 3 och 4 planerar Magnolia för LSS och SoL-bostäder vilket det finns ett stort behov av inom stadsdelen.

Arbetsplatser och lokaler

Skärholmens församling nyttjar idag befintlig byggnad inom tomträten till församlingslokal och kontor för egen verksamhet. Församlingslokalen hyrs idag också ut till flera trossamfund. Med en utökad byggrätt och ändrad användning till centrumändamål planerar bolaget att kunna tillgängliggöra samlingslokaler och kontor till fler externa aktörer som finns i området, till exempel företag och lokala föreningar.

Inom Vita Liljan 2 kommer det att tillskapas arbetsplatser för kontor och kulturverksamhet. Omfattningen av dessa kommer att utredas vidare inom planarbetet.

Social hållbarhet för kvartersmark och allmän plats Arbetet med projektet har bedrivits inom ramen för Fokus Skärholmen och utgår från de effektmål som formulerats i Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen, där framtidens Skärholmen beskrivs med sju vägledande målsättningar:

- Sammanhållen och varierad – en stadsdel med variation i platser, bostäder och uttryck
- Levande och innehållsrik – en stadsdel för alla, med konst, kultur och plats för barn och unga
- Delaktig och demokratisk – utveckling med utgångspunkt i befintliga kvaliteter och lokal dialog
- Allsidiga boendemiljöer – funktionsblandade miljöer med offentlig och kommersiell service
- Promenadvänligt gång- och gatunät – en stad som hänger samman och är trygg att röra sig i
- Mångfald av gemensamma rum – torg, parker och lokala centrum som samlar människor
- Lokalt förankrad process – medskapande planering som stärker civilsamhället

Dessa övergripande effektmål har konkretiserats i projektets egna mål och ställningstaganden inom arbetssättet socialt värdeskapande analys, och har legat till grund för planförslaget.

Projektets effektmål är i korthet att ny bebyggelse ska bidra till ett ökat utbud av bostäder och andra funktioner i Bredäng och att projektet ska stärka och utveckla Bredängs mötesplatser. Vidare ska projektet utveckla befintliga stadsrum till sammanhängande, levande och trygga med jämlika och urbana kvaliteter. Bredängs medborgare ska ges möjlighet att ta del av planförslaget på ett lättillgängligt sätt och stadsutvecklingen ska bidra till ökad sysselsättningsgrad och att lokala företag och verksamheter stärks.

Markanvisade byggaktörer har utifrån dessa effektmål föreslagit konkreta åtgärder inom social hållbarhet för sin exploatering, vilka har redovisats i tidigare beslut om markanvisningar. Åtgärderna omfattar bland annat att anställa lokalt, tillskapande av mötesplatser, trygghetshöjande kvaliteter inom kvartersmark samt tillskapande av minst 40 hyreslägenheter med fyra rum eller fler inom Urmakaren 49. Inom Vita Liljan 2 förstärks och utvecklas den befintliga verksamhet som idag bedrivs i stiftelseform i den gamla panncentralen. Verksamheten innefattar bland annat kreativt entreprenörskap, utbildning och publika arrangemang. Stiftelsen arbetar aktivt med att nå ut till ungdomar i Bredäng och dess närhet och fyller en viktig funktion i arbetet med social hållbarhet i Bredäng, både genom att skapa sysselsättning för ungdomar och unga vuxna och som mötesplats.

Staden ser att byggaktörernas föreslagna åtgärder bidrar positivt till att uppfylla de effektmål som projekt Östra Bredäng tagit fram.

Avseende allmän plats så planerar kontoret åtgärder för att trygga och förbättra stråk för gående i området. Gångstråket väster om Bredäng kyrka, mellan Bredäng centrum

och Bredängsparken, planeras att överföras till stadens mark och tydligare synliggöras genom delvis ombyggnad närmast kyrkan.

Söder om Vita Liljan 3 finns idag en stig i branten som förbinder Bredängsvägen med Gröna Stugans väg och skapar en genare väg än att följa gatorna runt fastigheterna Vita Liljan 2–4. Projektet har gjort bedömningen att en trappkoppling som ersätter stigen bidrar till ett tryggare och mer sammankopplat gångstråk för gående i området.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

Barn

Projektet ska främja att barn kan röra sig tryggt och säkert i området.

Nära planområdet för Östra Bredäng finns flera förskolor och Bredängsskolan, som ligger i anslutning till Bredäng centrum. Detta medför att många barn transporterar sig till fots eller cykel inom och utom planområdet på väg till skola, förskola och centrum. Den planerade cykelbanan längs Bredängsvägen bidrar till att barn i området, som blir fler med tillkommande byggrätter, ska kunna ta sig tryggt till olika målpunkter. En väl utformad infrastruktur för hållbara trafikslag vid nybyggnation är betydelsefull ur både miljö- och trafiksäkerhetsperspektiv och bidrar till stadens mål om en god och långsiktigt hållbar bebyggd miljö. Cykelbanan kommer att utredas vidare under planprocessen.

Stadsdelen har meddelat att de inte ser behov av att projektet planerar för tillkommande skola eller förskola.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att fortsätta bevakas och utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen samt entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljömässig hållbarhet

Likt tidigare tjänsteutlåtande för markanvisningar i området så gör kontoret fortsatt en bedömning av att exploatering enligt aktuellt planförslag inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön.

De miljökonsekvenser som har utretts inom projektet är naturvärdesinventering, artskyddsbedömning, konsekvensbedömning av naturmiljön, buller, dagvatten, skyfall, översiktlig sulfidkartering och markföroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som beskrivits i tidigare tjänsteutlåtande för markanvisningar i området så gör kontoret fortsatt en bedömning av att exploatering enligt aktuellt planförslag inte bedöms ha någon påverkan på ekologiska värden. Detta eftersom planerad exploatering inom kvartersmark nästan uteslutande planeras på redan hårdgjord yta.

I anslutning till Frimurareorden 2 kommer cirka 15 mindre träd att behöva tas ned på grund av utbyggnad av cykelbana. Dessa träd bedöms inte ha något särskilt naturvärde eller omfattas av biotopskydd. Träden kommer att ersättas bland annat längs med Bredängsvägens södra sida i anslutning till Vita Liljan 3 och längs med Gröna Stugans väg.

Eventuella ytterligare åtgärder för att kompensera för en mindre del av ianspråktagen grönyta kommer att fortsätta utredas under planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten år 2027. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut ska fattas och köpeavtal och tomträttsavtal ska träffas med byggaktörerna, preliminärt kvartal 2, 2027.

Risker och osäkerheter

Då projekt Östra Bredäng innebär att flertalet byggaktörer tillsammans med staden behöver samverka kring planerad utbyggnad och övriga frågor, krävs det att respektive byggaktör håller utsatt tidplan och levererar förväntat material i tid så att inte den totala tidplanen riskerar att påverkas.

