

Reviderat genomförandebeslut för projekt Vårbergsvägen inom Fokus Skärholmen

Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra fortsatta utredningar och projektering för projektet Vårbergsvägen samt genomförande av etapp 1 till en total projektutgift om 123,7 mnkr och en projektinkomst om 7 mnkr, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut som inkluderar etapp 2 när de genomförandemässiga förutsättningarna för etappen förbättrats.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2027.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Vårbergsvägen syftar till omvandling av Vårbergsvägen från transportled till stadsmässig gata, och ska bidra till att stärka kopplingarna mellan Skärholmen, Vårberg och Vårby Gård samt lokala målpunkter som Skärholmens centrum, Vårbergs IP, Vårbergs sjukhem och områdets skolor. Detaljplanen möjliggör närmare 1 500 bostäder, lokaler för centrumändamål, skolor, förskolor och boulehall. Vårbergs sjukhem bevaras och där medges skolverksamhet och vård- och omsorgsboende. Planområdet omfattar även en torrdamm invid Vårbergs IP.

Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige den 22 mars 2021 (dnr KS 2020/1556). De totala projektutgifterna beräknades då uppgå till 518,3 mnkr och lönsamhetskalkylen redovisade ett negativt nettonuvärde om -1 mnkr.

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

Exploateringsnämnden har tecknat överenskommelser om exploatering avseende kvarteren längst västerut i projektet. Byggnation av det första kvarteret har påbörjats. Övriga markanvisade aktörer saknar i dagsläget intresse att teckna överenskommelser om exploatering då marknadsmässiga förutsättningar för att få avsättning för bostäderna saknas. Mot bakgrund av avtalsläget och anpassning till stadens samlade

utgiftsnivå föreslår exploateringsnämnden att stadens arbeten genomförs i två etapper och att etapp 2 pausas i avvaktan på att de genomförandemässiga förutsättningarna förbättrats. Etapp 1 innehåller gatuombyggand av Vårbergsvägen västerifrån fram till korsningen med gatan Vårholmsbackarna. Etapp 2 avser resterande delar av projektet.

I ärendet redovisas en lönsamhetskalkyl som inte inkluderar framtida utgifter och inkomster för etapp 2. De sammanlagda projektutgifterna beräknas uppgå till cirka 123,7 mnkr och projektinkomsterna till cirka 7 mnkr. Kalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om -104 mnkr, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster i båda etapperna.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar till att utveckla ett av stadens fokusområden, uppfylla stadens bostadsmål samt till att koppla samman Skärholmen, Vårberg och Vårby Gård, i enlighet med strategier i översiktsplanen. Stadsledningskontoret delar bedömningen att genomförandet av etapp 1 bör slutföras och att etapp 2 i dagsläget bör pausas i avvaktan på bättre förutsättningar.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag ser positivt på projekt Vårbergsvägen som innebär cirka 1 500 nya bostäder, vård- och omsorgsboende, förskolor och plats för ny skola. I projektet ska Vårbergsvägen omvandlas från transportled till en gata kantad med stadsbebyggelse. Det stärker kopplingarna mellan Skärholmen, Vårberg och Vårby Gård och lokala målpunkter.

Jag välkomnar att staden delar upp projektet i två olika etapper så att bostäderna i den första etappen kan byggstartas i närtid. Etapp 1 består av två bostadskvarter med 380 hyresrätter längst västerut i projektet och gatuombyggnad för en del av Vårbergsvägen. Etapp 2 pausas i avvaktan på bättre förutsättningar för genomförande.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 3 juni 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslaget,
2. Att därutöver anföra följande

Stadens skuld fortsätter öka i allt för snabb takt. Efter decennier av snabb befolkningsökning och intensiv stadsutveckling krävs nu strikt budgetdisciplin – inte minst eftersom den demografiska utvecklingen faktiskt stannat upp och stadsutvecklingen likaså.

Kristdemokraterna är djupt kritiska till vänsterstyrets medvetna val att släppa igenom olönsamma projekt. Under tidigare mandatperioder präglades de omfattande investeringarna av lönsamhet i projektbudgetar; ökad skuldsättning var med andra ord självfinansierad på sikt. Men dagens häpnadsväckande hantering är rent skatteslöseri – skuldsättning utan värdeskapande.

