

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1712, KS 2021/1256)

Genomförandebeslut och överenskommelser om exploatering avseende projekt Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen

Hemställen från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Skärholmen 2:1, Stångholmen 1, Stångholmen 2, Lillholmen 6, Bäverholmen 7 och Krokholmen 1, projekt Stångholmsbacken, till en investeringsutgift om 215,1 mnkr, investeringsinkomst om 55,7 mnkr samt en försäljningsinkomst om 115,5 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. Försäljning av mark inom fastigheterna Stångholmen 1, Stångholmen 2, Lillholmen 6 och Skärholmen 2:1 med en sammanlagd preliminär köpeskilling om 115,5 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilagorna 2-5 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har hemställt två ärenden, Överenskommelser om exploatering (KS 2021/1256) och Genomförandebeslut (KS 2021/1712), som avser genomförandet av exploateringsprojektet Stångholmsbacken. Båda dessa ärenden Båda dessa ärenden hanteras i detta samlade utlåtande.

Projektet avser genomförandet av Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (Stångholmen 1, Krokholmen 1 m.fl.). Planområdet ligger i norra Vårberg och nordvästra Skärholmen. Planområdet utgörs till stor del av befintliga tomträtter som förtätas med ytterligare bostadsbebyggelse. Förslaget till detaljplan möjliggör cirka 495 bostäder, en förskola och lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Marken som tas i anspråk består av parkeringsytor, garageanläggningar eller annan befintlig bebyggelse. Den parkmark som tas i anspråk planeras att ersättas genom utveckling av två nya parkområden. En befintlig förskola rivs för att möjliggöra en större förskola.

Mark för bostadsändamål samt förskola har åren 2017 till 2019 anvisats till sammanlagt sju byggaktörer som samtliga är befintliga tomträttsinnehavare inom planområdet. En bostadsutvecklare har beslutat att inte gå vidare med projektet. Denna del av planområdet har därför utgått.

Exploateringsnämnden har tillsammans med byggaktörerna tagit fram sammanlagt tio överenskommelser om exploatering. Fyra av dessa avser överlåtelse av mark och är villkorade av godkännande i kommunfullmäktige senast den 30 juni 2022. Överenskommelsen med Stångholmens Fastigheter AB beräknas innebära en försäljningsinkomst om 24,6 miljoner kronor. Överenskommelsen med Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB beräknas innebära en försäljningsinkomst om 14,7 miljoner kronor. Överenskommelsen med Anders Ivarsson Holding AB beräknas innebära en försäljningsinkomst om 10,4 miljoner kronor. Överenskommelsen med Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB beräknas innebära en försäljningsinkomst om 48,1 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna är angivna i prisläge maj 2017. Uppräknat till prisläge september 2021 beräknas den sammanlagda försäljningsinkomsten uppgå till 115,5 miljoner kronor.

Exploateringsnämndens investeringar avser främst ombyggnation av gator och ledningsomläggningar samt utveckling av parkmark. Utgifterna beräknas uppgå till cirka 215,1 miljoner kronor. Investeringsinkomsterna beräknas uppgå till 55,7 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om minus 41 miljon kronor. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 79 procent. Enligt den redovisade skuggkalkylen som inkluderar stadens utgifter för den planerade förskolan uppgår nettonuvärdet till minus 111 miljoner kronor inklusive redan nedlagda utgifter och inkomster.

Projektet Stångholmsbacken är en del av Fokus Skärholmen som omfattar sammanlagt 16 projekt, där de mer lönsamma projekten ska bära de mindre lönsamma projekten, inom de ekonomiska ramar som beslutats i samband med gällande inriktningsbeslut. I ärendet beskrivs att helhetsekonomi har setts

över, med slutsatsen att lönsamheten förbättrats, vilket till stor del förklaras av ökade markpriser.

Beredning

Ärendena har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Stångholmsbacken som bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt till att koppla samman Skärholmen och Vårberg, men understryker att det är av stor vikt att Fokus Skärholmens lönsamhet bibehålls.

Mina synpunkter

Stockholm är en miljonstad om några år. För att möta den växande befolkningens behov nu och i framtiden behövs det både fler bostäder, arbetsplatser och service, inte minst i områden som redan har utbyggd kollektivtrafik. Projekt Stångholmsbacken bidrar med totalt cirka 495 bostäder i Vårberg med närhet till kollektivtrafik, naturområden och service samtidigt som det tillgodoser behov av förskoleplatser i stadsdelen. Jag konstaterar att upplåtelseformerna fördelas över 340 hyresrätter och 80 bostadsrätter och att resterande 75 bostäder ännu inte har fastställts. Utvecklingen ger också möjlighet till upprustning av parker och gator, vilket innebär fler kvalitativa stadsrum.

