

Bilaga 1 – Projektbeskrivningar Fokus Skärholmen

Innehållsförteckning

Större projektområden

Mälaräng	3
Kråksätra	10
Skärholmsdalen.....	15
Vårbergsvägen	21
Ålgrytevägen.....	25

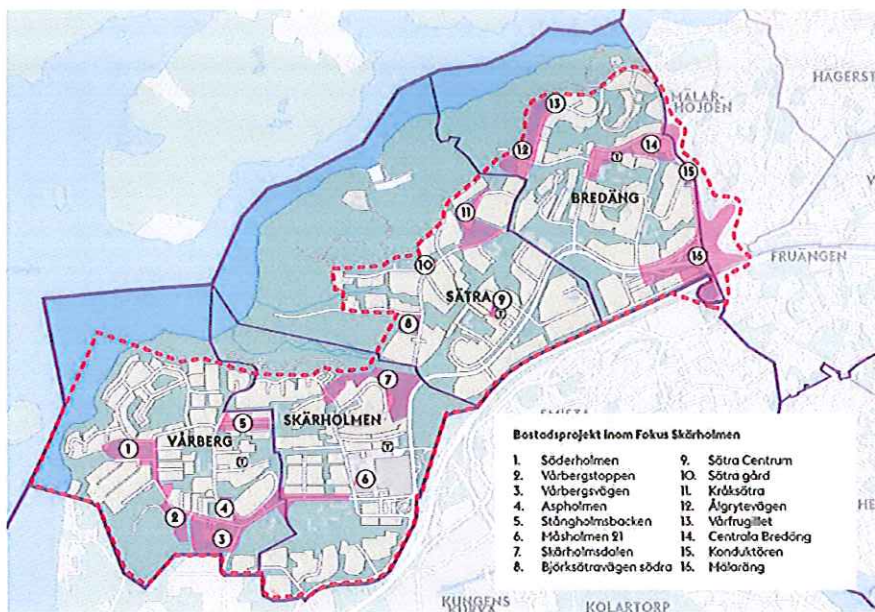
Större projektområden befintliga tomträttshavare/fastighetsägare

Centrala Bredäng	30
Stångholmsbacken	34
Sätra Centrum	39

Mindre projektområden

Aspholmen	40
Björksätravägen södra.....	41
Konduktören	45
Måsholmen 21.....	49
Sätra Gård	53
Söderholmen	54
Vårbergstoppen	59
Vårfrugillet.....	60

Översiktskarta



Större projektområden

Mälaräng

Projekt Mälaräng är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen där staden ska pröva större och mer flexibla detaljplaner. Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och del av Skärholmsvägen samt Bredängsvägen från transportleder till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för cirka 1100 lägenheter, två förskolor, en ny skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar. Drivmedelstationen i området flyttas och Slättens gårds park utvecklas.

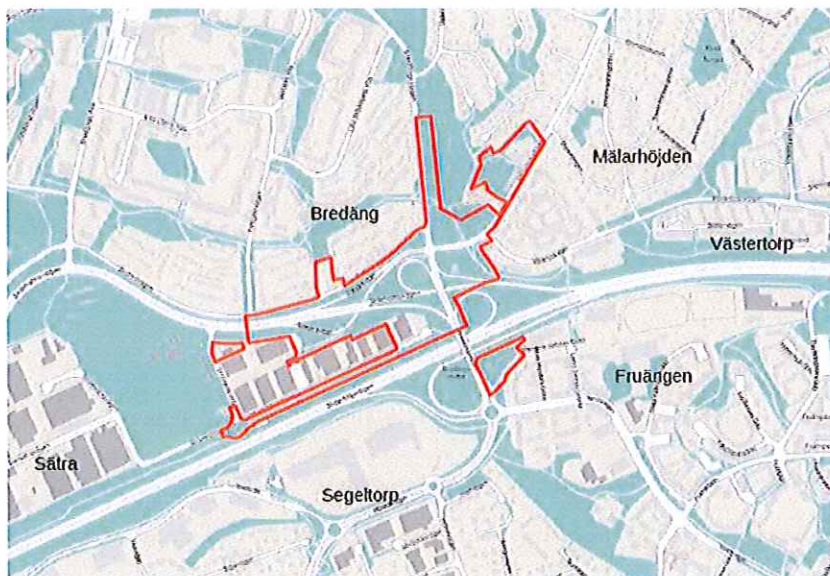
Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades i kommunfullmäktige 2017-09-04 har projekt Mälarängs detaljplan godkänts i stadsbyggnadsnämnden, och inväntar nu beslut om antagande i kommunfullmäktige. Projektets investeringskalkyl har omarbetats parallellt med att arbetet fortskridit, och är vid detta beslutstillfälle baserad på en slutlevererad systemhandling. Nettonuvärdet har minskat från att ha varit positivt till ett nu negativt värde, vilket till stor del kan förklaras av en förskjuten genomförandetidplan, ökade utgiftsbedömningar för stadens investeringar samt omvärdering av osäkerhetsfaktorer i projektet har gjorts.

Ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen togs upp i exploateringsnämnden 2018-11-15, och nämnden gav då Exploateringskontoret i uppdrag att bland annat se över fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter i delprojektet. En översyn har till detta beslutstillfälle gjorts ibland annat delprojekt Mälaräng. Grundantagandet för bedömning av framtida intäkter och inkomster i nuvärdeskalkylen har varit en fördelning med ca 43 procent hyresrätter och ca 57 procent bostadsrätter totalt sett inom projektet.

Utöver ovanstående ekonomiska förändringar har det inom projekt Mälaräng markanvisats följande sedan det gemensamma inriktningsbeslutet fattades;

- AB Stockholmshem cirka 80-90 lägenheter i s k Stockholmshus den 12 oktober 2017.

- Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ca 70 lägenheter för hyresrättsbyggnation den 9 november 2017.
- Storstaden Bostad AB ca 90 lägenheter för bostadsrättsändamål den 9 november 2017.
- JM AB ca 140 ungdomsbostäder den 9 november 2017.
- Sveafastigheter Bostad AB ca 90 lägenheter för hyresrättsbyggnation den 1 februari 2018.
- Tillägg till markanvisning för HSB Bostad AB (ankarbyggherre) för val av tilldelningsområde den 15 november 2018.
- Sagax Sättra AB för verksamhetsändamål den 15 november 2018.
- Preem AB med arrende för drivmedels- och centrumändamål den 15 november 2018.
- Skolfastigheter i Stockholm AB för förskola och skola den 15 november 2018.



Figur 1. Karta över Mälarsjöområdets projektområde, Bredängs trafikplats.

Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan
 - Antagande, preliminärt Q2/Q3 2019
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - Byggstart allmän platsmark, Q4 2020
 - Byggstart kvartersmark, Q3 2023

Risker

I projektet har identifierats framförallt tre större risker som kan komma att påverka projektets genomförbarhet och ekonomi:

Trafikplats Bredäng (Trafikverket)

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

Arrende Förbifart Stockholm

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

Högspänningsledning (Ellevio)

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

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) negativt nettonuvärde om 40 mnkr motsvarande 34 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Grundantagandet för bedömning av framtida intäkter och inkomster i nuvärdeskalkylen har varit en fördelning med ca 43 procent hyresrätter och ca 57 procent bostadsrätter totalt sett inom projekt. Försäljningsinkomsterna för de andelar som ej är markanvisade ännu baseras på försiktiga värdebedömningar.