Detta projekt har enbart en täckningsgrad á 31 % och därför föreslår vi att planerna avbryts så att inte framtida stockholmare ska behöva betala för dagens politiska haveri.

Ärendet

Projektet Vårbergsvägen avser genomförande av detaljplanen Vårbergsvägen (Dp 2016-15393) samt en mindre detaljplan Klubbholmen 2 med flera (Dp 2019-03026) med ändamål förskola. Projektet är ett av de större inom Fokus Skärholmen. Process med större mer generella detaljplaner har prövats i projektet enligt uppdrag från kommunfullmäktige.

Detaljplanen Vårbergsvägen syftar till omvandling av Vårbergsvägen från transportled till stadsmässig gata, och ska bidra till att stärka kopplingarna mellan Skärholmen, Vårberg och Vårby Gård samt lokala målpunkter som Skärholmens centrum, Vårbergs IP, Vårbergs sjukhem och områdets skolor. Detaljplanen möjliggör närmare 1 500 bostäder, lokaler för centrumändamål, skolor, förskolor och boulehall. Vårbergs sjukhem bevaras och där medges skolverksamhet och vård- och omsorgsboende. Planområdet omfattar även en torrdamm invid Vårbergs IP för hantering av översvämningar och skyfall.

Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige den 22 mars 2021 (dnr KS 2020/1556). De totala projektutgifterna beräknades då uppgå till 518,3 mnkr, projektinkomsterna till 6,9 mnkr och försäljningsinkomsterna till 436 mnkr. Lönsamhetskalkylen redovisade ett negativt nettonuvärde om -1 mnkr och täckningsgraden uppgick till 95 procent. Exploateringsnämndens investeringar avser flytt av Vårbergsvägen söderut inklusive ledningsflyttar. Nämnden ansvarar även för utbyggnad av torg, nya lokalgator samt anläggning av torrdamm.

Exploateringsnämnden har tecknat en överenskommelse om exploatering med Stenhus Svanholmen 1 AB avseende kvarteren längst västerut i projektet som reglerar främst anpassningar av befintlig tomträtt och en med Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen gällande två nya bostadskvarter. Byggnation av det första kvarteret har påbörjats. Lednings- och gatuarbeten krävs innan tillträde till det andra kvarteret kan ske. Dessa behöver staden genomföra för att fullfölja sin del av åtaganden i tecknade överenskommelser.

Nämnden har även tecknat överenskommelse om exploatering med Vårbergsutsikten AB, inom vad som nu betecknas etapp 2. Då marknadsmässiga förutsättningar för att få avsättning för bostäderna saknas i dagsläget är Moderbolaget Mecon och exploateringskontoret överens om att inte genomföra projektet i enlighet med den tecknade överenskommelsen just nu, utan ersätta den med ett markanvisningsavtal. Även övriga markanvisade aktörer saknar intresse att teckna överenskommelser om exploatering av samma anledning. Mot bakgrund av avtalsläget och anpassning till stadens samlade utgiftsnivå föreslår exploateringsnämnden att stadens arbeten i projektet genomförs i två etapper och att etapp 2 pausas i avvaktan på att de genomförandemässiga förutsättningarna har förbättrats.

Ettapp 1 innehåller gatuombyggand av Vårbergsvägen västerifrån fram till korsningen med gatan Vårholmsbackarna. Därigenom slutförs en längre sträcka med samma gatusektion för körbana och sammanhängande cykelbana längs Vårbergsvägen.

Sträckan löper längs stadsutvecklingsprojekten Söderholmen, Vårbergstoppen och första etappen av Vårbergsvägen.

Etapp 2 avser resterande delar av projektet och innebär bland annat hantering av stora nivåskillnader och omfattande ledningsdragningar som med fördel genomförs samordnat med övriga markanvisade byggaktörer.

I ärendet redovisas en lönsamhetskalkyl som inte inkluderar framtida utgifter och inkomster för etapp 2. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 123,7 mnkr, varav 75 mnkr är redan nedlagda utgifter i båda etapperna. Av projektutgifterna utgörs 9,6 mnkr av utgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 7 mnkr. I kalkylen ingår inga försäljningsinkomster, då marken inom etapp 1 upplåts med tomträtt. Utgifterna avser förutom utredning och projektering främst ombyggnation av gata och ledningsflyttar. I de tidigare nedlagda utgifterna ingår torrdammen som redan är anlagd.

Kalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om -104 mnkr, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster i båda etapperna. Projektets täckningsgrad uppgår till 31 procent.