Lönsamheten för Fokus Skärholmen som helhet har förbättrats under de senaste åren i förhållande till gällande inriktningsbeslut, det är glädjande. Projekt Stångholmsbacken redovisar dock enskilt ett negativt nettonuvärde om 41 miljoner kronor. Jag instämmer därför i stadsledningskontorets synpunkt om att det är av stor vikt att Fokus Skärholmens lönsamhet bibehålls. Då en fortsatt god ekonomisk kontroll är central för att säkerställa genomförbarheten både för projektet Stångholmsbacken och för Fokus Skärholmen är det även angeläget att exploateringsnämnden löpande arbetar för att identifiera åtgärder som kan bidra till att stärka projektekonomin.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Stångholmen 1 och Stångholmen 2 med Stångholmens Fastigheter AB

3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6 med Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB
4. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6 med Anders Ivarsson Holding AB
5. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Skärholmen 2:1 med Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB
6. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
7. Lönsamhetskalkyl inklusive ny förskola inom detaljplaneområdet

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Skärholmen 2:1, Stångholmen 1, Stångholmen 2, Lillholmen 6, Bäverholmen 7 och Krokholmen 1, projekt Stångholmsbacken, till en investeringsutgift om 215,1 mnkr, investeringsinkomst om 55,7 mnkr samt en försäljningsinkomst om 115,5 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.
3. Försäljning av mark inom fastigheterna Stångholmen 1, Stångholmen 2, Lillholmen 6 och Skärholmen 2:1 med en sammanlagd preliminär köpeskilling om 115,5 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilagorna 2-5 till utlåtandet.

Stockholm den 6 april 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Martin Westmont (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå kommunstyrelsens förslag till beslut
2. Därutöver vill vi anförda följande:

Detta förslag placerar nya byggnader mitt inne i området nära befintliga bostäder utan att tillföra kvaliteter som nya offentliga rum eller avskärmning mot trafiken. Det gör det delvis gröna miljonprogramsområdet mindre grönt och högexploaterat, dvs tar bort det som skulle kunna ses som positiva kvaliteter. De öppna ytorna längs Stångholmsbacken som föreslås bebyggas, skulle lika gärna kunna omvandlas till en stor och aktiv park. Det skulle mer ligga i linje med att ta vara på bebyggelsemiljöns värden och karaktär. De kvaliteter som finns, med barnvänlig miljö och stora sammanhållna park- ytor, skulle i stället kunna utvecklas och tas tillvara. Det är dock positivt att planförslaget i vissa fall ersätter den långt gångna trafiksepareringen och otrygga gångtunnlar med mer normala gator och övergångsställen, men detta borde göras längs de viktiga gatorna. Det så kallade torget som skapas ligger inte längs med gatunätet, utan är snarare en ansamling av hus i återvändszoner. Ett torg är definitionsmässigt en öppen, offentlig yta som ligger i anslutning till ett gatunät, ofta i lägen där flera trafikslag eller trafikströmmar möts. Den föreslagna Stångholmsplatsen ligger i förhållande till gatunät och övergripande rörelsemönster i stadsdelen på helt fel plats.

De som driver verksamheter, som service och butiker, vet att det första kriteriet vad gäller lönsamhet och underlag är ett kontinuerligt flöde. Med andra ord, det bästa läget för att nå många kunder är de mest trafikerade platserna, ofta gatukorsningar eller som i detta fall, en tunnelbanestation. Boende har, vilket ofta är regel i samband med förtätning, menat att exploateringen är för hög. I detta fall finns det fog för kritiken. Gröna kvaliteter får stryka på foten samtidigt som den nya bebyggelsen i princip bara upprepar det befintliga mönstret. Utifrån ovanstående resonemang menar vi att förslaget bör bearbetas i sin helhet, för att dels bättre ta till vara befintliga (främst gröna) kvaliteter, dels skapa en mer sammanhängande och trygg gatumiljö och för att stärka Vårbergs Centrum och bättre koppla ihop centrum med omgivningen.

Remissammanställning

Ärendet

Projektet Stångholmsbacken avser genomförandet av Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (Stångholmen 1, Krokholmen 1 m fl) i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen i Stockholm (Dp 2017-00513). Planområdet ligger i norra Vårberg och nordvästra Skärholmen.

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett förslag till detaljplan den 10 december 2020. I sent skede valde en av byggaktörerna, en befintlig fastighetsägare, att inte gå vidare med projektet. Med anledning av att ett kvarter, del av Hasselholmen 1, därmed utgick från planområdet har ett omarbetat förslag till detaljplan tagits fram. Nytt beslut i stadsbyggnadsnämnden planeras till våren 2022.

Förslaget till detaljplan, som varit på granskning under hösten 2021, möjliggör cirka 495 bostäder flerbostadshus och radhus samt en förskola med åtta avdelningar. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningar mot allmän plats. Parkeringsgarage medges i källare och under mark. Elnätstationer möjliggörs, liksom gatu- och parkmark.

Planområdet utgörs till stor del av befintliga tomträtter som förtäts med ytterligare bostadsbebyggelse. Marken som tas i anspråk för ny bebyggelse består av parkeringsytor, garageanläggningar eller annan befintlig bebyggelse. Även en del befintlig parkmark tas i anspråk och planeras att ersättas genom utveckling av två nya parkområden. En förskola rivs för att möjliggöra en större förskola som också får en större förskolegård.

Markanvisningar inom projekt Stångholmsbacken har skett vid fyra tillfällen under perioden 2017 till 2019, till sammanlagt sju byggaktörer: Stångholmen Fastighets AB (Våtrumsteknik), Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB, Brf Hasselholmen samt SISAB. Samtliga byggaktörer är befintliga tomträttsinnehavare inom planområdet. En bostadsutvecklare, Brf Hasselholmen, har beslutat att inte gå vidare med projektet. Varvid denna del av planområdet har utgått.