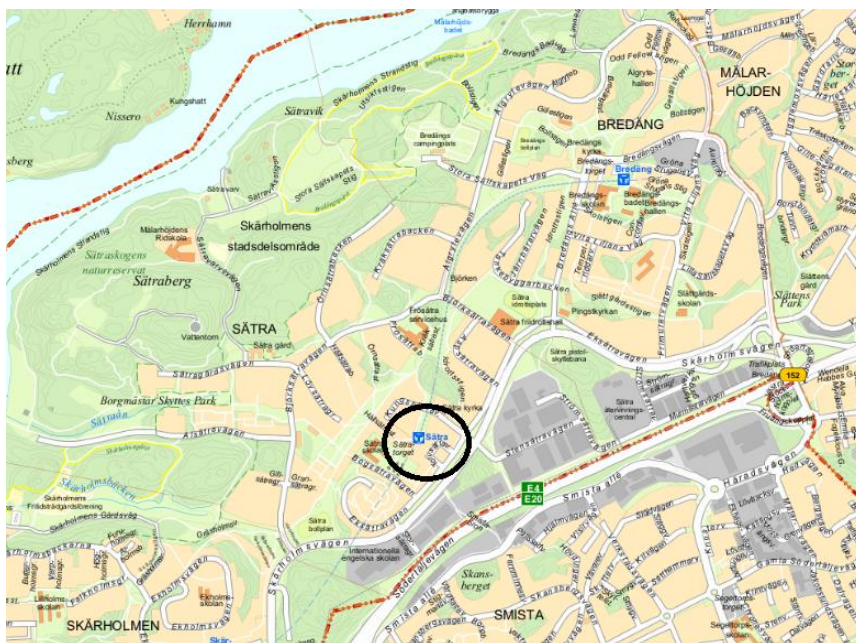
Aktuellt marknadsläge för bostäder vid tecknande av överenskommelse om exploatering och detaljplanens antagande kan påverka byggaktörernas förmåga att genomföra projektet i enlighet med tidplan.

En skedesplanering för stadens entreprenad och byggaktörernas tillträden på kvartersmark kommer behöva tas fram inför tecknande av överenskommelse. Arbetena inom stadens entreprenad är inte komplicerade, men kan eventuellt behöva utföras etappvis.

Reviderat inriktningsbeslut Sättra centrum

Bakgrund

Sättra centrum inkluderades i det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen 2019 som ett av de 16 projekten. Projektet är beläget invid tunnelbanestationen Sättra i Skärholmens stadsdelsnämndsområde.



Figur 12. Karta över Sättra, del av Skärholmens stadsdels-nämndsområde, med aktuell plats Sättra Centrum markerad.

Projektet initierades 2018 då Sättra Centrum Fastigheter AB, tomträttshavaren till Högsättra 10 och ägare till Sättra centrum, inkom med förslag till exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret om att omvandla platsen. GreenDoor Sättra AB, ägare till angränsande tomträtten Djursättra 3, anslöt strax efter till projektet. Inom Djursättra 3 finns en befintlig byggnad vilken tidigare fungerade som vårdcentral som också avsågs utvecklas till bostäder.

Exploateringsnämnden fattade i juni 2018 beslut om markanvisning till Sättra Centrum Fastigheter AB samt GreenDoor Sättra AB. Markanvisningarna innebar cirka 415 lägenheter i flerbostadshus samt cirka 7 200 kvadratmeter BTA i utökade ytor för lokaler för handel, kultur och skola.

Beslut om start-PM togs av stadsbyggnadsnämnden i januari 2019 och planarbetet påbörjades i samband med det.

Planförslaget som arbetades fram innebär att befintlig centrumbyggnad, som ansluter till tunnelbanans biljetthall, rivs och ersätts med ett allmänt torg med kringliggande bostadsbebyggelse. Detta för att öppna upp för en stärkt koppling mellan Sättras västra och östra del som idag inte finns på grund av centrumbyggnadens placering. Tunnelbanans entré blir i förslaget direkt åtkomlig från en ny torgyta istället för från en passage genom centrum som idag kan upplevas otrygg.

Planförslaget ställdes ut för samråd våren 2020 och granskning sommaren 2021. Stadsbyggnadsnämnden godkände förslaget till detaljplan den 9 december 2021.

Sättra Centrum Fastigheter AB kunde under hösten 2021 inte påvisa tillräcklig soliditet för att genomföra projektet. GreenDoor Sättra AB hade möjlighet att teckna överenskommelse om exploatering för sin del av projektet men planförslaget innebar

beroenden med centrumägaren. Exploateringskontoret gick därmed inte vidare med att teckna överenskommelse om exploatering och ta genomförandebeslut för projektet.

Från hösten 2021 fram till hösten 2023 försökte dåvarande centrumägaren hitta en köpare till centrumet och projektet men detta misslyckades och centrumägaren försattes i konkurs i början av 2024.

GreenDoor Sätra AB meddelade i slutet av 2024 att de beslutat sig för att gå ur planarbetet. Istället för att riva sin befintliga byggnad enligt planförslaget planerar de för att renovera och bygga om befintlig byggnad till studentbostäder inom gällande detaljplan. Detta innebär att det planförslag som godkänts av stadsbyggnadsnämnden inte går att genomföra i sin helhet. Bland annat påverkas planerad angöringsgata för bebyggelse väster om centrum som är beroende av att byggnaden rivs.

I april 2025 auktionerades tomträtten Högsätra 10 ut på exekutiv auktion genom Kronofogden. Ny ägare till tomträtten blev bolaget Fastighetsförädlarna i Sätra AB, nedan kallade FFAB. FFAB tillträdde i maj 2025 och sedan dess har diskussioner för att driva projektet vidare förts mellan FFAB, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Stockholmskem AB och tidigare centrumägare hade tidigare ett optionsavtal, då del av planområdet berör Stockholmskems fastigheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Högsätra 10 är avsedd för centrumändamål. FFAB vill fortsätta planeringen för en utveckling av centrumet, i huvudsak i linje med tidigare förslag. Vissa omarbetningar behöver göras från tidigare framarbetat förslag.

Detta ärende avser reviderat inriktningsbeslut för fortsatt arbete fram till genomförandebeslut. Kontoret planerar att återkomma till exploateringsnämnden med ärende för markanvisning till FFAB som tomträttshavare till Högsätra 10 i närtid.

Tidigare beslut i Sätra centrum

Datum	Nämnd / Kontor	Dnr	Beskrivning
2018-06-14	ExplN	E2018-01916	Markanvisning för bostäder, kultur och handel inom fastigheten Högsätra 10 samt del av Sätra 2:1 till Sätra Centrum Fastigheter AB och för bostäder samt studentbostäder inom fastigheten Djursätra 3, del av Högsätra 10 samt del av Sätra 2:1 till GreenDoor Sätra AB, i Sätra, Fokus Skärholmen. Inriktningsbeslut.
2019-02-14	SbN	2018 - 15976	Start-PM för detaljplan Sätra centrum (Ca 415 lägenheter, handel, publika verksamheter, torg)

2021-02-04	SbN	2018-15976	Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av detaljplan för Sätra centrum (600 bostäder, centrum, torg m.m.)
2021-12-09	SbN	2018-15976	Godkännande av detaljplan för Sätra centrum, fastigheterna Högsätra 10, Djursätra 3 med flera i stadsdelen Sätra (600 bostäder, centrum, torg med mera), Dp 2018-15976
2025-11-06	SbN	2018-15976	Ställningstagande inför ny granskning av förslag till detaljplan för Högsätra 10 i stadsdelen Sätra

Tabell 17. Tidigare beslut Sätra centrum.