I ärendet redovisas även en lönsamhetskalkyl för enbart etapp 1. Denna redovisar ett negativt nettonuvärde om -30 mnkr, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster i etappen. Täckningsgraden uppgår till 53 procent.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2026 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderat genomförande samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderat genomförande för projekt Vårbergsvägen och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra fortsatta utredningar och projektering samt genomförande av en första etapp till en projektutgift om 123,7 miljoner kronor och en projektinkomst om 7 miljoner kronor, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut som inkluderar etapp 2 när de genomförandemässiga förutsättningarna för etappen förbättrats.
2. Exploateringsnämnden godkänner upphävande av överenskommelse med överlåtelse av mark inom Skärholmen 2:1 till Vårbergsutsikten AB, enligt förslag i tjänsteutlåtandet och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark, under förutsättning att beslut i enlighet med punkt 2 ovan fattas, för bostäder inom Skärholmen 2:1 till Vårbergsutsikten AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 mars 2026 har i huvudsak följande lydelse.

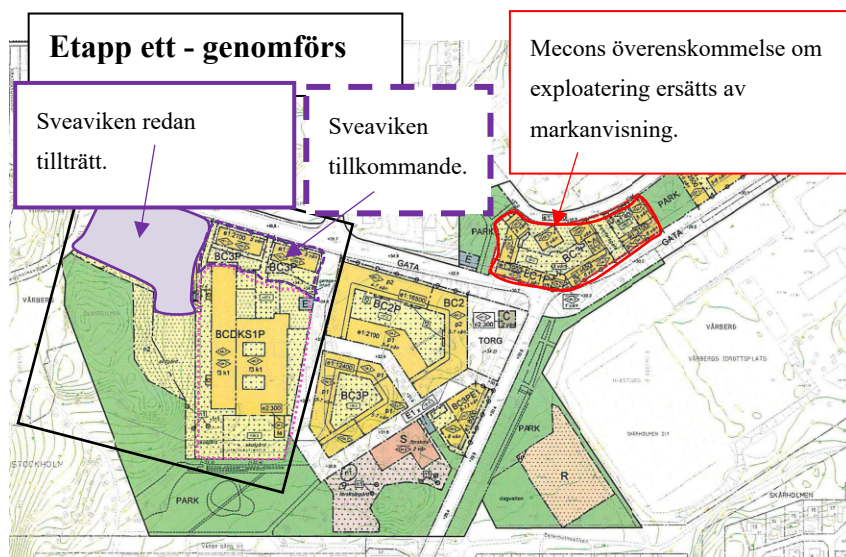
Bakgrund – Överenskommelser om exploatering

Genomförandebeslut för Vårbergsvägen togs av kommunfullmäktige 22 mars 2021. Projektet är en av flera större mer generella detaljplaner inom Fokus Skärholmen där nya arbetssätt prövas. Bland annat tecknas överenskommelse om exploatering senare än normalt i processen.



Figur 1. Projektområde Vårbergsvägen.

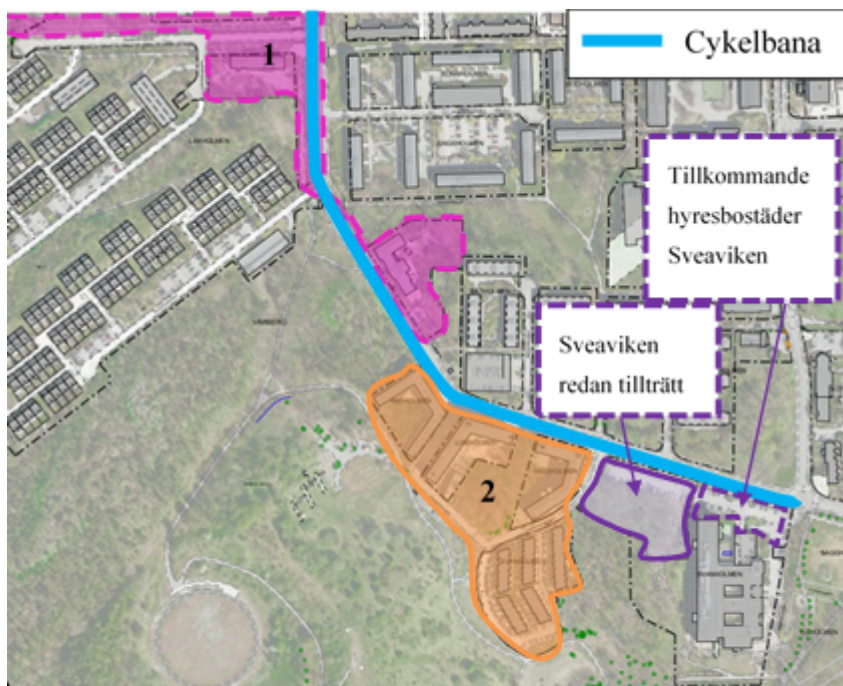
För kvarteren längst västerut i projektet finns överenskommelse om exploatering. Det ena med Stenhus Svanholmen 1 AB (nedan Vårbergs sjukhem) som reglerar främst anpassningar av befintlig tomträtt. Det andra med Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen (nedan Sveaviken) gällande två nya bostadskvarter. I det första av Sveavikens kvarter har byggnation av bostäder påbörjats (lila i figur 2). Innan Sveaviken kan tillträda nästa kvarter (lilastreckat i figur 2) krävs lednings- och gatuarbeten. Dessa behöver staden genomföra för att fullfölja sin del av åtaganden i överenskommelse om exploatering med Sveaviken och Vårbergs sjukhem.