Av de 495 planerade bostäderna planeras cirka 80 bli bostadsrätter och cirka 340 bli hyresrätter. Upplåtelseformen för resterande 75 bostäder är ännu inte fastställd.

Överenskommelser om exploatering (KS 2021/1256)

Exploateringsnämnden har tillsammans med byggaktörerna tagit fram sammanlagt tio överenskommelser om exploatering. Fyra av dessa avser överlä-

telse av mark och är villkorade av godkännande i kommunfullmäktige senast den 30 juni 2022.

Samtliga överlåtelse utgår från ett markpris om 7 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 3 000 kronor per kvadratmeter för lokaler i prisläge maj 2017. Priset ska justeras med index fram till tillträdesdagen. Exploateringsnämndens expertråd har godkänt värderingen den 5 oktober 2017 (dnr E2017-00435).

Efter fastighetsbildning ska mark inom Stångholmen 1 och Stångholmen 2 överlåtas till Stångholmens Fastigheter AB. Bolaget avser att uppföra cirka 90 hyreslägenheter. Vid tillträdestidpunkten ska 16,9 miljoner dras av från markpriset motsvarande värde av tomträtt och rivningskostnader för befintliga byggnader inom området. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 24,6 miljoner kronor i prisläge maj 2017.

Efter fastighetsbildning ska mark inom Lillholmen 6 överlåtas till Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB. Bolaget avser att uppföra cirka 40 lägenheter. Upplåtelseformen regleras inte i överenskommelsen. Vid tillträdestidpunkten ska 8,6 miljoner kronor dras av från markpriset motsvarande värde av tomträtt och rivningskostnader för befintliga byggnader inom området. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 14,7 miljoner kronor i prisläge maj 2017.

Efter fastighetsbildning ska mark inom Lillholmen 6 överlåtas till av Anders Ivarsson Holding AB. Bolaget avser att uppföra cirka 30 lägenheter. Upplåtelseformen regleras inte i överenskommelsen. Vid tillträdestidpunkten ska 6 miljoner kronor dras av från markpriset motsvarande värde av tomträtt och rivningskostnader för befintliga byggnader inom området. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 10,4 miljoner kronor i prisläge maj 2017.

Efter fastighetsbildning ska mark inom Skärholmen 2:1 överlåtas till Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB, ett helägt dotterbolag till M2 Asset Management AB. Bolaget avser att uppföra cirka 80 bostadsrättslägenheter. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 48,1 miljoner kronor i prisläge maj 2017.

Genomförandebeslut (KS 2021/1712)

Exploateringsnämndens investeringar avser främst ombyggnation av gator och ledningsomläggningar samt utveckling av parkmark. Investeringsutgifterna beräknas uppgå till cirka 215,1 miljoner kronor i löpande prisnivå, varav 13,1 miljoner kronor avser redan nedlagda utgifter.

Investeringssinkomsterna beräknas uppgå till 55,7 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning från byggaktörer och ledningsägare för led-

ningsomläggningar. Försäljningsinkomsterna i prisläge september 2021 beräknas uppgå till 115,5 miljoner kronor och reavinsten till 96,2 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om minus 41 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda utgifter beräknas uppgå till 79 procent.

I enlighet med stadens investeringsregler redovisas i ärendet även en så kallad skuggkalkyl där stadens utgifter för den planerade förskolan ingår. I denna kalkyl uppgår nettonuvärdet till minus 111 miljoner kronor inklusive redan nedlagda utgifter och inkomster.

Stångholmsbacken omfattas av det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige 2019 (KS 2019/742). Stångholmsbackens lönsamhet har minskat jämfört med då redovisad kalkyl. Bland annat underskattades utgifterna för ledningar och park. Att en del av de planerade bostäderna utgått innebär också lägre försäljningsinkomster än tidigare beräknat.

I ärendet redovisas en uppdaterad kalkyl för samtliga ingående projekt i Fokus Skärholmen. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 468 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Fokus Skärholmens täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 procent. Kalkylen innebär att den beräknade lönsamheten för Fokus Skärholmen har ökat jämfört med gällande inriktningsbeslut vilket till stor del förklaras av ökade markpriser i området.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 16 december 2021 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Skärholmen 2:1, Stångholmen 1, Stångholmen 2, Lillholmen 6, Bäverholmen 7 och Krokholmen 1 omfattande investeringsutgifter om 215,1

mnkr och investeringsinkomster om 55,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Reservation gjordes av Anders Edin (SD), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Projektet Stångholmsbacken är ett av de större delprojekten som ingår i Fokus Skärholmen. Projektområdet är till största del beläget inom stadsdelen Vårberg men del av planområdet, som utgörs av den planerade förskolan, ligger inom stadsdelen Skärholmen. Merparten av ny bebyggelse möjliggörs inom befintliga tomträtter och förutsätter att befintliga garagebyggnader rivs. Bostäderna och förskolan inom planområdet är därför anvisade till befintliga tomträttsinnehavare; Stångholmen Fastighets AB (Våtrumsteknik), Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB och Sisab. Brf Hasselholmen var tidigare markanvisade inom sin befintliga tomträtt men har valt att inte fortsätta med projektet och deras kvarter har därmed utgått från planförslaget.