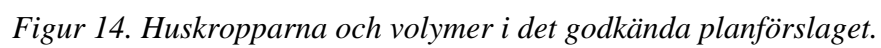
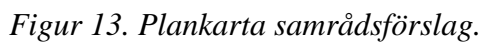
Markanvisningsavtalen som träffades har inte förlängts och har därmed förfallit.

Detaljplaneförslaget

Planförslaget har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2021-12-09. Det godkända planförslaget prövar omfattning, placering och utformning av ca 600 nya bostäder (ca 42 000 kvm BTA), centrumverksamheter (ca 4500 kvm lokalyta) samt ny allmän plats i form av torg, gata och parkytor. Syftet är att skapa ett utåtriktat, urbant och tryggt stadsdelscentrum som bildar en naturlig samlingsplats för stadsdelen och som är karaktärsfullt och kompletterar, snarare än konkurrerar med närliggande Bredängs centrum och Skärholmens centrum.

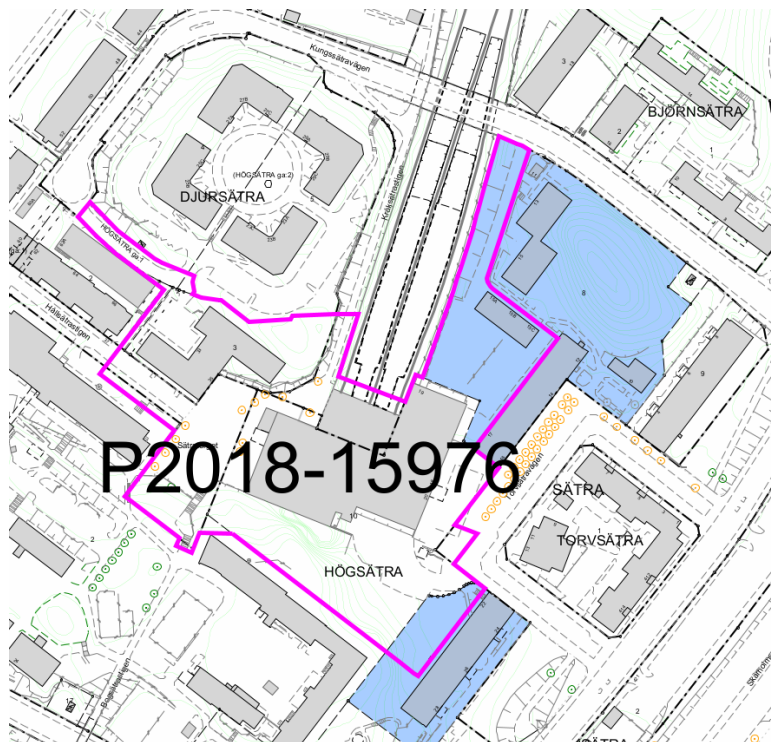
Planförslaget innebär att befintlig centrumanläggning över tunnelbanespåren rivs och ersätts av ett allmänt torg kringbyggt av ny bebyggelse med centrumfunktioner i sockelvåningarna. Rivningen bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte. Ett enhetligt, kringbyggt utomhustorg bedöms bidra till en attraktivare helhet än bevarande/utveckling av befintlig centrumanläggning.

Ett nytt, sammanhängande stråk för gång och cykel möjliggörs i öst-västlig riktning genom Sätra centrum vilket idag saknas då själva centrumanläggningen utgör en fysisk barriär.



Godkänt planförslag arbetas om med anledning av ny ägare till centrum samt att tomträttshavaren till Djursätra 3 valt att ha kvar sin befintliga byggnad. Detta innebär att ny granskning av detaljplanen kommer att ske efter omarbetningen.

AB Stockholmshem äger två fastigheter i anslutning till Sättra centrum, Högsätra 8 och Djursätra 4, som delvis ingår planarbetet. Berörda fastigheter är markerade på bilden nedan.

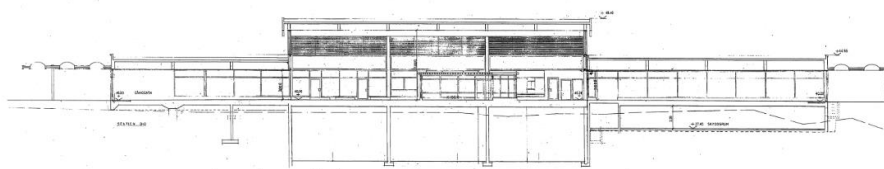


Figur 15. Fastigheterna Djursätra 4 och 8 är markerade på bilden, precis som planområdet för godkänd detaljplanen.

Parkering för Hus A, B och D föreslås i tidigare planförslag huvudsakligen lösas inom del av Högsätra 8. Djursätra 4 ligger i anslutning till Hus B där även mark för främst angöring och parkering för Hus B behövs.

FFAB och AB Stockholmshem för diskussioner om markområdena som ingår i planområdet.

Dagens centrum inom Högsätra 10 vilar på en brokonstruktion, se bild nedan.



Figur 16. Bilden visar den brokonstruktion som befintlig centrumbyggnad vilar på.

Centrumet rivs för att göra plats åt ett öppet torg med angöringsgatan till Hus B, Hus D samt tunnelbanestationen Sättra. Centrumet inklusive brokonstruktionen ägs av FFAB. Trafikkontoret planerar att överta brokonstruktionen och förutsättningarna för detta utreds. Bland annat krävs att onödiga konstruktionsdelar utanför spårområdet rivs och att konstruktionen dimensioneras och anpassas för att fungera som allmän plats.

Inom brokonstruktionen och mellan spåret finns idag skyddsrum, vilka Region Stockholm ansvarar för. In/utgångar för skyddsrum behöver säkerställas i ett genomförande av projektet.

Ytterligare skyddsrum finns öster om spårområdet, under främst blivande Hus A.

Då projektet befinner sig direkt anslutning till tunnelbanestationen Sättra samt tunnelbanespåren är Region Stockholm påverkade av projektet. Genomförandavtal mellan FFAB och Region Stockholm håller på att arbetas fram.

Förändringar sedan senaste inriktningsbeslut 2019

I detta reviderade inriktningsbeslut ingår Hus A, B och D. I beslutet från 2019 ingick ytterligare en byggnad, Hus E. Hus E kan komma att läggas till projektet igen vid ett senare tillfälle, men då i en annan omfattning än i det godkända planförslaget.

FFAB har sett över behovet av handel och bottenvåningslokaler inom planområdet. Till följd av detta så har mängden lokalytor begränsats till bottenvåningarna i jämförelse med senaste inriktningsbeslutet. Antalet bostäder inom Hus A, B och D har ökat, från 240 till 366. Denna ökning av antalet bostäder beror främst på yteffektiva bostäder samt att ett våningsplan med lokaler har ersatts med bostäder.