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

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

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

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

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

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

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

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

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

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 4,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -19,2	år 2035

Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	99,1	490,3	totalt 589,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	99,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	mellan -0,2 och -2,4	
Driftskostnader TRN+SDN							
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2		

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

Ekonomiska osäkerheter

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

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

Slutsats-ekonomi

Mäläräng har i detta skede ett negativt nettonuvärde. Projektet bedöms bidra med fler bostäder med olika upplåtelseform till

området och att knyta samman Bredäng och Mälarhöjden vilket är i linje med stadens översiktsplan.

Kråksätra

Området för de planerade bostäderna i Sätra avgränsas av Björksätravägen i sydöst och radhusbebyggelsen inom kvarteren Örsätra och Transätra i norr. Idag består området till stora delar av park- och naturmark.



I pågående planarbete utreds ny bostadsbebyggelse samt en ny förskola som är tänkt att ersätta den förskola som finns i området idag. Antalet bostäder som studeras på platsen har minskat under planarbetets gång och är nu cirka 50 stycken. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt alternativt äganderätt.

Målsättningen är att möjliggöra en bebyggelse som tillför området nya typer av stads- och boendekvaliteter. Projektet ska även bidra till att tydliggöra gång- och cykelstråket mot naturreservatet, från bebyggelsen i Sätra centrum, samt bidra till en attraktivare stadsmiljö längs Björksätravägen. Nya gator kan även bidra till att knyta samman Björksätravägen, Kråksätrabacken och Örsätrabacken.

Medel finns avsatta för grönkompensationsåtgärder från projektet då naturtytor tas i anspråk. Vad dessa medel kommer att användas till beslutas senare under projektets gång i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades i september 2017 har möjliga bebyggelseförslag omprövats under planarbetet. Möjlig exploateringsgrad inom området är osäker. Den aktuella

projektiden inom planområdet medför ny radhusbebyggelse längsmed befintlig och tilltänkt förlängning av Kråksåtrabacken ner mot Björksåtravägen. Placering av förskola utreds väster om nuvarande placering alternativ österut upp mot berget.

Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan
 - o Samråd, Q2 2020
 - o Granskning, Q1 2021
 - o Antagande, Q2 2021
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - o Byggstart allmän platsmark, 2021
 - o Byggstart kvartersmark, 2023

Risker

I projektet har identifierats följande större risker som kan komma att påverka projektets genomförande:

Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades i september 2017 har ett flertal möjliga bebyggelseförslag prövats inom området men avfärdats på grund av att de blivit för komplicerade och ej visat på lönsamhet. Arbetet fortgår med att hitta lämpliga förslag för bebyggelse.

Stadens utgifter är i detta tidiga skede baserat på utgiftsbedömningar som riskerar att öka vid framtida projektering.

I det fall exploateringsgraden i projektet blir låg kommer projektets svaga ekonomi påverka vilka investeringar i förbättringar av Björksåtravägen som projektet kan bidra med.

Befintlig förskola inom planområdet är i stort behov av ombyggnation. Förskolans läge behöver flyttas för att möjliggöra för en lämplig bostadsbebyggelse. I det fall detaljplanen drar ut på tiden finns risk att förskolan behöver byggas om inom gällande detaljplan vilket i så fall låser fast befintlig förskolas placering och försvårar framtida exploatering.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 4 mnkr motsvarande 84 tkr/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,11.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 69,8 mnkr, varav 3,9 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsomläggningar, rivning av befintlig förskola samt upprustning av befintlig gångtunnel under Björksätravägen.

Försäljningsinkomster som avser bostäder beräknas till 77,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 75,3 mnkr.

Projektet kommer eventuellt att bekosta delar av ombyggnation av Björksätravägen, vilket skulle påverka kalkylen negativt. Byggherren ska stå för VA-anslutningsutgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 187 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 101 %.

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

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 69,8 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,9	-0,3	-0,7	-10,6	-23,0	-31,2	-69,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,9	-0,3	-0,7	-10,6	-23,0	-31,2	-69,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	77,5	77,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,7	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	75,3	0,0	totalt
							75,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	75,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0.1 och -0.1	
Underhållskostnader trafikanämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0.1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 75,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. En viktig fråga för projektet är frågan om ombyggnad av Björksätravägen, omfattningen av denna samt hur stor del som ska bäras av projektet. I planarbetet har det även framkommit svårigheter med att hitta genomförbara bebyggelsestrukturer med hänsyn till topografin i området. Omfattningen av projektet har därför reducerats till ca 50 radhus. Ytterligare sänkning av exploateringsgraden skulle sannolikt medföra ett negativt projekt för stadens del. Fortsatt planarbete pågår för att hitta lämpliga bebyggelseförslag som kan medge en högre exploateringsgrad.

Slutsats-ekonomi

Övergripande ser förutsättningarna för ett genomförande av projekt Kråksätra bra ut ur ett ekonomiskt perspektiv. Ett positivt netto bedöms kunna skapas med nuvarande exploateringsgrad. Frågan om medfinansiering av Björksätravägen kan dock påverka kalkylen negativt då marginalen är förhållandevis liten.

Skärholmsdalen

Skärholmsdalen är ett utpekat större utredningsområde inom Fokus Skärholmen där staden ska pröva större och mer flexibla detaljplaner. Det aktuella projektområdet omfattar ett område längs Skärholmsvägen och sträcker sig sedan in i dalgången runt Skärholmsberget till Vårholmsbackarna och Falkholmsgränd. Området gränsar i delar till Sätorskogens naturreservat och utgör en viktig länk som kopplar Skärholmen, Sättra och Sättradalens parkstråk till naturreservatet.

Projektet syftar bland annat till att bidra till att omvandla Skärholmsvägen till en stadsgata, utveckla parkstråket till en grön länk mellan Sättradalsparken och Sätorskogen samt planera för en bebyggelse som skapar trygga stråk för gående och cyklister att röra sig längs även på kvällstid. Totalt bedöms det kunna tillskapas omkring 700-800 nya bostäder inom området. Det planeras även för nya förskolor och ett vårdboende.

Sedan inriktningsbeslut fattades har detaljplanen för Skärholmsdalen varit på samråd. Under hösten 2017 markanvisades tre kvarter inom detaljplanen till AB Stockholmshem för att uppföra Stockholmshus, ALM Equity AB samt Magnolia Bostad AB. Och under hösten 2018 markanvisades två förskolor inom detaljplanen till SISAB.