En befintlig lekpark, Stångholmsparken, som är välanvänd av intilliggande Lillholmsskolan och boende i området kommer i planförslaget att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. För att kompensera för detta och för att tillgodose det ökade behovet av parkytor som projektet innebär planeras två nya parker, "Stångholmsplatsen" och "Lillholmsparken", inom projektet.

Detaljplanen möjliggör utveckling av totalt cirka 495 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en ny förskola för verksamhet med upp till åtta avdelningar. Av de planerade bostäderna planeras ca 80 stycken (motsvarande ca 15 procent) att bli bostadsrätter och ca 340 stycken hyresrätter (motsvarande ca 70 procent). För resterande ca 75 lägenheter (motsvarande ca 15 procent) är upplåtelseformen ej fastställd i överenskommelse om exploatering. Befintlig förskola inom Krokholmen 1 kommer att rivas för att möjliggöra en större förskola i souterräng med mer yta till förskolegård.

Stadens investeringar i samband med projektet, utöver parkinvesteringarna, utgörs av ombyggnation av befintliga gator, inklusive ledningsförläggningar och rivning av en befintlig gångtunnel. Den befintliga gångtunneln ersätts med trafiksäker övergång i gatuplan. Två gångtunnlar bevaras, men renoveras inom projektet.

Då projektet involverar flera olika byggaktörer, ombyggnation av befintliga gator och rivning av byggnader på kvartersmark, kommer genomförandet att kräva samordning och att olika aktörer behöver invänta byggnation med hänsyn till varandra. Bland annat behöver serviser till befintliga byggnader, som idag försörjs via garagebyggnader som ska rivas, läggas om innan rivning kan ske. Projektet som helhet bedöms kunna vara färdigställt tidigast i slutet av 2030.

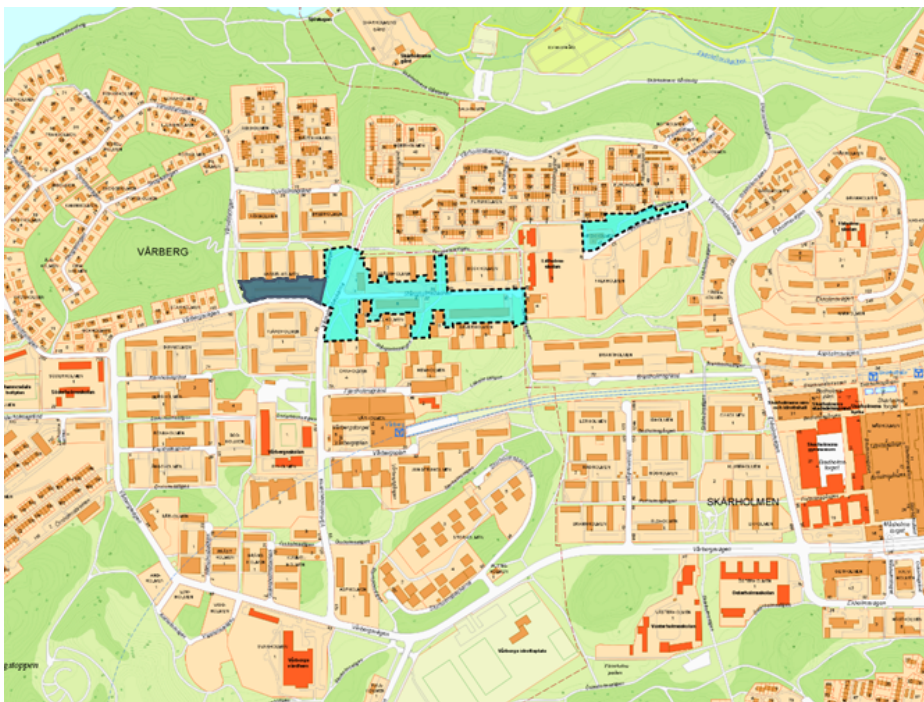


Bild 1 Karta med planområdets placering i Vårberg och Skärholmen. Gråmarkerat område är markanvisat till Brf Hasselholmen men utgår från planområdet.

Inom Fokus Skärholmen finns flera projekt inom stadsdelen Vårberg med antagna detaljplaner vars genomförande kommer att behöva samordnas. För detta planeras bland annat för anläggande av en yta i anslutning till projektet Vårbergsvägen som ska kunna användas för gemensamma logistiklösningar även för projektet Stångholmsbacken.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sätra och Bredäng. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