	2019	2025
Antal bostäder	515	366
Handel, bottenvåningslokaler	7 200 kvm	2 700 kvm
Andel BR/HR	33 % / 67 %	53 % / 47 %

Förändringar av planerade åtgärder för blivande allmän plats är att angöringsgata till bebyggelse på västra sidan nu planeras över det nya torget. I det tidigare planförslaget gick den via Djursätra 3, vilket inte längre är möjligt. Tidigare förslag om att däcka över en del av spårområdet utgår också.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 108 miljoner kronor motsvarande negativt nuvärde om 385 tusen kronor/ekvivalent lägenhet, båda inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Marken kommer att upplåtas med tomträtt samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,65.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 206,9 miljoner kronor, varav 13,2 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser exempelvis interntid, projektering, ledningsarbeten samt utredningar avseende exempelvis geoteknik, konstruktion, landskap, inmätning, markmiljö, hantering av befintlig samt ny konst m.m. De största kostnadsdrivande posterna är ledningsomläggningar, ny angoringsgata över torget, ny torgyta, en ny trappa för koppling till Sätarskolan samt provisorier för att säkerställa projektets genomförande. Entreprenadarbetena kommer att behöva genomföras etappvis för att säkerställa samordning med centrumägaren och en säker hantering av tredje man. Därtill inkluderas kostnader för projektering, kompletterande utredningar, riskpåslag och riskreserv enligt kontorets rutin. Av dessa utgör 2,9 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 28,4 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningsägare. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av två kvarter, Hus B och Hus D beräknas till 35,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 33,3 miljoner kronor.

Förändringar sedan det reviderade inriktningsbeslutet innefattar främst följande:

- Lägre markförsäljningsinkomster pga. ett lägre markpris med anledning av marknadsutvecklingen.
- Lägre intäkter från tomträttsavgälder då exploateringen av hyresrätter minskat på grund av att ett kvarter utgått.
- Längre tid för genomförande av projektet.
- Ökade utgifter för utbyggnad av allmän plats med riskpåslag och projektreserv enligt kontorets rutiner.

Ökningen av utgifterna utgörs dels av ökade byggkostnader, men har även ökat till följs av bättre kännedom om omfattningen av arbeten som krävs på allmän plats då

systemhandling nu finns. Avstämning med ledningsägare har skett och uppskattningarna av deras kostnader har också ökat liksom bedömning av ersättning som ska erhållas från ledningsägarna.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 474 000 kronor i fast prisnivå. Detta är i likhet med andra jämförelse projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 36 procent.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan senaste inriktningsbeslut och förslag till reviderat inriktningsbeslut.

Jämförelse nyckeltal	Reviderat inriktningsbeslut mars 2019	Reviderat inriktningsbeslut 2025
Sätra centrum		
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	-7 mnkr	- 108 mnkr
Projektutgifter (netto)	62,7 mnkr	206,5 mnkr
ProjektInkomster	0 mnkr	28,4 mnkr
Täckningsgrad	90 %	36 %
Försäljningsinkomster	46,1 mnkr	35,7 mnkr

Tabell 18. Jämförelse nyckeltal senaste beslut.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 206,5 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 28,4 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 (-)	-13,2	-1,6	-6,4	-11,3	-19,4	-154,7	-206,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,4	28,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-13,2	-1,6	-6,4	-11,3	-19,4	-126,4	-178,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	11,4	24,3	35,7

Tabell 19. Budgetkonsekvenser investering Sätra centrum.

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0,6	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	-1	totalt - 2,9
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	Max -4,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,3	år 2036
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	9,1	0,0	24,2	totalt 33,3
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,1	-0,1	-0,1	8,9	-0,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,3 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	

Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		
---	------------	------------	------------	-------------	-------------	--	--

Tabell 20. Budgetkonsekvenser drift Sättra centrum.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 2,9 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 8,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 33,3 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets ekonomi är baserad på en preliminär etapp- och skedesindelning av genomförandet vilket kan komma att ändras inför att genomförandebeslut i projektet tas.

Projektet innebär en komplex omvandling av platsen i nära anslutning till tunnelbanestation och skola. Projektet kräver en nära samordning mellan byggaktör och exploateringskontoret då båda parter ska genomföra åtgärder inom den blivande allmänna platsen enligt detaljplanen. Diskussioner pågår med FFAB kring ansvars- och kostnadsfördelning inför tecknande av markanvisningsavtal.

Genomförandet behöver ske i viss turordning, vilket innebär att det finns risk för att fördröjningar i något skede påverkar hela projektets genomförande. Projektet har en planerad utbyggnadstid på 7 år, projektet bedöms kunna vara färdigställt 2035 under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft under 2026.

Hantering av befintlig brokonstruktion är den största osäkerheten i projektet. Detta behöver utredas vidare för att minimera risker i ett genomförande. Då trafikkontoret planerar att ta över brokonstruktionen efter slutbesiktning krävs deras aktiva deltagande i projektet för att säkerställa att kraven för ett övertagande uppfylls. Arbeten med brokonstruktionen sker i nära anslutning till tunnelbanespår vilket kan påverka kostnader och tidplan. Detta är en risk för både exploateringskontoret och FFAB.

I kalkylen finns riskpåslag samt riskreserv för att riskerna som nämns ovan ska kunna hanteras.

Slutsats ekonomi

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet 2019 har projektets utgifter ökat väsentligt, med cirka 178 procent. Ökningen beror främst på en bättre förståelse av projektets komplexitet, en längre tid för genomförande av projektet, ökade byggkostnader samt större omfattning då det nu finns en framtagen systemhandling för allmän plats. I projektet har även ett större påslag för risk lagts till i jämförelse med tidigare beslut. Även en riskreserv finns med enligt kontorets rutiner.

Markförsäljningsintäkterna har sedan beslutet 2019 minskat, vilket primärt beror på att marknadspriset i kronor per kvadratmeter ljus BTA har minskat. Antalet kvadratmeter ljus BTA har däremot ökat sedan beslutet 2019.

I underlaget till detta reviderade inriktningsbeslut ingår en byggaktör, tidigare var det två byggaktörer i projektet. Det är möjligt att tidigare markanvisad aktör, tomträttshavare till Djursätra 3, kan komma att ansluta till projektet vid ett senare tillfälle då de visat intresse för att delta. Detta skulle påverka ekonomin positivt genom ytterligare intäkter genom tillkommande tomträttsavgäld.

I det fall FFAB och AB Stockholmshem når en överenskommelse om markytorna som i planförslaget ligger inom Stockholmsheims mark kommer FFAB erlægga en ersättning för köp av mark samt rätt till servitut. Detta genererar en intäkt till ett bolag ägt av staden.