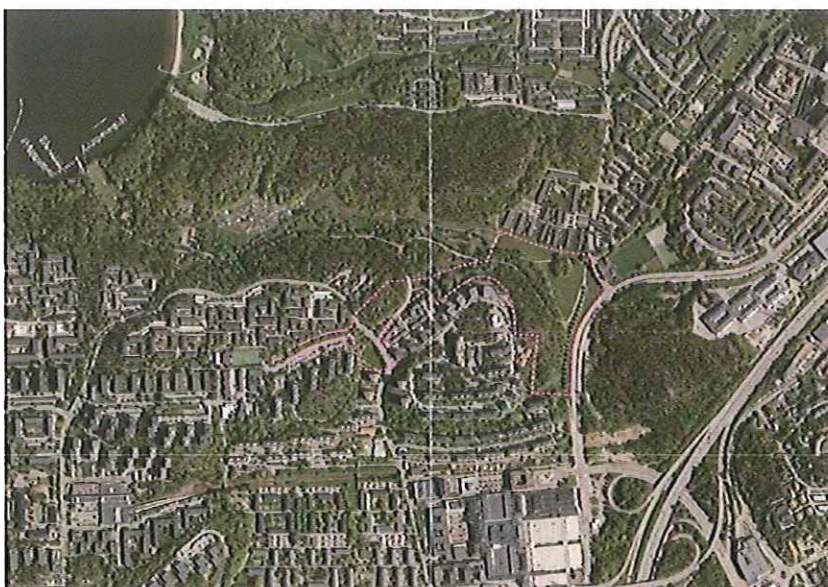
Synpunkterna som inkom under samrådet har gjort att projektets struktur bearbetats i flera avseenden.

I korthet har även följande arbete skett sedan inriktningsbeslut:

- Framtagande av systemhandlingsprojektering för allmän plats, som leds av exploateringskontoret. Resultatet från projekteringen utgör viktigt underlag för detaljplanen.
- Spårväg syd i Skärholmsvägen. Planförslaget har fått ta hänsyn till en eventuell framtida sträckning av Spårväg syd i Skärholmsvägen. Projektet har därmed studerat att utbyggnadsförslaget fungerar både med och utan Spårväg syd i Skärholmsvägen med utgångspunkt att inte omöjliggöra för en framtida exploatering längs östra sidan av Skärholmsvägen.
- Bearbetning av struktur för att åstadkomma bättre kopplingar mellan stadsdelarna Sättra och Skärholmen
- Samordning med Trafikverket i flera frågor som rör Förbifart Stockholm. Såväl placering av ledningar som

anpassning till Trafikverkets miljödom som berör delar av planområdet.

- Nya utredningar samt uppdatering av flera utredningar, däribland dagvatten där lösningarna som föreslås kräver samordning mellan flera av stadens förvaltningar samt Stockholm Vatten och Avfall AB.



Flygfoto med planområdet markerad med streckad linje.

Ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen togs upp i exploateringsnämnden 2018-11-15, och nämnden gav då Exploateringskontoret i uppdrag att bearbeta projektet för att öka dess lönsamhet.

Som en del av ovanstående uppdrag har Exploateringskontoret gjort följande bearbetningar på projektnivå:

- Utgiften för ombyggnation av Skärholmsvägen som behövs för att möjliggöra utrymme för Spårväg syd har lyfts ur kalkylen för projektet. Om Spårväg syd placeras i Skärholmsvägen får denna utgift fördelas över flera projekt.
- Fördelningen av antalet hyresrätter och bostadsrätter har setts över och andelen bostadsrätter har ökat från 51% till 54%.

Tidplan/Skede

Detaljplanen var på samråd hösten 2017 och för närvarande pågår arbete inför granskning. Planen bedöms kunna antas Q1 2020. Byggstart av stadens arbeten kan tidigast ske år 2021 och utbyggnaden förväntas ske etappvis under flera år.

Risker

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt ledningsomläggningar och ombyggnad av Skärholmsvägen. Projektet redovisar i kalkylarbetet utgiften för att bygga om Skärholmsvägen utan Spårväg syd. Spårväg syd kan påverka såväl ekonomin som tidplanen för genomförandet av ombyggnation av Skärholmsvägen.

Delar av planområdet genomkorsas av Förbifart Stockholms tunnlar. Skulle Trafikverkets arbeten med Förbifarten försenas kan det även påverka tidplanen för genomförandet av projektet Skärholmsdalen i berörda delar.

Vidare ligger projektet Skärholmsdalen, i delar, inom det påverkansområde som pekas ut i miljödomen för Förbifart Stockholm. Vid projektering av kommande bebyggelse måste detta särskilt tas i beaktande. Detta ställer även särskilda krav på utredningar och redovisning av frågor som rör vatten och grundvatten.

Planområdet angränsar mot Sätterskogens naturreservat och den planerade bebyggelsen ställer krav på visst intrång i reservatet i form av del av en gata. En prövning kring om dessa intrång är förenliga med naturreservatets föreskrifter måste ske och kan innebära en risk för projektet.

Projektet utreder även om de åtgärder som planeras på allmän plats kräver en miljödom.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Uppskattningsvis återstår ca 270 bostäder att markanvisa i projektet. Lönsamhetskalkylen som presenteras nedan baseras på ett scenario där fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är ca 46% respektive 54%.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser

och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) negativt nettonuvärde om 58 mnkr motsvarande 71 tkr/ekvivalent lägenhet³.

Nuvärdeskalkylen baseras på att en likafördelning mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt uppnås inom projektet. Exploateringsgraden uppgår till 0,62.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 507,9 mnkr, varav 21 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Skärholmsvägen samt nybyggnad av gator inom föreslagen ny struktur, ledningsomläggningar samt investeringar i park.

Inkomsterna beräknas till cirka 63,8 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från SVOA för gemensamma ledningsarbeten. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsrätter beräknas till 364,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 360,2 mnkr.

Byggherrarna står för VA-anslutning i de fall marken säljs för bostadsrätter. Staden står för VA-anslutning i de fall marken upplåts med tomträtt för hyresrätter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 453 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 83 %.

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

³ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 507,9 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 63,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-21,0	-6,7	-11,8	-48,8	-93,5	-326,1	-507,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	63,8	63,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-21,0	-6,7	-11,8	-48,8	-93,5	-262,3	-444,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	34,6	0,0	192,6	137,6	364,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,1	0,1	0,7	0,7	max 1,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -11,1	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	30,3	0,0	192,4	0,0	137,5	totalt
							360,2
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	30,4	0,1	193,1	0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,6	-0,6	mellan -0,9 och -1,7	
Underhållskostnader trafikenämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,6	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 15,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 360,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Med hänsyn till det tidiga skedet har en försiktig bedömning av förväntade intäkter från tillkommande byggrätter gjorts. Sedan det reviderade inriktningsbeslutet har en försiktig justering gjorts av antalet hyresrätter och bostadsrätter för att åstadkomma en bättre projektekonomi. Ytterligare justeringar av fördelningen kan komma att göras om finansieringen av huvudprojektets genomförande behöver stärkas.

Beträffande övergripande marknadspåverkande faktorer (konjunktur, världsmarknadsläge etc) så finns möjlighet att styra utbyggnadstakten för området så att det kan anpassas till rådande ekonomiska förutsättningar.