Figur 2. Del av plankarta för Värbergsvägen i Värberg. Sveavikens tillkommande kvarter inringat med streckad lila linje. Värbergs sjukhem inringat med rosa prickad linje. Mecons kvarter som föreslås återgå från överenskommelse om exploatering till markanvisning inringat i rött.

För övriga delar av projektet har staden endast avtal om genomförande för ett kvarter. Det är med Värbergsutsikten AB (nedan Mecon), som är ett helägt dotterbolag till Mecon Bostad AB). Mecon har en överenskommelse om exploatering med staden för kvarteret markerat med röd begränsningslinje i figur 2. Mecon och exploateringskontoret är överens om att inte genomföra projektet i enlighet med den tecknade överenskommelsen om exploatering just nu, utan ersätta det med markanvisningsavtal. Det beror på att det inte finns marknadsmässiga förutsättningar för att få avsättning för bostäderna just nu, varken för Mecon eller de övriga markanvisade byggaktörerna.

De stora utgifterna det skulle innebära att genomföra hela projektet ryms samtidigt inte i stadens planerade investeringsbudget för de kommande åren.



Figur 3. Bild som illustrerar hur cykelbanorna hänger ihop i de tre projekten Söderholmen (1), Vårbergstoppen (2) och del av Vårbergsvägen. Cykelbana markerad med ljusblå linje.

Förslag till reviderat genomförandebeslut

Mot bakgrund av avtalsläget och anpassningen till stadens samlade utgiftsnivå föreslår exploateringskontoret att stadens arbeten i projektet genomförs i etapper. Den första etappen innehåller gatuombyggnad av Vårbergsvägen västerifrån fram till korsningen med gatan Vårholmsbackarna.

Därigenom slutförs en längre sträcka med samma gatusektion för körbana och sammanhängande cykelbana längs Vårbergsvägen. Sträckan löper längs stadsutvecklingsprojekten Söderholmen, Vårbergstoppen och första etappen av Vårbergsvägen.

Sveavikens första kvarter inom etapp ett är redan upplåten med tomträtt och är under byggnation. Det andra kvarteret ska även det upplåtas med tomträtt när staden genomfört nödvändiga åtgärder i enlighet med överenskommelse om exploatering.

Exploateringskontoret föreslår fortsatt paus för resterande delar av projektet Vårbergsvägen. De delarna innebär hantering av stora nivåskillnader och omfattande ledningsdraineringar krävs. Därför genomförs de med fördel samordnat med övriga markanvisade byggaktörer. Detta bör invänta att, då de marknadsmässiga förutsättningarna finns för bostäderna och utrymme finns i stadens budget.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden har beslutat om godkännande av detaljplan 10 december 2020.