Sätra centrum var i inriktningsbeslutet 2019 ett negativt projekt och det är det även idag. Sätra centrum är i stort behov av omvandling och platsen upplevs idag som otrygg av boende i stadsdelen. Kontoret förslår att underskottet om 108 miljoner kronor, ska täckas genom överskottet i sju utpekade lönsamma projekt, i enlighet med uppdrag i budget för 2025. De lönsamma projekten bidrar med sammanlagt 500 miljoner kronor och nämnden får därigenom besluta om angelägna, men inte lönsamma projekt om samma negativa nettonuvärde. Valet av projekt utgår från analyser av lokala behov och övergripande arbete för en sammanhållen stad och har skett i samverkan med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bidrar till stadens mål i huvudsak i enlighet med vad som redovisades i inriktningsbeslutet.

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till stadens mål om att

- 4 000 bostäder i inriktningsbeslut
- 2 000 hyresrätter i inriktningsbeslut
- rikta satsningar till fokusområden och samband

Arbetsplatser och lokaler

Befintligt centrum planeras att rivas och ersättas av bottenvåningslokaler i kvarteren i anslutning till torget.

Social hållbarhet kvartersmark och allmän plats

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.

Projektet bidrar till en socialt sammanhållen och jämställd stad genom att nya publika funktioner, service och mötesplatser skapas. Stadsmiljön byggs ihop genom nya kopplingar mellan Sättras olika delar. En rivning av centrumet skapar en koppling mellan öst och väst som tidigare inte funnits. En idag otrygg plats ges förutsättningar till att bli mer öppen, rymlig och befolkad

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

Barn

Det befintliga Sättra centrum har i den integrerade barnkonsekvensanalysen (steg 1) som tagits fram för Fokus Skärholmen pekats ut som en plats där exempelvis äldre barn och ungdomar från årskurs 4 och uppåt upplever otrygghet. Ofta är det folktomt och ibland upplevs grupper av ungdomar som hotfulla. Otryggheten påverkar ungdomarna särskilt som det är nödvändigt att gå igenom centrum för att komma till tunnelbanan. Centrum utgör också en barriär för att nå Sättradalsparken om man bor på östra sidan om centrum. Öster om centrum finns det små möjligheter till rekreation.

I projektet ersätts den slutna och svåröversiktliga centrumbyggnaden med ett öppet torg. En viktig målsättning i projektet har varit att på detta sätt öka tryggheten kring centrum och öka tillgängligheten till Sättradalsparken, Sättrareservatet och Sättrabadet för dem som bor öster om centrum.

Projektet planerar inte för några nya lekplatser. Dock kommer samtliga nya boende att nå Sättradalsparken inom ett avstånd av 250 meter.

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.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Likt tidigare tjänsteutlåtande för markanvisning i området så gör kontoret fortsatt en bedömning av att exploatering enligt aktuellt planförslag inte medför någon

betydande påverkan på naturmark i området. Den naturmark som föreslås bebyggas är redan idag kvartersmark och bedöms främst ha ett visuellt, rekreativt värde för området idag.

De miljökonsekvenser som har utretts inom projektet är dagvatten och skyfall, markmiljö, förekomst av sulfidhaltigt berg, omgivningsbuller, vibrationer och stomljud. En majoritet av utredningarna har tagits fram av tomträttshavarna, då större delen av planområdet är upplåtet till tomträttshavare idag.

Resultatet av utredningarna har inkorporerats i utformningen av bebyggelsen i detaljplaneförslaget och i systemhandlingen för allmän platsmark. Kontoret bedömer att planförslaget är genomförbart utifrån miljömässiga förutsättningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Rekreativa värden påverkas av planförslaget genom att det befintliga torget väster om centrum, Säturatorget, och intilliggande parkmark samt delar av entrétorget öster om centrum utvecklas. Dessa värden bedöms bli kompenserade inom projektet genom tillblivelsen av det nya torget framför tunnelbaneingången.

En del träd i gatumark och grönyta på kvartersmark påverkas av exploateringen samt träd i en biotopskyddad allé vid Torvsätravägen som planeras att avverkas. Ansökan om dispens för detta kommer att behöva ske och i den kommer kompensation för denna åtgärd att hanteras.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå ytterligare cirka ett halvår. Mot bakgrund av detta planerar FFAB sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2031.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir beslut om markanvisning till FFAB när förhandlingarna om innehållet i ett markanvisningsavtal är klara. Preliminärt planeras detta till kvartal 1 2026.

Genomförande av projektet kommer att ske i etapper och behöver samordnas med rivning av befintligt centrum. Under hela byggtiden ska tunnelbanans entré vara tillgänglig samt en säker skolväg förbi området säkerställas. En samverkan mellan FFAB och exploateringskontoret behöver ske genom hela projektets genomförande.

Risker och osäkerheter

Projektet är förhållandevis litet sett till ytan men innehåller en hög grad av komplexitet. En omfattande omvandling av platsen ska ske och detta planeras ovanpå en brokonstruktion där tunnelbanan är i drift. Att anpassa brokonstruktionen så att den blir dimensionerad för allmän plats samtidigt som tunnelbanetrafik och station ska fungera kräver planering och samverkan mellan alla inblandade parter. Behovet av samordning kan påverka både ekonomi och tidplan.

Brokonstruktionen planeras att överlåtas till trafikkontoret. Trafikkontoret övertar endast ägande av brokonstruktionsdelar som är nödvändiga. Idag finns delar av brokonstruktionen som inte kommer att behövas när centrumet rivits. Detta innebär att delar av brokonstruktionen behöver rivas och det som ska vara kvar behöver förstärkas för att bli dimensionerat för allmän plats. Detta kommer att utredas vidare fram till genomförandebeslut.

Det finns befintliga skyddsrum inom Högsätra 10 som kommer att vara kvar. Ett skyddsrum är beläget mellan tunnelbanespåren och kommer att kräva möjlighet till in-/utrymning på det nya torget.

Platsen ligger i direkt anslutning till Sätterskolan vilket kräver omsorg under byggtiden. Det finns även en vilja att hålla servicen som dagens centrum erbjuder igång så länge som möjligt, vilket ställer extra höga krav på planering av utbyggnadsordning.

För att kunna hantera ovanstående risker inom projektet krävs samordning mellan berörda parter, bland annat FFAB, Region Stockholm, MSB, AB Stockholms hem, trafikkontoret, och SISAB.

Totalt sett kommer genomförandearbete att pågå i omkring 7 år. Detta gör att det är svårt att förutsäga projektets utgifter. Denna osäkerhet hanteras med riskpåslag i kalkylen samt genom en projektreserv.

Projektet kommer fortsätta utreda de riskfaktorer som har störst potentiell påverkan på genomförandeförmågan inför genomförandebeslutet.

Reviderat inriktningsbeslut Aspholmen

Bakgrund

Projektet Aspholmen ligger i direkt anslutning till Vårbergsvägen som är ett av de större projektområdena inom Fokus Skärholmen. Staden ser stor potential i området vid Aspholmen med sitt strategiska läge strax söder om Vårberg centrum.