Slutsats-ekonomi

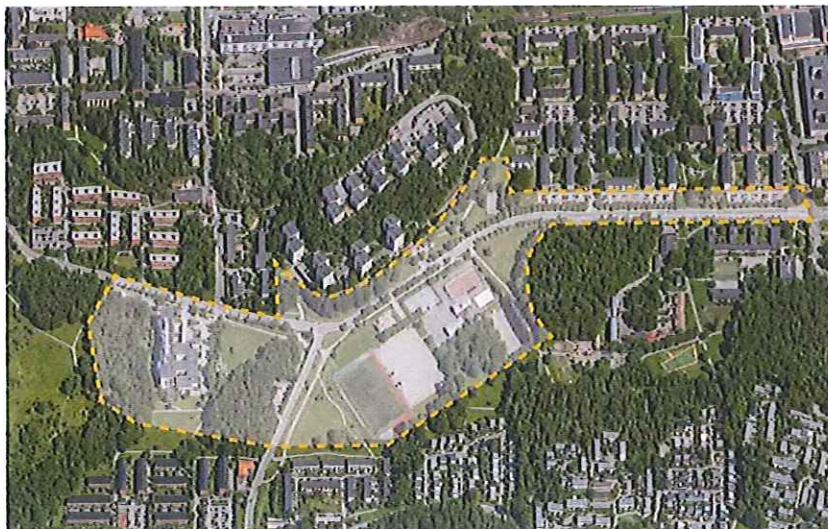
Det finns fortfarande en rad faktorer som kan påverka utformningen vid genomförandet vilket också kan få bäring på kalkylen för projektet

Projektet tillför med sitt genomförande ett välbehövligt tillskott av bostäder till Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Exploateringen möjliggör även en framtida exploatering på motstående sida av Skärholmsvägen, ett område som inte ingår i planförslaget för Skärholmsdalen. Projektet stämmer väl överens med översiktplanen genom att exploateringen knyter samman stadsdelarna Skärholmen och Sätra.

Vårbergsvägen

Vårbergsvägen är ett utpekat större utredningsområde inom Fokus Skärholmen där staden ska pröva större och mer flexibla detaljplaner. Det aktuella området omfattar delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem och är ett relativt stort område där staden ser en potential för en samlad ny bebyggelse, som tillsammans med övriga pågående planer längs Vårbergsvägen kan bidra till att omvandla området från en gles och överstor trafikstruktur till en mer integrerad del i Skärholmen och Vårberg. Totalt bedöms det kunna tillskapas omkring 1 000 nya bostäder inom projektet.

Sedan inriktningsbeslutet fattades har Micasa sålt sin tomträtt inom planområdet till Ramstedtgruppen/Bolite som nu involveras i planarbetet. Markanvisning till Mecon Bostad för ett av kvarteren har också skett.



Flygfoto över området som utreds för bebyggelse samt idrottsplatsen som ska utvecklas till ett regionalt idrottscentrum.

Tidplan/Skede

Detaljplanen var på samråd hösten 2017 och för närvarande pågår arbete inför granskning. Planen bedöms kunna antas Q4 2019. Byggstart av stadens arbeten kan tidigast ske 2020 och utbyggnaden förväntas ske etappvis. I kalkylarbetet har antagande gjorts att viss fördröjning mellan etapperna kan ske till följd av det stora bostadsutbud som kommer att tillföras stadsdelen.

Risker

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar och ombyggnad av Vårbergsvägen blir dyrare än bedömt. I och med att projektet kommit längre än när inriktningsbeslutet fattades har redan ett antal fördyrningar konstaterats som medför att projektet nu har ett negativt nettonuvärde. Inför genomförandebeslut kommer ytterligare förbättrat underlag att finnas och kalkylen revideras utifrån det.

Arbete pågår med att hitta lämpliga omlokaliseringar av verksamheter som finns i området idag.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) negativt nettonuvärde om 126 mnkr motsvarande 137 tkr/ekvivalent lägenhet⁴.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för hyresrätter och säljas för bostadsrätter. Exploateringsgraden uppgår till 1,02.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 520,4 mnkr, varav 18 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst om- och nybyggnation av gator samt ledningsomläggningar samt investering i ny torgyta.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 374,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 366,9 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 462 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets

⁴ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 71 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 520,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-18,0	-5,6	-14,2	-66,2	- 110,5	-305,8	-520,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-17,5	-5,6	-14,2	-66,2	- 110,5	-305,8	-519,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	374,4	374,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	max 2,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -12,8	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	366,9	totalt
							366,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0		

Resultatpåverkan							
TRN+SDN							
	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,9 och	
Driftskostnader TRN+SDN						-2,1	
Underhållskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -	
trafiknämnden						1,9	
Summa resultatpåverkan	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3		
TRN+SDN							

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 18 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 366,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet är fortsatt i ett tidigt skede och allteftersom arbetet med projektering av stadens arbeten fortgår kommer kalkylunderlaget att bli mer säkerställt. Den slutliga fördelningen mellan antalet bostadsrätter och hyresrätter kommer också att påverka projektets ekonomi. Konjunkturläget och efterfrågan på bostäder kan påverka markpriserna och/eller när byggaktörerna kan tillträda sina kvarter vilket också påverkar projektekonomi.

Slutsats-ekonomi

Projektet har ett negativt nettonuvärde för staden. Projektet bedöms däremot att bidra med fler blandade upplåtelseformer till Vårberg och till att omvandla området från en gles och överstor trafikstruktur till en mer integrerad del i Skärholmen och Vårberg.

Ålgrytevägen

Projekt Ålgrytevägen är ett av Fokus Skärholmens större utredningsområden, i kanten mot Sätterskogens naturreservat. Exploatering förutsätter att kraftledningen från Beckomberga till Bredäng kablifieras, vilket är planerat till 2023. Kablifiering av luftledningen frigör stora markytor längs Ålgrytevägens västra sida. På dess östra sida har Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder större markparkeringar som kommer vara del av utredningsområdet.

Primula Byggnads AB och AB Svenska Bostäder är befintliga tomträttsinnehavare inom området. Bolagen tilldelades i november 2016 rollen som ankarbygggherrar samt en markanvisning om vardera 150 lägenheter om cirka 15 000 kvm BTA. Utredningsområdet beräknas i detta mycket tidiga skede kunna rymma totalt ca 500-700 lägenheter.



Flygfoto med ungefärlig utbredning av utredningsområdet Ålgrytevägen.

Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades 2017-09-04 har projekt Ålgrytevägen legat vilande. Förändringar i projektets investeringskalkyl kommer av utökade medel för grönkompenserande åtgärder samt att osäkerhetsfaktorer i kalkylen värderats om. I övrigt är investeringskalkylen baserad på samma underlag som användes vid det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen.

Ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen togs upp i exploateringsnämnden 2018-11-15, och nämnden gav då

Exploateringskontoret i uppdrag att bland annat se över fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter inom projektet. En översyn har till detta beslutstillfälle gjorts ibland annat delprojekt Ålgrytevägen. Grundantagandet för bedömning av framtida intäkter och inkomster i nuvärdeskalkylen har varit en fördelning med ca 43 procent hyresrätter och ca 57 procent bostadsrätter totalt sett inom projektet.

Tidplan/Skede

I detta tidiga skede har kalkylen baserats på en uppskattad tidplan där ytterligare byggrätter markanvisas år 2021. Preliminärt antagande av detaljplanen bedöms till år 2024, och byggstart till 2025.

Risker

Exploateringsutformningen är inte fastslagen men för att få en uppskattning av nettonuvärdet för projektet baseras kalkylen på den strukturskiss som låg till grund för OS-utredningen. Utgiftssidan är därmed osäker och kommer med stor sannolikhet att förändras när skissarbetet inför markanvisning påbörjats.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Stadens investeringsutgifter är tidiga uppskattningar och kommer med stor sannolikhet att förändras när skissförslaget inför markanvisning påbörjats.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 180 mnkr motsvarande 257 tkr/ekvivalent lägenhet⁵.

⁵ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för de delar som markanvisas för hyresrätt samt säljas för de delar som markanvisas som bostadsrätt. Exploateringsgraden uppgår till 0,93.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 140,4 mnkr. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator, rivning av gång- och cykeltunnel, torg och parker, dagvattenhantering samt bergskärningar.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 434,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 429,9 mnkr.

Staden svarar för anslutningsutgifter till det kommunala VA-nätet samt utgifter för fastighetsbildning för de bygggrätter som upplåts med tomträtt för hyresbostadsproduktion. Bostadsrättsbyggare bekostar anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet själva samt utgifterna för fastighetsbildning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 135 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 222 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 140,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,4	-0,2	-0,2	-0,2	-2,8	-133,7	-140,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,4	-0,2	-0,2	-0,2	-2,8	-133,7	-140,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	434,5	434,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år

2019. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,4	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	429,9	totalt
							429,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -	
Driftskostnader TRN+SDN						1,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -	
						1,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 429,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Den största ekonomiska osäkerheten är att kalkylen är baserad på en strukturskiss som med stor sannolikhet kommer att förändras närmre projektstart, och när denna blir av går inte att fastslå i detta tidiga skede. När projektets utgifter och inkomster faller ut kan därmed komma att förskjutas i tid, vilket i sin tur påverkar nettonuvärdet. Tidplanen är därav en stor osäkerhet som

påverkar projektets ekonomiska förutsättningar. Bedömda utgifter har gjorts av erfarenhetstal, vilket är en osäkerhet i sig.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar bedöms projektet ge ett överskott till staden och exploateringen ger förutsättningar för investeringar i andra delar av Fokus Skärholmen.

Större projektområden befintliga tomträttshavare/fastighetsägare

Centrala Bredäng

Centrala Bredäng är ett utpekat större utredningsområde inom Fokus Skärholmen som kommer drivas i en traditionell detaljplaneprocess. Tre befintliga tomträttsinnehavare har visat intresse av att utveckla sina fastigheter som idag mestadels består av småindustrier och centrumanläggningar.

Det aktuella projektområdet sträcker sig från Bredängs allé i väst och stadsdelsgränsen Bredäng-Mälarhöjden i öst. Totalt bedöms det kunna tillskapas omkring 600-900 nya bostäder inom projektet.



Flygfoto över Centrala Bredäng med projektområdet markerat i gult.

Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen fattades 2017-09-04 har det inom projekt Centrala Bredäng genomförts strukturarbete inför markanvisning och start av planarbete. Justeringar som gjorts i kalkylen för projektet är uppdatering av tidplanen, justering av bedömning av osäkerhetsfaktorer samt indexjustering av bedömda markpriser.

Medel finns avsatta för rivning/ombyggnation av befintliga gång- och cykeltunnlar om vidare studier visar det lämpligt, ombyggnation av Bredängsvägen samt tillskapande av nya lokalgator. Utöver det finns medel avsatta för grönkompensationsåtgärder då naturytor tas i anspråk. Vad dessa

medel kommer att användas till beslutas senare under projektets gång i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Tidplan/Skede

I kalkylarbetet har förutsatts att byggstart för allmän plats kan ske 2023 och att detaljplanen kan vinna laga kraft 2021.

Risker

I projektet har framförallt följande risker som kan komma att påverka projektets genomförande identifierats:

Projektet är i ett tidigt skede och områdets förutsättningar är ännu inte klarlagda, vilket kan påverka förslag till bebyggelse. Därutöver finns inom planområdet idag dels en gammal panncentral som ägs av Svenska Bostäder, samt en bensinmack på Fastpartners (ägare till Bredäng Centrum) tomträtt. Under planprocessen kommer det utredas huruvida dessa anläggningar ska bevaras eller inte. Den totala exploateringsvolymen inom projektet påverkas av utredningens utfall.

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 fr.o.m. 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 62 mnkr motsvarande 82 tkr/ekvivalent lägenhet⁶.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för de delar som markanvisas för hyresrätt och säljas för de delar som markanvisas för bostadsrätt. Exploateringsgraden uppgår till 1,72.

⁶ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 145,5 mnkr, varav 3,3 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för nedlagd tid samt utredningar.

Försäljningsinkomster som beräknas till 242,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 239,2 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 151 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 134 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 145 mnkr och projektet innehåller inga investeringsinkomster.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,3	-1,7	-5,7	-11,1	-10,0	-113,6	-145,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,3	-1,7	-5,7	-11,1	-10,0	-113,6	-145,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	242,4	242,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							

Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 2,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3	max -1,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5	max -3,5	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	239,2	totalt
							239,2
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,7 och	
Driftskostnader TRN+SDN						-1,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -	
						1,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 239,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Planarbetet är i en uppstartsfas och därav är kalkylunderlaget baserat på grova bedömningar om vilka investeringar som staden kan tänkas behöva göra på allmän plats. Det slutliga antalet bostäder samt fördelning mellan upplåtelseformerna kommer också att påverka ekonomin.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar på ett positivt nettonuvärde för staden. Projektet kommer att kunna bidra till att stärka Bredängs centrum vilket är i linje med målsättningar inom Fokus Skärholmen och stadens översiktsplan.

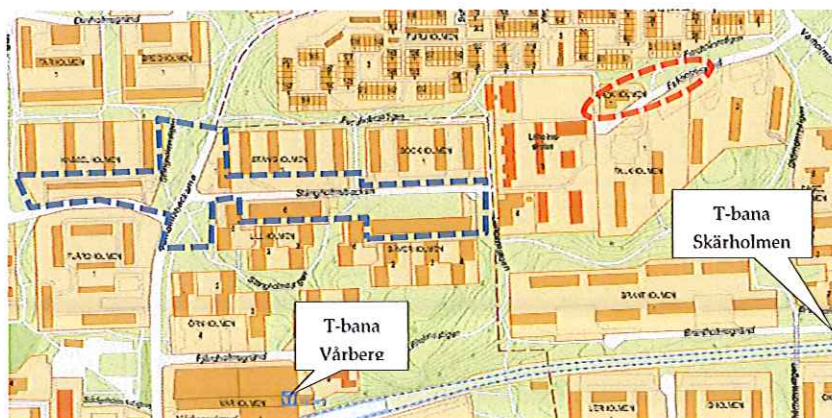
Stångholmsbacken

Projekt Stångholmsbacken initierades på initiativ av befintliga fastighetsägare och tomträttshavare kring Stångholmsbacken, som gemensam ansökt om markanvisning för bostäder på fastigheterna Stångholmen 1 och 2, Lillholmen 6, Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1, i stadsdelen Vårberg.