- Genomförandebeslut för Vårbergsvägen fattades i Exploateringsnämnden 21 november 2020 och i kommunfullmäktige 22 mars 2021.
- Överenskommelse om exploatering med Vårbergsutsikten AB (helägt av Mecon Bostad AB) godkändes i exploateringsnämnden 12 maj 2022.
- Kommunfullmäktige antog detaljplanen 13 juni 2022.
- Beslut om tecknande av överenskommelse om exploatering med Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen (helägt av Sveaviken Bostad AB) gällande bostadskvarteren den 10 juni 2022 respektive 16 september 2022. Beslut om tecknande av överenskommelse om exploatering med Stenhus Svanholmen 1 AB (Vårbergs sjukhem) 10 juni 2022. Samtliga avtal tecknades på delegation och anmälades till exploateringsnämnden 23 mars 2023.
- Detaljplanen fick laga kraft den 5 april 2023.

Förslag till avtalsändringar

Tillägg till överenskommelse om exploatering

Den gällande överenskommelsen med Mecon avser överlåtelse av mark inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 för att uppföra cirka 126 bostäder. Avtalet föreslås upphävas genom tecknade av ett tilläggsavtal med den innebörden.

Överenskommelsen om exploatering föreslås ersättas med ett nytt markanvisningsavtal med i huvudsak samma villkor som tidigare upprättat markanvisningsavtal mellan parterna.

Markanvisning

Mecon föreslås därmed anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 126 lägenheter inom området med i huvudsak samma villkor som i tidigare markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering.

Avtalet innebär att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget ska inom projektet uppföra cirka sex lägenheter i gruppbofastad med tillhörande serviceutrymmen enligt LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (socialtjänstlagen).



Figur 4. Ortofoto med markanvisningsområdet markerat.

Mecon har i samband med tidigare framtaget markanvisningsavtal mellan parterna lämnat förslag till åtgärder för ökad social hållbarhet. Staden och bolaget har gemensamt konkretiserat dessa åtgärder samt tagit fram aktiviteter för uppföljning vilket bolaget förbinder sig att följa.

Åtagandena innebär:

- Utföra lokal förankring genom enkät och fokusgrupp för att fylla planerat "Felleshus" och takterrass inom projektet med innehåll.
- Anställa tre ungdomar för praktik eller anställning under entreprenadtiden i projektet genom Jobbtorg Skärholmen.
- Erbjuder en särskild mötesplats för kvinnor boende i området.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i den gestaltningsförberedande bygglovsprocess som används för de generella detaljplanerna inom Fokus Skärholmen.

Markanvisning sker genom direktanvisning enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av två år från nämndens beslut. Byggaktörskontroll genomförs inför nytt tecknande av överenskommelse om exploatering.

Marken kommer att säljas. Mecon ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7 500 kronor per ljus bruttoarea. Köpeskillingen beräknas till cirka 88 miljoner kronor.

Om parterna inför ett genomförande av projektet tecknar en ny överenskommelse om exploatering är parterna överens om att det nya markanvisningsavtalet samt den tidigare överenskommelsen ska utgöra underlag för den nya överenskommelsen om exploatering.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Här redovisas de ekonomiska konsekvenserna av det föreslagna genomförandebeslutet som innebär att genomförande av etapp ett. Resterande del av projektet är fortsatt pausat och ekonomin för den delen är inte inräknat, utom för det som är upparbetat.

Kontoret bedömer att exploateringen resulterar i ett underskott för staden.

Investeringen uppgår till 123,7 miljoner kronor. En stor del av detta är upparbetade kostnader (75 miljoner kronor) för utredningar och projektering för hela projektet Vårbergsvägen. Även en torrdamm för skyfallshantering är redan genomförd.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och tidigare genomförandebeslut har fattats av kommunfullmäktige.

Sveavikens första kvarter inom etapp ett som föreslås genomföras är redan upplåten med tomträtt. Det andra kvarteret avses i enlighet med överenskommelse om exploatering även det upplåtas med tomträtt när staden genomfört nödvändiga åtgärder. Båda dessa intäkter är inräknade i kalkylen.

Sveaviken och Mecon har erlagt sina andelar av plankostnader i projektet. Bolagen står för kostnader som hör till byggandet av husen.

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 i etapp ett, 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 104 miljoner kronor motsvarande -39 000 kr/ekvivalent lägenhet. 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. Exploateringsgraden uppgår till 0,39.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 123,7 miljoner kronor, varav 75 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. I de tidigare nedlagda utgifterna ingår en torrdamm för skyfallshantering som redan är anlagd. Utgifterna avser förutom utredning och projektering främst ombyggnation av gata till ny karaktär av stadsgata med plats för gång- och cykeltrafikanter i gaturummet. Etapp ett innebär även ledningsflyttar.