Fastigheten Aspholmen 1 är upplåten med tomträtt till Vårlov KB som tilldelades en markanvisning efter beslut i exploateringsnämnden 2014-09-25. Då avsågs befintlig markparkering bebyggas med 27–30 lägenheter inom tomträtten. Under planprocessen utökades förslaget till att omfatta totalt 190 lägenheter i hyresrätt som markanvisades 2019-12-12. Det senaste förslaget innehåller 154 bostäder.

Detaljplaneförslaget utökades till att även omfatta bekräftelse av markanvändning för kulturändamål för den intilliggande fastigheten Kummelholmen 2. Kummelholmen 2 är upplåten med tomträtt till Kummelholmen AB som bedriver konstnärs- och utställningsverksamhet i en gammal panncentral inom fastigheten. Kummelholmen AB markanvisades 2021-05-27.

Planförslaget har varit på samråd och granskning. Planarbetet för Aspholmen 1 har pausats efter granskning då byggaktören inte velat fortsätta. Arbetet är pausat tills vidare.

Konsthallen (Kummelholmen) har brutits ut ur detaljplanen till en egen detaljplan som har antagits och fick laga kraft 2025-01-09. Detaljplanen bekräftar befintlig användning och möjliggör för en bostad/ateljéer ovanpå befintlig byggnad samt kafé.

Projektet inkluderades i det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen under 2017, se detaljerad information nedan.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplan 2024-12417-54 för fastigheten Kummelholmen 2 m fl. den 12 december 2024.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisning av plansamrådet den 25 november 2021 (Dnr 2015-12934-54).

Kommunfullmäktige fattade 2019-09-02 (E2018-03400) ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen där aktuellt projekt Aspholmen var inkluderat.

Kommunfullmäktige fattade ett gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen den 4 september 2017 (Dnr 123-1105/2017) där projekt Aspholmen inkluderades.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljpaneläggning den 20 april 2016 (Dnr 2015-12934).

Exploateringskontoret fattade den 10 mars 2015 inriktningsbeslut för projektet på delegation (dnr E2015-00014).

Exploateringsnämnden fattade den 25 september 2014 beslut om markanvisning av 27–30 lägenheter till Vårlov KB (E2014-01325).

Detaljplaneförslaget

Samråd hölls sommaren 2021 och planförslaget ställdes ut för granskning under våren 2022. I kvarteret finns två tegelbyggnader som tidigare varit skolbyggnader, men som byggts på och omvandlats till bostadslägenheter. I kvarteret finns också två träbyggnader innehållande totalt 12 radhus. Planförslaget innebär att radhusen rivs och ersätts med tre nya lamellhus i 5–7 våningar innehållandes cirka 120 lägenheter. Befintliga tegelbyggnader byggs på med en våning och blir mellan 3–4 våningar. Detta tillskapar möjlighet för cirka 34 bostäder.

Det planförslag som pausats innebär inga investeringar på allmän plats för kontoret. I korsningen Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna bildas en mindre plats med möjlighet till lokaler i entréplanet. Under husen och del av gården runt husen anordnas garage med infart via ramp från Vårbergsvägen. Ambitionen är att spara så många träd som möjligt och utvalda ekar skyddas.



Figur 17. Illustration över planförslag för Aspholmen som pausats innan antagande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Detta reviderade inriktningsbeslut syftar till att särskilja projektet från gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen.

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. Då projektet är pausat utgör kommande utgifter endast utredningsbudget för att återstarta projektet och ta fram underlag till reviderat inriktningsbeslut.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -1 miljon kronor motsvarande -112 kronor/ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea). Kalkylen innehåller intäkter för tomträtten Kummelholmen men inga projektinkomster eller intäkter för Aspholmen eftersom projektet är pausat.

Marken för Kummelholmen är upplåten med tomträtt.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1,8 miljoner kronor, varav 1,6 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst utredningar för planarbetet och egen tid. Av dessa utgör 0,6 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas för närvarande uppgå till 45 procent.

I inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen från 2017 planerades för mer investeringar på allmän plats och de sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå uppgick då till 17,8 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen för projektet visade negativt nettonuvärde om -6 miljoner kronor och projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 76 procent.

I det reviderade inriktningsbeslutet från 2019 hade projektet avstannat och projektbudgeten var därför vid tillfället borttagen bortsett från upparbetade utgifter som då uppgick till 171 tusen kronor.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 1,8 miljoner kronor i löpande prisnivå.

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

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas bli marginella med genomförandet av Kummelholmen.

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden bedöms bli marginella.

Intäkterna för tomträttsavgälder från Kummelholmen är marginella.

Ekonomiska osäkerheter

En genomlysning av projektets risker behöver göras i samband med återstart av projektet. Kontoret ser en risk att upparbetade utgifter blir förgäveskostnader om projektet inte kan återstarta.

Slutsats ekonomi

I inriktningsbeslutet från 2017 planerades omfattande åtgärder på allmän plats i samband med projektet vilket gav projektet ett negativt nettonuvärde. I det förslag som arbetades fram till dess att den större delen av projektet pausades, hade stadens större investeringar bantats bort och bättre förutsättningar för ett lönsamt projekt finns.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad beskrivs i samband med reviderat inriktningsbeslut vid en återstart av projektet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har för närvarande ingen tidplan. Då detaljplanen kommit långt kan planprocessen hållas relativt kort innan antagande i det fall projektet kommer igång igen.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid reviderat inriktningsbeslut inför en återstart av projektet i det fall beslutet inte är ett delegationsbeslut för exploateringskontoret.

Reviderat inriktningsbeslut Björksätravägen södra

Bakgrund

År 2015 inkom JEFF Fastigheter AB tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB med markanvisningsansökningar för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 200–300 lägenheter i stadsdelen Sättra. Aktuellt område ligger i direkt anslutning till Sättraskogens naturreservat i väst och kvarter Gillsättra i söder.

JEFF Fastigheter AB och Einar Mattsson Projekt AB erhöll markanvisning 2016, som sedan förlängdes 2019. JEFF Fastigheter AB markanvisades för cirka 130–200 hyresrätter, varav cirka 20–30 studentlägenheter, och Einar Mattsson Projekt AB för cirka 70–100 bostadsrätter.

En naturvärdesinventering togs fram i samband med uppstart av planarbetet. Denna visar att platsen har höga naturvärden och endast möjliggör bebyggelse av cirka 130 bostadslägenheter. På grund av minskad möjlig byggrätt lämnade Einar Mattsson Projekt AB projektet. Under 2022 markanvisades enbart JEFF Fastigheter AB på nytt för 130 bostadslägenheter varav hälften skulle vara hyresrätter och hälften bostadsrätter.

JEFF lämnade tillbaka sin markanvisning under 2023 och sedan dess har projektet varit pausat. Kontoret bedömer att platsen är möjlig att bebygga och ser därför att det är möjligt att återuppta arbetet när det finns bättre marknadsförutsättningar.

Detta reviderade inriktningsbeslut syftar till att särskilja projektet från gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen. Då projektet är pausat finns ingen prognos över utgifter och inkomster i projektet. Endast en utredningsbudget fram till ett beslut om att återuppta projektet finns med.