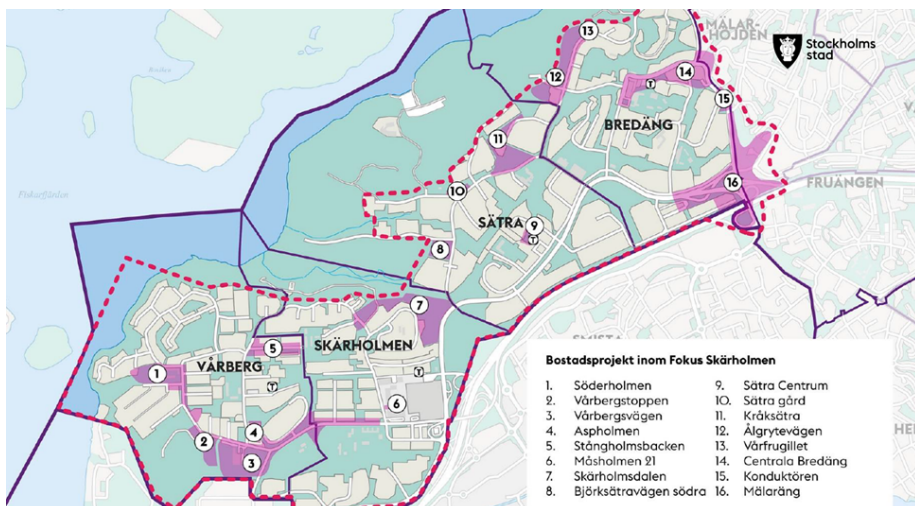


Bild 2. Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Stångholmsbacken är markerad med nr 5 i kartan.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (fastigheterna Stångholmen 1, Krokholmen 1 mfl) i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen, Dp 2017-00513. Med anledning av att ett kvarter, del av Hasselholmen 1, utgår från planområdet kommer en ny granskning av detaljplanen att behöva ske inför antagande i stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen förväntas kunna antas andra kvartalet 2022.

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

Tidigare beslut Fokus Skärholmen		
Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen

2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.

Tabell 1. Tidigare beslut Fokus Skärholmen.

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

Tidigare markanvisningar Stångholmsbacken

Datum	Nämnd	Beskrivning
2017-10-12	Expln	Dnr 2017-01848. Markanvisning för bostäder inom Stångholmen 1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB. Inom Stångholmen 2 till Olov Lindgren AB. Inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del av Skärholmen 2:1 till M2 Asset Management AB. Inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB och M2 Asset Management AB.
2018-04-19	Expln	Dnr E2017-01848. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hasselholmen 1 i Vårberg till Brf Hasselholmen 1
2019-02-14	Expln	Dnr 2018-04517. Markanvisning för förskola inom fastigheterna Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Skolfastigheter i Stockholm AB
2020-11-12	Expln	Dnr E2020-04120. Tilläggsmarkanvisning för bostäder

		inom fastigheten Stångholmen 1 till Stångholmens Fastigheter AB. Inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del av Skärholmen 2:1 till M2 Asset Management AB. Inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Stångholmens Fastigheter AB och M2 Asset Management AB. Inom fastigheten Hasselholmen 1 till BRF Hasselholmen 1. Samtliga i Vårberg
2021-09-30	Expln	Dnr E2020-04112 Överenskommelser om exploatering avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.

Tabell 2. Tidigare beslut markanvisningar och överenskommelser om exploatering för projektet Stångholmsbacken

Överenskommelse om exploatering

Totalt har staden tecknat tio stycken överenskommelse om exploatering för de olika delområdena i planområdet. Dessa avtal har behandlats av exploateringsnämnden 2021-09-30 och kommer att behandlas i KF. Även detta genomförandebeslut behöver behandlas av KF då investeringsutgifterna överstiger 50 mnkr. För de överenskommelser som avser marköverlåtelse har Expertrådet godkänt ärendet "Del av fastigheten Skärholmen 2:1, fastigheterna Lillholmen 6 och Stångholmen 1", den 2017-10-05, dnr E2017-00435.