Av utgifterna utgör 9,6 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 7 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare. Projektet har inga inkomster som redovisas som driftintäkter.

Det blir inga försäljningsinkomster i etapp ett då bostäderna inom etapp ett planeras på tomträtt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 324 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 31 procent.

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

Projektutgifter för skola/idrottsanläggning ingår ej i etapp ett.

Etapp ett

Som jämförelse redovisas här också ekonomin för etapp ett, exklusive utredningskostnader för övriga delar av projektet. För första etappen uppgår investeringen, inklusive etappens andel av upparbetade kostnader, till 55,2 miljoner kronor (varav 8,4 miljoner kronor är upparbetat). Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för enbart etapp ett redovisar ett negativt nettonuvärde motsvarande minus 30 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Täckningsgraden för etappen uppgår till 53 procent.

Beslut	Reviderad inriktning	Genomförande	Reviderat genomförande	Etapp ett (för jämförelse)
Beslutstidpunkt	2019-09-02	2021-03-22	Kommande	
Utgifter (brutto)	520,4 mnkr	518,3 mnkr	123,7 mnkr	55,2 mnkr
Inkomster (brutto) ej försäljning, ej avgäld	0,6 mnkr	6,9 mnkr	7 mnkr	3 mnkr
Upparbetat	18 mnkr	22,1 mnkr	75 mnkr	8,4 mnkr
Tomträttsavgäld/år	2,5 mnkr	4,1 mnkr	1 mnkr	1 mnkr
Markförsäljning	374,4 mnkr	436,2 mnkr	0 mnkr	0 mnkr
Nettonuvärde	-126 mnkr	-1 mnkr	-104 mnkr	-30 mnkr
Täckningsgrad	71 %	95 %	31%	53 %

Nettoutgift/lgh	462 tkr	282 tkr	324 tkr	142 tkr
-----------------	---------	---------	----------------	---------

Tabell 1. Jämförelse av nyckeltal mellan beslutstillfällen.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för delprojektet etapp ett (inklusive nedlagt för hela projektet) beräknas till cirka 123,7 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 7 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-75,0	-3,3	-40,6	-0,6	-3,7	-0,5	-123,7
Inkomster (exkl. försäljning)	4,5	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	7,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-70,5	-3,3	-38,1	-0,6	-3,7	-0,5	-116,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,7	0,7	1,0	1,0	1,0	max 1	
Ej aktiverbara utgifter	-1,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0	totalt -9,6
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0

Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,4	-3,0	max -2,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,4	-3,0	max -2,4	år 2030
Reavinster/förluster	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	-0,3	0,5	0,7	-0,1	-5,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4		

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

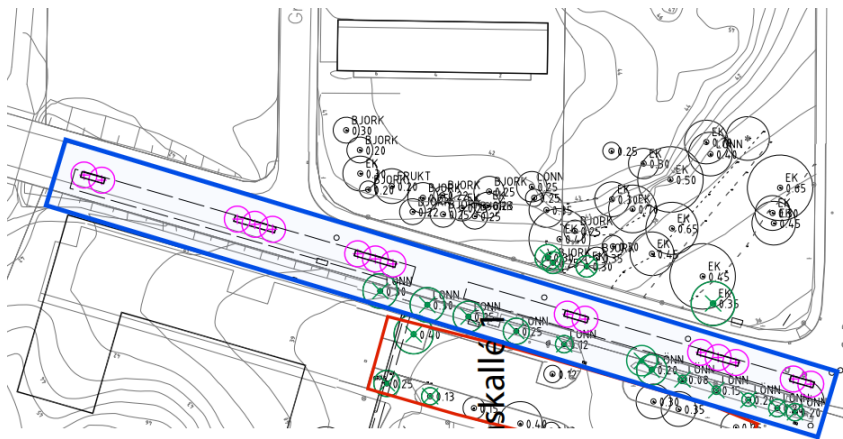
Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 9,6 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 miljon kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 0 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Kontoret undersöker möjligheten till förenklingar i groventreprenaden för ledningar och gata i etapp ett. En smalare gatusektion studeras och skulle kunna spara pengar. Det kan göras genom att möblerings- och angöringszonens bredd minskas och träd planeras i anslutande parkmark i stället för i gatusektionen. Lösningen skulle kunna spara cirka 40 procent av projektutgifterna för etappen, men fortsatt utredningsarbete behövs. Nuvarande projektutgift är 55,2 miljoner kronor. En 40 procents besparing motsvarar cirka 20 miljoner kronor.