Figur 18. Flygfoto över området som utreds för bebyggelse, Björksätravägen sträcker sig längs områdets östra gräns.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2016-12-15 att anvisa marken inom området till JEFF Fastigheter AB och Einar Mattsson Projekt AB samt beställde detaljplan från stadsbyggnadskontoret (E2016-03349). Marken skulle delvis förvärfvas och delvis upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om godkännande av start-PM för projekt Berget den 26 maj 2021.

Den 25 augusti 2022 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa JEFF Fastigheter AB på nytt och då 130 bostäder varav hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter (E222-02069). Marken skulle delvis förvärfvas och delvis upplåtas med tomträtt.

Projektet ingår i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.

Kommunfullmäktige fattade ett gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen den 4 september 2017 (Dnr 123-1105/2017) och ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen den 2 september 2019 (E2018-03400).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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. Då projektet är

pausat utgör kommande utgifter endast utredningsbudget för att återstarta projektet och ta fram underlag till reviderat inriktningsbeslut.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -2 miljoner kronor.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka -2,2 miljoner kronor, varav 2,1 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst utredningar och egen tid. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas för närvarande uppgå till 0 procent.

I nedanstående tabell redovisas nyckeltal från senaste inriktningsbeslut och förslag till reviderat inriktningsbeslut. Utgifterna i beslutet från 2019 avsåg främst ombyggnation av gatan i anslutning till projektet samt medel för grönskompensation.

	Reviderat inriktningsbeslut 2019	Reviderat inriktningsbeslut
Utredningsutgifter		2,2 mnkr
Nettonuvärde	49 mnkr	-2 mnkr
Täckningsgrad	272 %	0
Projektutgifter	7,9 mnkr	2,2 mnkr
Projektinkomster	0	-
Försäljningsinkomster	59,3 mnkr	-
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet	27 tkr	Ej tillämpligt

Tabell 21. Jämförelse nyckeltal senaste beslut.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 2,2 miljoner kronor. Behov av medel för stadens utgifter/inkomster för projektet får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete i samband med återstart av projektet.

Driftbudget

Kontoret kommer att återkomma gällande hur projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat i samband med återstart av projektet.

Internränta för exploateringsnämnden bedöms bli marginell.

Ekonomiska osäkerheter

En genomlysning av projektets risker behöver göras i samband med återstart av projektet. Kontoret ser en risk att upparbetade utgifter blir förgäveskostnader om projektet inte kan återstarta.

Slutsats ekonomi

Den aktuella platsen bedöms som möjlig för bostadsbebyggelse och ha förutsättningar för att bli ett lönsamt projekt. Vid en återstart av arbetet kan delar av de utredningar som gjorts användas som utgångspunkt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad beskrivs i samband med reviderat inriktningsbeslut vid återstart av projektet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har för närvarande ingen tidplan. När projektet återstartar finns underlag framtaget för att kunna komma fram till samråd snabbare än om projektet hade startats från början.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid reviderat inriktningsbeslut inför en återstart av projektet i det fall beslutet inte är ett delegationsbeslut för exploateringskontoret.

Kommunikation Fokus Skärholmen

Projektet har en upprättad kommunikationsplan. Av den framgår vilka intressenter och mottagare av information som identifierats och hur olika kanaler ska användas för att kommunicera vad som sker i projektet.

Kontoret är delaktigt i projektet i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och stadsledningskontoret. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i Fokus Skärholmen.

Ett arbete för att identifiera kommande behov av förskolor och bostäder enligt LSS eller SoL pågår i dialog mellan berörda förvaltningar.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret som även de anser att det är lämpligt att dela upp det gemensamma inriktningsbeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Lönsamhetskalkylen för exploateringsnämnden enligt nuvärdesmetoden redovisar i detta skede ett negativt nettonuvärde för Fokus Skärholmen. Det har visat sig vara utmanande att den ekonomiska uppföljningen av Fokus Skärholmen sker aggregerat för 16 projekt. Därför föreslås framöver att respektive projekt följs upp enskilt i egna beslut.

Kontoret anser att stadsutvecklingsprojekten som föreslås få egna inriktningsbeslut har goda förutsättningar att bidra till ökad trygghet och trivsel i stadsdelen och bidra med ett tillskott av blandade upplåtelseformer i Skärholmens stadsdelsnämndsområde. För Aspholmen och Björksätravägen södra ser kontoret en potential på sikt, men projekten är just nu vilande.

Projektet Ålgrytevägen bedöms ha möjlighet att bli ett ekonomiskt lönsamt projekt för nämnden. Kontoret ser däremot fördelar med att genomföra detaljplanen etappvis och avser därför fortsätta arbeta med en strategi framåt för en etappvis utbyggnad av allmän plats där byggaktörer kan tillträda successivt. Detta skapar även förutsättningar för byggaktörer att korta ner tiden från tecknande av avtal till tillträde.

Projektet Kråksätra har pågått sedan början av Fokus Skärholmen och kontoret ser att projektet bidrar med fler radhus i ett naturnära läge.

Projekten Sättra centrum och Östra Bredäng bidrar till att utveckla två av de lokala centrumen och tar tillvara på befintliga tomträttshavares vilja att utveckla sitt befintliga innehav.

Det ekonomiska underskottet i Östra Bredäng utgörs till stor del av investeringar i gång- och cykelbana som annars trafikkontoret behöver planera för och det finns ekonomiska fördelar med att genomföra investeringen tillsammans med övriga investeringar i projektet. Därför finns nu cykelbanan med i kalkylunderlaget, men arbete och dialog kring finansiering av denna fortsätter fram till genomförandebeslut. Östra Bredäng har även fått sämre lönsamhet som vägs upp i projektet Ålgrytevägen då ett byte av upplåtelseformer förhandlats mellan projekten.

Det ekonomiska underskottet i Sättra centrum motiveras av att platsen idag upplevs som otrygg av boende och besökare och projektet ger förutsättningar för en bättre centrummiljö. Det ekonomiska underskottet i Kråksätra motiveras av att radhus är en eftertraktad boendeform som efterfrågas i staden och stadsdelen vilket projektet bidrar med i ett naturnära läge. Centrumnära utveckling och radhusbebyggelse är båda viktiga mål i stadens budget. Kontoret föreslår därför att dessa projekt utgör två av de angelägna projekt som nämnden enligt uppdrag i budget kan besluta om trots negativt nettonuvärde.

Projekten Aspholmen och Björksätravägen södra är pausade och föreslås få egna inriktningsbeslut i väntan på att projekten återupptas alternativt beslut om att lägga ner projekten fattas. Projekten bedöms ha potential till att bli ekonomiskt lönsamma projekt på sikt.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 februari 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget för 2026 ska staden ska ha en byggtakt för att nå målet 140 000 bostäder till 2035. För att bygga samman staden och minska segregationen ska arbetet med fokusområden för stadsutveckling prioriteras och arbetet med att utveckla de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen stärkas.

Stadsledningskontoret konstaterar att Skärholmen är ett av fokusområdena i Stockholms stads översiktsplan. 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.