Ett markanvisningsbeslut om ca 330 lägenheter, med en fördelning av ca 140 bostadsrätter och ca 190 hyresrätter gavs 2017-10-12 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB, Olov Lindgren AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB och M2 Asset Management AB.

Detaljplanarbetet påbörjades i samband med markanvisning och under höst/våren 2017/2018 har ett förslag till gemensam strukturplan för området arbetets fram. I april 2018 (2018-04-19) utökades planområdet att även innefatta angränsande fastighet Hasselholmen 1, efter en markanvisning till bostadsrättsföreningen Brf Hasselholmen 1, omfattande ca 90 smålägenheter upplåtna med bostadsrätt. I februari 2019 (2019-02-14) utökades projektet genom markanvisning till SISAB med en förskola. SISAB har idag en befintlig förskola om 2 avdelningar på fastigheten Krokholmen 1 som föreslås ersättas med en ny förskola om 6-8 avdelningar.

Den totala lägenhetsfördelningen i projektet är efter utökande av planområdet totalt ca 420 lägenheter, varav 190 hyresrätter och 230 bostadsrätter.



Figur 1. Blå streckad linje visar område markanvisat för bostäder. Röd streckad linje visar område markanvisat för utökad förskola.

Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan
 - o Samråd, Q2 2019
 - o Granskning, Q1 2020
 - o Antagande, Q3 2020
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - o Byggstart allmän platsmark, Q3 2021
 - o Byggstart kvartersmark, Q3 2022

Risker

En riskanalys är upprättad för projekt Stångholmsbacken och avses uppdateras löpande, varje halvår.

De största identifierade riskerna är följande:

Stadens åtaganden i projektet kring utbyggnad av allmän plats är stora i förhållande till markintäkterna projektet genererar, vilket medför en belastad ekonomi. Främst rör det sig om ledningsomläggningar, avveckling av två gångtunnlar samt omfattande ombyggnation av gata för att skapa en tryggare trafiklösning som främjar gång- och cykeltrafik.

Projektets tidplan kan komma att försenas av överklaganden då det rör sig om föreslagen exploatering i redan bebyggd miljö. Projektet har upprättat en plan för kommunikation och uppmanat redan markanvisade byggaktörer om att informera boenden i området.

För att hålla den projektgemensamma tidplanen krävs god samordning och kommunikation mellan samtliga berörda bolag samt internt inom staden. Dialog med berörda ledningsägare är avgörande för planens genomförande då stadens arbeten förutsätter omfattande ledningsflyttar i området. Ett första informationsmöte med ledningsägare har genomförts redan tidigt i planeringen.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 21 mnkr motsvarande 52 tkr/ekvivalent lägenhet⁸.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt samt delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,01.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 118,7 mnkr, varav 4,7 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredning, projektering samt omläggning av gata, rivning av gc-tunnlar samt iordningställande av en helt ny parkmiljö då befintlig park byggs bort.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning av område tre områden beräknas till 148,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 145,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 239 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 113 %.

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

⁸ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 118,47 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0,1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,7	-2,0	-4,3	-3,1	-11,0	-93,7	-118,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,6	-2,0	-4,3	-3,1	-11,0	-93,7	-118,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	148,8	148,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	max 0,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,9	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	145,6	0,0	totalt
							145,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	146,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	mellan -0,7 och -0,9	
Underhållskostnader trafikinämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,7 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 145,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Övergripande ser förutsättningarna för ett genomförande av projekt Stångholmsbacken bra ut ur ett ekonomiskt perspektiv. Tack vare en ökad andel bostadsrätter har nettonuvärdet blivit mer positivt till skillnad från tidigare beslut.

Sätra Centrum

Projekt Sätra Centrum är ett tillkommande delprojekt som markanvisades 2018-06-14 samtidigt som inriktningsbeslut för projektet fattades. För fullständiga uppgifter om projektet, dess ekonomi samt tidplan hänvisas till detta beslut med dnr: E2018-01916. Syftet att lägga till projektet i detta reviderade inriktningsbeslut är att tillföra delprojektets ekonomi till Fokus Skärholmen koncernprojekt. Det ekonomiska beslutet från 2018-06-14 skall fortsatt gälla oförändrat.

Tidplan/Skede

Detaljplanarbetet har ännu inte påbörjats, planerad planstart är 2019. Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete är byggstart av allmän platsmark under 2023.

Risker

Se Inriktningsbeslut med dnr: E2018-01916

Mindre projektområden

Aspholmen

Sedan tidigare inriktningsbeslut för Fokus skärholmen fattades 2017-09-04 har detaljplanearbetet för projekt Aspholmen avstannat. Eftersom att projektet avstannat har projektbudget med uppskattade intäkter och utgifter tagits bort, förändringarna som skett från tidigare inriktningsbeslut är att en total budget på 17,8 mnkr har reducerats till 0 kr exkl. redan nedlagda utgifter om 171tkr.

Det finns vissa planeringsförutsättningar i närområdet som måste falla på plats innan planarbetet kan återupptas igen, delvis förutsättningar inom detaljplanearbetet för Vårbergsvägen samt även den framtida strukturen för Vårholmsbackarna.

Markanvisningsavtal ingicks 2014-09-25 och har löpt ut. Vid uppstart av detaljplanearbete för Aspholmen kommer en ny markanvisning ske, ett nytt markanvisningsavtal tecknas samt ett nytt inriktningsbeslut tas som presenterar de ekonomiska förutsättningarna, tidplan, risker etc. för projektet.

Björksätravägen södra

JEF Fastigheter AB och Einar Mattson Projekt AB markanvisades hösten 2016 för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 200-300 lägenheter i stadsdelen Sättra. JEF Fastigheter AB är markanvisade för ca 130-200 hyresrätter, varav ca 20-30 studentlägenheter, och Einar Mattson Projekt AB är markanvisade för ca 70-100 bostadsrätter. Aktuellt område ligger i direkt anslutning till Sätterskogens naturreservat i väst och kv. Gillsättra i söder.



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

Sedan inriktningsbeslutet fattades har planarbetet legat vilande.

Ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen togs upp i exploateringsnämnden 2018-11-15, och nämnden gav då Exploateringskontoret i uppdrag att bland annat se över projektets utgiftssida. En översyn har till detta beslutstillfälle gjorts ibland annat delprojekt Björksätravägen södra. Vissa gatuinvesteringsmedel har omfördelats och är inte längre med i projektets lönsamhetskalkyl. Exploateringskontoret kommer tillsammans med Trafiknämnden, genom Fokus Skärholmens styrgrupp, bevaka och samordna dessa åtgärder under det fortsatta arbetet för att tillsammans.