Figur 5. Berörd gatudel där en smalare gatusektion studeras.

Det finns en risk för behov av ytterligare ledningsförläggningar längs sträckan för etapp ett i framtiden då resterande delar av Vårbergsvägen byggs ut. Vissa delar av planerad finplanering skjuts även upp tills vidare.

Slutsats ekonomi

Det aktuella projektet ger ett underskott till staden men tillför bostäder i hyresrätt och en gatusektion som hänger ihop för en längre sträcka i Vårberg. Projektets ekonomi kan förbättras om överenskommelse om exploatering tecknas i framtiden och resterande delar byggs ut.

Redovisningen av projektutgifter omfattar nedlagda utgifter i samband med framtagande av detaljplan och projektering av allmän plats för projektet som helhet. I och med att kommande etapper av projektet inte genomförs i närtid finns inte försäljningsinkomster eller kommande tomträttsavgälder för dessa etapper med och inte heller investeringsutgifter för genomförandet. Staden har en god beredskap för genomförandet när förutsättningarna finns.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret. Det konstaterades vid samrådet att en del av den tidigare beslutade allbolagsutdelningen kan nyttjas för att täcka underskottet i projektet. Allbolagsutdelningen är en efterutdelning enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som finansierar projekt som främjar

integration och social sammanhållning. Vårbergsvägen är ett av de projekt som öronmärkts för sådan finansiering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Genomförandet av de första kvarteren inom Vårbergsvägen bidrar till budgetmålet:

- 6 000 bostäder i genomförandebeslut

Genomförandet av de första kvarteren inom Vårbergsvägen bidrar även till målen i översiktsplanen:

- rikta satsningar till fokusområden och samband
- möjliggör värdeskapande kompletteringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential

Den aktuella exploateringen i första etappen avser 380 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 72 procent lägenheter i hyresrätt. Genom tillskottet i det näraliggande projektet Söderholmen tillförs 300 bostäder i bostadsrätt. Genom tillskottet i intilliggande projekt Vårbergstoppen tillfördes 36 radhus i bostadsrätt,

174 stycken ungdomsbostäder (hyresrätter) och 292 hyresrätter. För att jämna ut fördelningen mellan upplåtelseformer i Vårberg krävs ytterligare bostadsrätter framöver.

Lokaler

I de tillkommande bostadskvarteren tillförs bottenvåningslokaler för centrumändamål om minst 50 kvadratmeter per kvarter.

Social hållbarhet

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

Exploateringskontoret har i markanvisningarna till byggaktörer i Vårbergsvägen ställt krav på åtgärder för social hållbarhet som ska genomföras i det fortsatta arbetet. Sveaviken ska anställa ungdomar från närliggande bostadsområden för sommararbete med fastigheterna de första tre åren efter färdigställande och arbeta med ett noga genomarbetat belysningsprogram utomhus.

Jämställdhet och trygghet

Enligt trygghetsmätningen från 2023 var Vårberg den stadsdel i Skärholmens stadsdelsnämndsområde där invånarna upplever högst otrygghet (21 procent). Något högre andel av männen angav att de känner sig otrygga i sitt bostadsområde i Vårberg (21 procent) i jämförelse med kvinnor (16 procent).

En omvandling av det idag breda och glesa gaturummet till ett mer befolkad och upplyst kan öka tryggheten och kopplingen mellan Vårberg och Skärholmen blir bättre och säkrare. I de tillkommande bostadskvarteren tillförs bottenvåningslokaler mot gata.

Barn

Inom planområdet tillförs nya bostäder utan förväntad negativ påverkan på barns miljö- och hälsosituation beträffande ljud, ljus, luft eller andra miljöföroreningar.

Det är positivt att gatorna, med hänsyn till oskyddade trafikanter, utformas med hastighetssäkrade passager, samt funktionell separering mellan gång-, cykel-, och biltrafik.

Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer ska vara tillgängliga. Gatorna planeras för en lutning på maximalt fem procent. Bilparkeringsplatser i garage ska uppfylla tillgänglighetskraven. Angöring för exempelvis service- och räddningsfordon sker i anslutning till bostadsentréer. Upphöjda gårdar ska tillgängliggöras genom trappor, ramper eller hiss.