Enligt uppdrag från kommunfullmäktige prövar stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden inom ramen för Fokus Skärholmen nya metoder för detaljplanprocessen. Projektet ska också vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Erfarenheter från arbetet inom Fokus Skärholmen ska föras vidare till övriga fokusområden och till stadens arbete med socialt hållbar stadsutveckling.

Stadsledningskontoret konstaterar att den täta samverkan som etablerats mellan stadsdelsnämnden och projektledningen säkerställer det lokala perspektivet och samordning med övriga pågående och planerade insatser i området.

Stadsledningskontoret anser att det är av stor vikt att exploateringsnämnden, stadsdelsnämnden och trafiknämnden fortsatt har ett nära samarbete samt samordnar och gemensamt prioriterar åtgärder för en trygg och sammanhängande helhet.

Lägesredovisning

Lägesredovisningen avser 16 exploateringsprojekt som drivs i Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng, och som är i olika faser av planering och genomförande.

Den totala lönsamheten för Fokus Skärholmen beräknades i inriktningsbeslutet från 2019 högre än i den kalkyl som nu föreligger. Det beräknade nettonuvärdet uppgick då till 62 mnkr. Med de ändrade kalkylförutsättningarna beräknas nettonuvärdet inklusive nedlagda utgifter till -250 mnkr. Täckningsgraden beräknas uppgå till 88 procent. I kalkylen ingår inte framtida utgifter och inkomster i de sex projekt som pausats. Projektet som helhet beräknas nu vara olönsamt. Flera av delprojekten är ännu i tidigt skede, och många risker och osäkerheter återstår att hantera. Att upprätthålla en god ekonomisk kontroll och styrning är avgörande för att säkerställa genomförbarheten.

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

Projekten Sättra centrum och Kråksättra möjliggörs genom den modell för omfördelning av medel från lönsamma till olönsamma projekt som kommunfullmäktige beslutat om. Stadsledningskontoret konstaterar att nämnden vid samma sammanträde beslutade om ytterligare ett projekt som omfattas om omfördelningsmodellen: Östra Kista (Nationellt fotbollscenter). Nämnden har därmed fattat beslut om fem projekt och sammanlagt --381 mnkr, av de -500 mnkr i summerade nettonuvärden som nämnden har rätt att besluta om inom ramen för modellen.

Stadsledningskontoret konstaterar därutöver att del av finansieringen av olönsamma delprojekt inom Fokus Skärholmen har skett genom tidigare öronmärkning. Kommunfullmäktige beslutade i samband med Årsredovisning med uppföljning av budget för Stockholms stad år 2012, 2013 och 2014 om efterutdelning enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag §5:1. Lagen innebär bland annat att staden som ägare till de allmännyttiga bostadsbolagen har möjlighet att via särskild utdelning finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, inom vilka åtgärder som främjar integration och social sammanhållning kommer genomföras. Stadsledningskontoret konstaterar att den särskilda utdelningen har öronmärkts för bland annat några av delprojekten i Fokus Skärholmen som då kopplades till den dåvarande Söderortsvisionen och bedömdes ge negativt nettonuvärde.

Inriktningsbeslut Ålgrytevägen

Stadsledningskontoret konstaterar att de totala projektutgifterna för projektet Ålgrytevägen beräknas överstiga 300 mnkr. Inriktningsbeslutet ska därmed godkännas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Ålgrytevägen som har förutsättningar till god lönsamhet, bland annat då den nya bebyggelsen planeras i anslutning till befintlig infrastruktur och inte kräver omfattande investeringar i gatunätet.

Projektet som helhet innebär ett stort tillskott av bostäder. Stadsledningskontoret ser positivt på att projektet arbetar med att ta fram en etappindelning för att möjliggöra en utbyggnadstakt som svarar mot efterfrågan i området

Anmälan om genomförda samråd inför inriktningsbeslut

Enligt stadens investeringsregler ska för projekt med beräknade projektutgifter mellan 50 mnkr och 300 mnkr stadsledningskontoret anmäla genomförda samråd inför inriktningsbeslut i nämnd till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Samråd inför inriktningsbeslut avseende projektet Östra Bredäng genomfördes den 29 augusti 2025. Vid samrådet diskuterades bland annat möjligheter till

kostnadsbesparingar samt ansvaret för utbyggnaden av cykelbana längs Bredängsvägen.

Samråd inför inriktningsbeslut avseende projektet Kråksätra genomfördes den 28 augusti 2025. Vid samrådet diskuterades bland annat risker kopplade till skyfallshantering.

Samråd inför inriktningsbeslut avseende projektet Sätra Centrum genomfördes den 29 augusti 2025. Vid samrådet diskuterades bland annat risker kopplade till platsens komplexitet i direkt anslutning till tunnelbanan.

Vid samråden konstaterades att de tre projekten är angelägna för utvecklingen av fokusområdet och motiverbara trots låg lönsamhet. Sätra centrum och Östra Bredäng möjliggör centrumnära stadsutveckling och tillvaratar befintliga tomträttshavares vilja att utveckla. Kråksätra är ett radhusprojekt som bidrar till mer blandade upplåtelseformer i stadsdelen.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att lägesredovisning för Fokus Skärholmen godkänns, gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen (dnr KS 2019/742) upphävs, inriktningen för projekt Ålgrytevägen godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom fastigheterna Sätra 2:1, Sätra 2:7, Sätra 2:8, Konstnärsgillet 1, Amarantern 1, Neptuniorden 1, Februarigubbarna 1, Södra Bataljonen 1 och Vingårdsmännen 1 för projekt Ålgrytevägen till en investeringsutgift upp till 43,7 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut, samt att kommunstyrelsen beslutar för egen del att anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut avseende projekten Sätra centrum, Kråksätra och Östra Bredäng godkänns.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Ersättaryttrande av Aron Modig (KD)

1. Att delvis godkänna förslaget.
2. Att justera inriktningen för kvarvarande projekt utifrån vad som anförs nedan.
3. Att därutöver anföra följande:

Fokus Skärholmen har varit ett av vänstersidans skrytprojekt i många år, men med facit i hand har varken framdriften eller projektekonomi hanterats ansvarsfullt. Direkt olönsamma delprojekt har medvetet och systematiskt beviljats och kontoret uppger att framdriften nu begränsas av att en för hög byggnadstakt riskerar medföra negativ prisutveckling på mark för byggherrarna. Med en samlad täckningsgrad på alarmerande låga 88 procent skuldsätts staden med hundratals miljoner till följd av ideologiska direktiv och dålig politisk styrning. Fokus Skärholmen bygger med andra ord på en orealistisk budget och en marknadsskadande byggtakt, trots att just bostadsrätter beskrivs som en viktig del för att bryta utsattheten i Skärholmen.

KD Stockholm menar att projektets täckningsgrad måste öka markant – varje kvarvarande delprojekt måste upplåtas som bostads- eller äganderätter och byggas ut i en varsam takt för att inte påverka marknaden negativt. Att cementera hyresrättens dominans, eller att sänka både mark- och bostadspriserna lokalt, skulle missgynna skärholmsborna och områdets utveckling; något som går på tvären med Fokus Skärholmens ursprungliga syfte.