Tidplan/Skede

Tidplan sätts upp i samband med start av planarbetet.

Risker

Planområdet omfattar endast bostäder i befintlig naturmark i närheten av Sättra naturreservat. Det behöver under planarbetet utredas hur mycket naturmark som kan tas i anspråk för bostäder och hur mycket som kan bevaras och förädlas för allmänheten vilket kommer att påverka exploateringsgraden och ekonomin i projektet.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 49 mnkr motsvarande 196 tkr/ekvivalent lägenhet⁹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,43.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 7,9 mnkr, varav 1,1 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst en del gatuinvesteringsmedel och medel för grönkompensation.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsrätter beräknas till 59,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 58,4 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 27 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 272 %.

⁹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 7,9 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-0,1	-0,5	-1,0	-1,6	-3,6	-7,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,1	-0,1	-0,5	-1,0	-1,6	-3,6	-7,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	59,3	0,0	59,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	max 0,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	58,4	0,0	0,0	totalt 58,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	59,3	0,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	

Summa resultatpåverkan	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4		
TRN+SDN							

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 58,4 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

I och med att projektet är i uppstartsfas så återstår många osäkerhetsfaktorer avseende stadens utgifter i projektet. Möjlig exploateringsgraden är också osäker i och med platsens höga naturvärden vilket påverkar förutsättningarna för projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Projektet ger ett överskott till staden och ett positivt netto till totala kalkylen för Fokus Skärholmen.

Konduktören

Det aktuella planområdet ligger i gränsen mellan stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden, utmed Bredängsvägen. Bonava planerar här att bygga fyra lamellhus i fyra till fem våningar om totalt ca 85 bostadsrätter med närhet till kollektivtrafik, naturområden och service.



Staden planerar även att ta ett större grepp om Bredängsvägen genom en omvandling av vägens funktion och karaktär, med ambitionen att tillsammans med bostadsbebyggelse bidra till en ökad trygghet och trivsel med stärkta kopplingar för gång- och cykeltrafikanter samt för busstrafiken

Sedan det gemensamma inriktningsbeslutet fattades för Fokus Skärholmen 2017-09-04 har detaljplanen varit på samråd. Projektets investeringskalkyl har även omarbetats och generella bedömningar av osäkerhetsfaktorer reviderats vilket avspeglats i projektets förhöjda bedömda investeringsutgifter.

Tidplan/Skede

För närvarande pågår arbete inför granskning som beräknas ske Q3 2019. Planen bedöms kunna antas Q4 2019 och en preliminär byggstart planeras, tidigast, till Q2 2020.

Risker

De geologiska förutsättningarna på platsen är en riskfaktor utifrån genomförandeperspektiv. Platsens karaktär av naturmark med berg i dagen medför risker i kommande sprängningsarbeten.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 62 mnkr motsvarande 509 tkr/ekvivalent lägenhet¹⁰.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,12.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,1 mnkr, varav 4,5 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av gata, ledningsomläggningar, samt ombyggnation av busshållplats. Inkomsterna beräknas till cirka 2,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning för nya ledningsdragningar.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsrätter beräknas till 128,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 126,8 mnkr.

Byggherren står för utgifterna för fastighetsbildning och VA-anslutning. Staden bekostar ombyggnationen av gata, ledningsflyttar samt flytt av busshållplats. Staden bekostar även nya ledningsdragningar men får i ett senare skede ersättning för dessa från berörda ledningsägare.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 352 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets

¹⁰ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 204 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 51,3 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 2,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,5	-4,6	-17,1	-11,2	-5,7	-5,0	-48,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	2,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,5	-4,6	-17,1	-11,2	-3,4	-5,0	-45,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	94,0	34,6	128,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	92,1	34,6	0,0	totalt
							126,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	92,1	34,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							

	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Driftskostnader TRN+SDN							
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 126,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Bedömning av stadens investeringsutgifter har gjorts utifrån erfarenhetstal, vilket är en osäkerhet i sig. Därutöver bedöms tidplanen i detta skede vara osäker. När projektets utgifter och intäkter faller ut kan komma att förskjutas i tid, vilket i sin tur påverkar nettonuvärdet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar för staden i form av ombyggnation av del av Bredängsvägen, samt flytt av busshållplats och ledningar bedöms projektet ge ett överskott till staden.

Måsholmen 21

Exploateringsnämnden gav 2017-08-24 en markanvisning av kontor och bostäder till AB Stockholmhem inom del av fastigheten Måsholmen 21, Skärholmens Gymnasium, som innehas med tomträtt av SISAB. Projektiden innebär en signaturbyggnad om ca 18 våningar, inrymmande ca 100 lägenheter upplåtna med hyresrätt, ca 4500 kvm kontorsyta, samt en lokal för kulturverksamhet i bottenvåning.

Under hösten 2017 påbörjades planarbetet. För närvarande planeras granskning till Q2 2019.

Vid det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen 2017-09-04, budgeterades för utgifter om totalt 3,2 mnkr för projektet. Här inryms kontorets egen tid genom planarbetet, ev. myndighetsutgifter samt utgift för eventuell projektering och ledningsflytt till följd av exploateringen. I Dagsläget planerar kontoret inga stora arbeten till följd av detaljplanens genomförande. Utgifterna i projektet är detsamma som vid inriktningsbeslutet, dock har medel flyttats från investering till övergripande utredning. De uppskattade intäkterna är oförändrade.



Figur. Projektområde, inom Fastigheten Måsholmen 21, i direkt anslutning till Skärholmen centrum. Markerad byggnad rivs och ersätts av nybyggnadsförslaget.

Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan
- Samråd, dec. 2018
- Granskning, Q2 2019

- Antagande, Q3 2019
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - Byggstart kvartersmark tidigast 2020
-

Risker

Den största risken som föreligger i detta projekt är att tidplanen förskjuts, samt ökade utgifter för utredning och planering till följd av förseningen.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid revidering av inriktningsbeslut) positivt nettonuvärde om 14 mnkr motsvarande 96 tkr/ekvivalent lägenhet¹¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 8,56.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 3,1 mnkr, varav 1,1 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utgifter för utredningar av allmän plats, kontorets egen tid, samt eventuellt mindre investering på allmän platsmark i form av trygghetshöjande åtgärder i Portholmsgången.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 21 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 210 %.

¹¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 3,1 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-0,6	-1,0	-0,3	0,0	0,0	-3,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,1	-0,6	-1,0	-0,3	0,0	0,0	-3,1
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 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,5	0,5	0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och	
Driftskostnader TRN+SDN						-0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen av allmän plats. I kalkylen har staden mindre investeringar på allmän plats då rådigheten över omkringliggande mark är begränsad. Detaljplanen utgörs i sin helhet av kvartersmark, mindre investeringar utanför plangräns kan bli aktuellt, i form av trygghetshöjande åtgärder och målning av gångtunnel, och ska rymmas inom föreslagen budget.