Miljömässig hållbarhet

Hållbar dagvattenhantering med lokala åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten kan uppnås vid förtätning av Vårbergsvägen. Med en kombination av svackdiken, skelettjordar och växtbäddar kan föroreningsbelastningen från dagvattnet reduceras till en nivå som är lägre än den nuvarande. Recipienten Mälaren-Rödstensfjärden påverkas inte negativt av exploateringen.

Miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är redovisade i planbeskrivningen till Vårbergsvägen (Dnr 2016-15393).

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom Vårbergsvägen har ytor som är karterade med sociotopvärden tagits i anspråk för exploatering. En stor del av dessa ytor ligger nära Vårbergsvägen och är trafikstörda och således lite använda.

För etapp ett ianspråk tas framförallt delar av sjukhemmets befintliga parkeringsytor som redan är hårdgjorda. Som kompensation för de ekologiska värden som påverkas planteras nya träd.

Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektering och upphandling behöver ske innan stadens entreprenad kan starta, preliminärt hösten 2026. Stadens entreprenad planeras till cirka ett år. Därefter kan Sveaviken påbörja byggnation och nödvändiga anpassningar vid fastighetsgränsen mot Vårbergs sjukhem, preliminärt hösten 2027.

Det övriga projektet pausas alltjämt tills ett nytt genomförandebeslut fattas.

Risker och osäkerheter

Viss risk finns att tidplanen för den första etappen förskjuts något. Tidplanen är beroende av beslut i kommunfullmäktige.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Mecon är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål. Markanvisningen ingår dock i den del som pausas.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att genomföra den första etappen bostäder inom Vårbergsvägen. Kontoret ser även möjligheten att slutföra samma gatusektion från projekt Söderholmen till Vårholmsbackarna som positivt.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 maj 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen som ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Inriktningen för Fokus Skärholmen fastslogs i inriktningsbeslutet som fattades av kommunfullmäktige den 4 september

2017 (dnr 123-1105/2017). Inriktningen anger att vid utvecklingen av Skärholmen ska omsorg läggas på att säkerställa god kvalitet för allmän platsmark, torg och stadsdelsområdets parker och attraktiva stadsgator. I projektet ska nämnderna särskilt beakta områdena kring de stora vägar som går genom området i syfte att skapa levande och trygga gatumiljöer.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Vårbergsvägen som med cirka 1 500 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att utveckla ett av stadens fokusområden, uppfylla stadens bostadsmål samt att koppla samman Skärholmen, Vårberg och Vårby Gård, i enlighet med strategier i översiktsplanen.

Stadsledningskontoret delar bedömningen att genomförandet av etapp 1 bör slutföras och att etapp 2 i dagsläget bör pausas i avvaktan på bättre förutsättningar. Nämnden får när förutsättningarna medger det återkomma med ett nytt reviderat genomförandebeslut som inkluderar båda etapperna.

Staden erhöll åren 2012 till 2014 en särskild efterutdelning om sammanlagt 3 020 mnkr från de kommunala bostadsbolagen. Efterutdelningen ska finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, där åtgärder som främjar integration och social sammanhållning genomförs. Kommunfullmäktige har öronmärkt den särskilda efterutdelningen för finansiering av bland annat projektet Vårbergsvägen. Hittills nedlagda utgifter i projektet har finansierats av utdelningen. Mot bakgrund av att särskild villkorad finansiering öronmärkts för detta ändamål anser stadsledningskontoret att projektet kan genomföras trots att det är olönsamt.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra fortsatta utredningar och projektering för projektet Vårbergsvägen samt genomförande av etapp 1 till en total projektutgift om 123,7 mnkr och en projektinkomst om 7 mnkr, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut som inkluderar etapp 2 när de genomförandemässiga förutsättningarna för etappen förbättrats. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2027.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag, samt att därutöver anför följande:

Ärendet rör ett reviderat genomförandebeslut för projekt Vårbergsvägen inom Fokus Skärholmen. Projektet är pausat men i ärendet föreslås att en första deletapp av projektet, etapp ett, byggs ut och resterande delar fortsatt avvaktar genomförande.

Sverigedemokraterna är delvis positiva till projektet men förespråkar att det ska revideras i syfte att låta grönområdena stå orörda. Samt med syftet att utveckla ett radhusområde där så är möjligt.