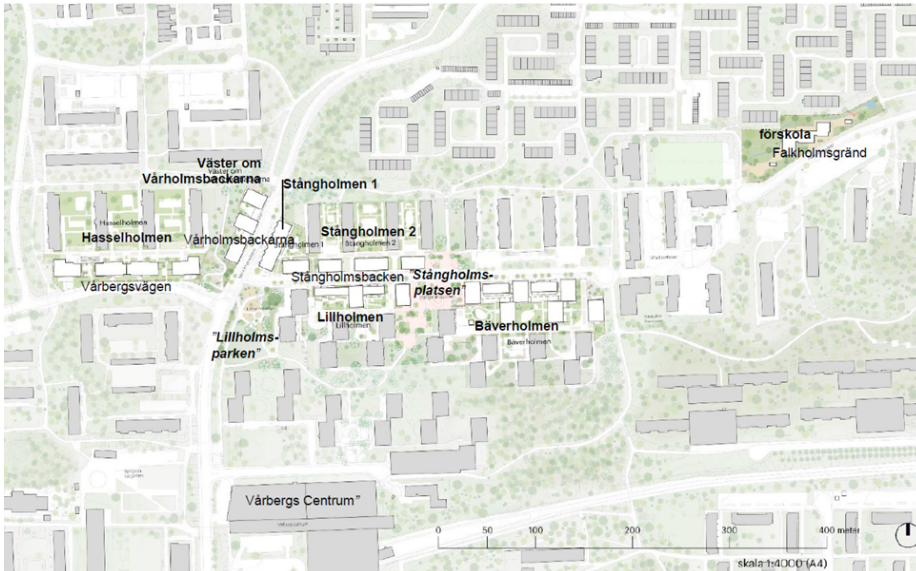


Bild 3 Illustrationsplan, vita figurer visar ny bebyggelse. Bilden visar även placering av "Lillholmsparken" och "Stångholmsplatsen" som utvecklas i projektet. Bild: Urban Minds.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 215,1 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr. Investeringsutgifter för den nya förskolan beräknas uppgå till 70 mnkr (enligt uppskattning från Sisab). En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på 308,9 mnkr, varav 215,1 mnkr är exploateringskontorets utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive förskolan redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 111 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Förskolan ska betjäna boende i hela området och inte bara de nya bostäder som detta projekt genererar.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet exklusive förskolan redovisar ett negativt nettonuvärde om 41 mnkr motsvarande 122 tkr/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Mark för ny bebyggelse kommer dels att upplåtas med tomträtt dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,38.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 215,1 mnkr, varav 13,1 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av gator och ledningsomläggningar samt byggnation av "Lillholmsparken" och "Stångholmsplatsen".

Inkomsterna beräknas till ca 55,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från byggaktörer och ledningsägare för ledningsomläggningar. Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsbebyggelse beräknas till 115,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 96,2 mnkr.

Byggaktörerna har åtagit sig att ersätta staden för omläggningskostnader av ledningar som orsakas av att befintliga byggnader inom planområdet rivs. De har även åtagit sig att stå för omläggning av en VA ledning på stadens mark som behöver flytta med anledning av tillkommande bebyggelse.

Staden står för VA-anslutning för tomträtter som upplåts. Byggaktörerna står själva för VA-anslutning vid köp av mark.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 362 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 79 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 215,1 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 55,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-13,2	-1,8	-2,0	-3,8	-22,5	-171,9	-215,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,0	0,0	12,0	43,7	55,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-13,1	-1,8	-2,0	-3,8	-10,5	-128,2	-159,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	103,5	103,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. 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	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExpIN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	0,9	max 1,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,7	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	99,7	0,0	totalt 99,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	100,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-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	0,0	0,0	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 4,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 96,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets ekonomi är baserad på en preliminär etapp- och skedesindelning av genomförandet. Då projektet innebär ingrepp i befintliga miljöer, rivningar av befintliga byggnader och många inblandade aktörer finns ekonomiska risker förknippat med genomförandet som till exempelvis mer krav på provisorier för ledningar, avstängningar av trafik m.m. Då genomförandet behöver ske i viss turordning finns risk för att fördröjningar i något skede påverkar hela projektets genomförande.

Projektet har en lång utbyggnadstid, och bedöms kunna vara färdigställt 2031. Förändringar av marknadsförutsättningar för markförsäljningar och priser för anläggningsarbeten kan komma att ske under projektets gång, både till fördel och nackdel för projektets genomförande.

Känslighetsanalys

En känslighetsanalys har utförts på kalkylunderlaget där inkomsterna justerats och en där utgiftssidan påverkats. Då bostadsmarknaden inte är statisk kan markpriser förändras både uppåt och nedåt och därför har en känslighetsanalys gjorts med 5 % påslag och 5 % avdrag. Många projekt kommer att startas inom kort tid och det kan uppstå konkurrens för anläggningsarbetena. Därför har en känslighetsanalys också gjorts på en uppgång för anläggningsutgifterna.

Om markpriset ökar fram till tillträdestidpunkterna med 5 % blir det negativa nettonuvärdet 38 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Om markpriserna istället minskar med 5 % blir det negativa nettonuvärdet istället 49 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Om utgifterna för prognostiserade anläggningsarbeten ökar med 5 % blir det negativa nettonuvärdet 51 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Från känslighetsanalysen kan det konstateras att en ökning av prognostiserade anläggningsarbeten påverkar nuvärdet mer än om markpriserna går upp. Om markpriserna går upp ökar nuvärdet med tre miljoner.

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett negativt nettonuvärde på 41 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. I nettonuvärdet finns ett riskpåslag om 13 % av entreprenad och ledningsarbeten.

Projektets nettonuvärde är sämre idag än det som för projektet ingick i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som togs 2019.

I det reviderade inriktningsbeslutet var det för lite avsatt för ledningar. Parkerna är en stor post i denna kalkyl som var beräknat till en lägre siffra 2019. Upplåtelse- och överlåtelseåren har skjutits framåt i tid vilket slår negativt på nuvärdet. Hasselholmens avhopp har resulterat i att en ny systemhandling tagits fram utöver förlorade försäljningsintäkter. Avdrag för befintliga anläggningar har även ökat i denna kalkyl.

Det negativa nettonuvärdet för Stångholmsbacken påverkar nuvärdet för Fokus Skärholmen. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för Fokus Skärholmen re-

dovisar däremot positivt nettonuvärde om 468 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. På grund av stigande markpriser har försäljningsinkomsterna för hela Fokus Skärholmen ökat. De totala nettoutgifterna har också ökat sedan 2019 men inte lika mycket som inkomsterna.

Investeringskalkylen är baserad på en preliminär skedes- och etappindelning, och fördelningen mellan och tidsplan för intäkter/inkomster och utgifter över åren kan därmed komma att förändras.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Social hållbarhet

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för en socialt hållbar stadsutveckling. För detta krävs väl gestaltade offentliga rum som torg, gator och parker liksom tillgång till arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice samt tillgång till rekreation, idrott och ett levande kulturliv.