Slutsats-ekonomi

Projektet beräknas ge ett överskott till staden och därmed ger det ett positivt tillskott för den totala kalkylen för Fokus Skärholmen.

Sätra Gård

Genomförandebeslut togs 2017-09-08 på delegation inom kontoret då stadens investeringsutgifter bedömdes understiga 10 mnkr. Beslut om Överenskommelse om exploatering med försäljning, med byggaktören, fattades i exploateringsnämnden 2017-09-21. Se tjänsteutlåtande med dnr: E2017-02800

Ovanstående beslut ska fortsatt gälla oförändrat.

Tidplan/Skede

Ledningsarbeten genomförs under hösten 2018 och våren 2019. Byggstart på kvartersmark planeras till Q2/Q3 2019, när ledningsarbetena är genomförda.

Risker

Se tjänsteutlåtande med dnr: E2017-02800

Söderholmen

Projektet Söderholmen omfattar ett område i den västra delen av Vårbergs stadsdel. Området sträcker sig längs Vårbergsvägen, Våruddsringen och Söderholmsgränd. Planområdet omfattar ytor för Söderholmsskolan, Johannesdals bollplan samt förskolorna Båtholmen och Torpgläntan.



Illustration över projektområdet, detaljplaneområdet framgår av streckad linje

Projektet ska verka för att förstärka de kvalitéer som finns på platsen samt att stärka stråket mellan Vårbergs centrum och Johannesdalsbadet (direkt väster om planområdet) så att det upplevs som tryggt, trafiksäkert och varierat.

Inom området planeras för ca 300 lägenheter. 250 har enligt beslut i Exploateringsnämnden 2016-05-19, markanvisats till Riksbyggen ekonomisk förening samt ca 50 som tillkommit under planprocessen. Det planeras även för en utökad byggrätt för Söderholmsskolan med större skolgård och idrottshall, utökad byggrätt för förskolan Torpgläntan samt nya idrottsytor. Utöver upprustning av allmän platsmark inom detaljplanen avser genomförandebeslutet även upprustning av park västerut mot Mälaren inklusive Johannesdals badplats.

Sedan inriktningsbeslutet togs har systemhandling projekterats fram. Detaljplanen antogs i dec 2018 och skall upp i KF under kvartal 2 1019.

Tidplan/Skede

- Tidplan detaljplan
 - o Samråd, hösten 2017
 - o Granskning, augusti-september 2018
 - o Antagande, december 2018
- Antaganden om byggstart som gjorts i kalkylarbete
 - o Byggstart allmän platsmark, Q4 2020
 - o Byggstart kvartersmark, Q1 2022

Risker

Riskerna för projektets genomförande är få. De risker som finns är främst kopplade till utbyggnadstid och utbyggnadstakt. Staden ska i ett befolkat område genomföra omfattande ombyggnationer av befintliga vägar som trafikeras under utbyggnadstiden. Det ställer krav på hantering av tredje man i utbyggnadsskedet.

Nuvarande grusplan kommer sannolikt att behöva saneringsåtgärder inför genomförande. Omfattningen av åtgärderna kommer att utredas vidare.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 13 mnkr motsvarande 34 tkr/ekvivalent lägenhet¹².

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,76.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 132 mnkr, varav 7,7 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst rivning av gångtunnlar, sänkning av lokalgator, breddning till gatusektioner med gång-

¹² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

och cykelvägar, timglasavsmalning och ny busshållplats framför Söderholmsskolan, ledningsomläggningar, nya träd och parkmöbler, utökning och parkmöbler vid Johannesdalsbadet etc.

Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsexploatering beräknas till 118,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 102 mnkr.

Huvuddelen av investeringsutgifterna avser anläggningsarbeten, projektering samt ersättning till Sisab för bokfört värde och rivning inom Laxholmen 4.

Riksbyggen står för VA-anslutning till de nya fastigheterna, Sisabs fastigheter har befintlig VA-anslutning.

Projektet innehåller inga nya vägsträckningar. Befintliga gatusektioner breddas dock något varför stadens driftskostnader antas öka något, dock inte att jämföra med nyanläggning av väg.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 314 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 104 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 132,3 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-7,7	-2,8	-29,2	-45,0	-17,8	-29,7	-132,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-7,7	-2,8	-29,2	-45,0	-17,8	-29,7	-132,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	66,0	52,0	0,0	118,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							Kom- mentar
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,8	0,8	0,8	0,8	max 1,6	
Internränta	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max -1,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,1	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	58,0	44,0	0,0	0,0	totalt 102
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,8	58,6	44,6	0,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,4	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå 102 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens projekteringsrisk har behandlats i kalkyl enligt gängse rutin med detaljerings- och riskpåslag.

Sisabs fastigheter upplåts med tomträtt. Detaljplanen medger tillkommande byggrätter utifrån bedömda framtida behov från stadsdelen och utbildningsförvaltningen och avgälds-nivån för

tomträtter avses regleras i sidoavtal allt eftersom Sisab bygger ut enligt detaljplanen. Bedömda tomträttsintäkter kommer därför troligtvis att falla ut längre fram mot genomförandetidens slut, 2030, vilket också antagits i kalkylunderlaget. Om beställning till Sisab från stadsdels- och/eller utbildningsförvaltningen inte görs på grund utav att behov saknas, uteblir däremot dessa tillkommande tomträttsintäkter.

Slutsats-ekonomi

Projektets kalkyl visar på ett litet överskott vilket är positivt. Inom Fokus Skärholmen kommer fokusområden med sämre lönsamhet att behöva hjälpas upp av fokusområden med bättre lönsamhet.

Givet projektets ekonomiska osäkerheter ovan finns det dock skäl att anta att projektets ekonomi kan komma att ändras, uppåt och nedåt, under projektets gång.

Vårbergstoppen

Genomförandebeslut för projektet Vårbergstoppen togs av exploateringsnämnden 2017-10-12 och av kommunfullmäktige 2018-01-29. För fullständiga uppgifter om projektet, dess ekonomi samt tidplan hänvisas till detta beslut med dnr: Dnr E2015-02228. Genomförandebeslutet ska fortsatt gälla oförändrat.

Tidplan/Skede

Utbyggnad av allmän plats beräknas påbörjas i april 2019sö.

Risker

Se Genomförandebeslut med dnr: E2015-02228

Vårfrugillet

Genomförandebeslut för projekt Vårfrugillet togs 2017-11-09 på delegation inom kontoret då stadens investeringsutgifter bedömdes understiga 10 mnkr. Beslut om Överenskommelse om exploatering med försäljning, med byggaktören, fattades i exploateringsnämnden 2017-12-07. Se tjänsteutlåtande med dnr: E2015-00156. Ovan nämnda beslut ska fortsatt gälla oförändrat.

Tidplan/Skede

Byggstart på kvartersmark planeras till Q2 2019. Första inflyttning bedöms till år 2021.

Risker

Se tjänsteutlåtande med dnr: E2015-00156.