I projektet planeras en ny större förskola, två nya parker/torgplatser samt tillkommande ytor för centrumändamål i bottenvåningar.

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

För Fokus Skärholmen finns en förvaltningsövergripande styrgrupp för att samordna insatser i närtid och med längre planeringshorisont

Fokus Skärholmen har, utifrån Skärholmens stadsdelsnämndsområdes lokala utvecklingsarbete, identifierat sju prioriterade områden att arbeta med för att stärka social hållbarhet specifikt för stadsdelsnämndsområdet. De prioriterade områdena och nycklarna finns beskrivna i rapporten Social hållbarhet i Fokus Skärholmen - nycklar för det lokala behovet (Skärholmens stadsdelsförvaltning, 2017, dnr 3./770-2017).

Genom arbetet med planförslaget har även de av Stadsbyggnadskontoret framtagna strategierna för en socialt hållbar utveckling legat till grund. Dessa återfinns i dokumentet Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbarhet Fokus Skärholmen, (Stockholms stadsbyggnadskontor, maj 2017, dnr 2015-17268).

I överenskommelserna om exploatering med byggaktörerna i projektet har bolagen förbundit sig att efter bästa förmåga inkludera ovan nämnda dokument i sitt fortsatta planerings- och genomförandearbeten för att bidra till ökad social hållbarhet. Det ställs också krav på specifika åtgärder som ska genomföras i det fortsatta arbetet. Exempelvis har byggaktörerna inom Lillholmen och Stångholmen 2 åtagit sig att rusta upp befintliga gårdsmiljöer för de boende.

Bostadsbebyggelse

Projektet, som även är en del av Fokus Skärholmen, bidrar till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder. Projektet bidrar även till att uppfylla stadens mål om att bland annat:

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 495 bostäder varav ca 15 procent bostadsrätter, ca 70 procent hyresrätter och ca 15 procent ej beslutad upplåtelseform. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Vårberg i dag finns 2 998 bostäder i flerbo-stadshus varav 79 procent utgörs av hyresrätter och 22 procent av bostadsrätter enligt statistik från Stockholm Stad 2019.

Lokaler

Inom projektet planeras för en ny större förskola som ska ersätta befintlig förskola inom Krokholmen 1. I anslutning till planområdet ligger Lillholmsskolan för årskurserna F-9 som just nu håller på att byggas om för att kunna inrymma upp till 990 elever, inklusive särskola och förberedelseklass.

Närservice och vård finns i närliggande Vårbergs centrum och ytterligare större utbud finns i Skärholmens centrum.

Skärholmens stadsdelsförvaltning har önskat ytor för en ny gruppbofastad inom projektet och diskussioner med byggaktören Olov Lindgren AB pågår med syfte att inrymma detta i deras nya bostadskvarter i Stångholmen 2.

Miljö

Projektet innebär att en trädallé behöver tas bort som omfattas av generella biotopskyddsbestämmelser. Länsstyrelsen har medgivit dispens (beslut 521-17827-2020) från biotopskyddsbestämmelserna för de berörda träden. Som kompensationsåtgärd planeras nya gatuträd längs Stångholmsbacken och Vårholmsbackarna.

När en gångtunnel tas bort försvinner en befintlig lågpunkt där vatten samlas vid skyfall. Större del av skyfallsmängder vid s.k. 100-årsregn kan hanteras inom planområdet. Dels hanteras volymer i en ny lågpunkt, norr om ”Stångholmsplatsen” samt inom en yta i ”Lillholmsparken”.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär att en befintlig lekpark, Stångholmsparken, tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Som kompensation för detta och med anledning av de tillkommande bostäderna i området kommer två nya parkmiljöer att anläggas inom projektet.

Centralt i området, på ytan som möjliggörs när befintlig gångtunnel under Stångholmsbacken tas bort, möjliggörs en plats för vistelse ("Stångholmsplatsen"). Platsen, som i huvudsak består av park men som också närmast gatan består av gatumark blir en ny mötesplats, vars innehåll och kvaliteter planeras för att intressera barn och ungdomar. Samtidigt ska den ge rum för rekreation och vila och ett genomkorsande gångstråk. Platsen kantas av ny bebyggelse med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. En del befintliga träd sparas och nya träd samt busk- och perennplanteringar planeras.

Vid korsningen mellan Vårholmsbackarna och Stångholmsbacken föreslås befintlig grönyta utvecklas till en park ("Lillholmsparken"). Platsens befintliga karaktär med uppväxta träd och slänter i västligt läge förädlas. Planteringar mot gata, träd och solitära buskar planeras i syfte att skapa en rumslik avgränsning och en skyddad park. Parkens innehåll är tänkt att komplettera "Stångholmsplatsen", exempelvis planeras lek för små och lite större barn, sittplatser, blomsterprakt och pulkabacke. Genom parken löper ett gångstråk. Detta område var tidigare markanvisat för bostadsbebyggelse men markanvisningen har fått utgå då behovet av en park anses större till följd av de bostäder projektet medför.

För att locka fler besökare till Sätterskogens naturreservat, som ligger utanför planområdets gräns, har 1,5 mnkr planerat att avsättas för att tydliggöra och markera två av entréerna till reservatet. Detta görs genom förbättrad belysning, röjning av vegetation, skyltning och sittplatser.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom sina kvarter uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 "Hållbar energianvändning". Exploateringskontorets uppföljningsportal kommer att användas för uppföljning av byggaktörernas hållbarhetskrav.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Då planeringen berör en befintlig gata vars lutning överskrider stadens riktlinjer bedöms projektet inte kunna förbättra tillgängligheten i området. Ombyggnationen innebär dock ingen försämring av befintlig tillgänglighet.

Avstånd om högst 25 meter mellan entré och angöring respektive parkering uppnås för samtliga nya bostäder. Platsens förutsättningar gör att det inte har bedömts möjligt att uppnå stadens riktlinje för avstånd om högst 10 meter för alla kvarteren i planförslaget.

Påverkan på barn

Integrerad barnkonsekvensanalys har genomförts under planarbetet. Dialog med barn från närliggande Lillholmsskolan genomfördes i form av en ”gåtur” där barn fick berätta vad de tyckte om några platser inom planområdet. Under samrådet genomfördes en aktivitet med barnen där de gavs möjlighet att yttra sig över planförslaget. Synpunkterna togs om hand i samrådsredogörelsen.

Den befintliga Stångholmsparken är omtyckt av barn då den ligger centralt i området. Parken används av barn i alla åldrar. Parkens lekutrustning bedöms däremot vara i dåligt skick och parken är i behov av en upprustning. Genom anläggandet av två nya parker kommer ytan anlagd och mer förädlad park att bibehållas och befintligt funktionsinnehåll ersättas och kompletteras. Funktioner tillförs som även är anpassade för andra grupper än vad dagens parkinnehåll erbjuder, dvs lite äldre barn och ungdomar och även vuxna.

Bedömt tillkommande behov av förskola, med en kvalitativ utemiljö, bedöms tillgodoses i detaljplanen och i direkt anslutning till planområdet ligger Lillholmsskolan, med årskurserna F-9. Den nya förskolebyggnaden som studerats i planarbetet ger en förskolegård med en yta om ca 24 kvm per barn.

Detaljplanen innebär i huvudsak tryggare och mer trafiksäkra gator. Där gångtunneln tas bort skapas en ny passage i plan som utformas på ett trafiksäkert sätt.

I den mån det är praktiskt möjligt kommer staden att prioritera att iordningsställa de nya parkerna under genomförandet för att kompensera för att den befintliga Stångholmsparken byggs bort.

Jämställdhet

Barnperspektivet har varit högt prioriterat i planprocessen och i utformningen av den allmänna platsen. Genom detta arbetssätt anses även jämställdhetsperspektivet ha beaktats genom att platser som upplevs som trygga och attraktiva för barn även gynnar andra målgrupper. Planen väntas bidra till tryggare och mer befolkade stadsrum med bostäder i kollektivtrafiknära läge.

Under samrådet gjordes en insats för att nå ut till kvinnor genom att representanter från staden berättade om projektet på en av stadsdelen anordnad medborgarträff för kvinnor.

Detaljplanen anses bidra till måluppfyllelse om ett jämställt Stockholm.

Under genomförandet av detaljplanen kommer boende och verksamheter oundvikligen att drabbas av olägenheter som byggnadsprocessen innebär. Därför kommer kommunikation att vara en prioriterad fråga för att boende och verksamheter ska vara väl informerade om vad som pågår i deras närmiljö.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har 1,1 mnkr avsatts för konst men inget konstprogram har beslutats. Kontoret kommer samarbeta med Stockholm konst. En inledande diskussion har förts om att även medel

för konst från projektet Vårbergsvägen, delprojekt inom Fokus Skärholmen, bidrar till ett gemensamt konstprojekt i centrala eller norra Vårberg.

Intill projektet Vårbergsvägen invigdes i oktober 2020 en av stadens hittills största satsningar på offentlig konst, ”Vårbergs jättar”, varför kontoret bedömer att behovet av tillkommande konst är större i andra delar av Vårberg än i anslutning till projektet Vårbergsvägen.

Genomförandefrågor

Tidplan

En översiktlig och preliminär skedesplan för projektets genomförande har tagits fram i samverkan med byggaktörerna.

Tidplanen har förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft under första halvan av 2022. Arbetena bedöms kunna starta 2024 med nödvändiga mark- och ledningsarbeten för att gångtunneln vid Stångholmsbacken ska kunna rivas.

Staden utför därefter ombyggnation och ledningsarbeten på allmänna gator inom projektet och byggaktörerna hanterar omläggning av ledningar inom kvartersmark. Först när ledningsomläggningar finns på plats till befintliga bostadshus inom kvarteren Bäverholmen och Lillholmen kan garagebyggnaderna rivas.

De första bostadshusen bedöms kunna byggstarta 2025 med inflytt 2026. Projektet bedöms kunna vara helt färdigställt tidigast 2031.

Risker och osäkerheter

I projektet finns ett antal olika risker som kan komma att påverka projektets ekonomi och tidplan.

Projektet är omfattande och kräver hög grad av samordning då många olika aktörer ska bygga inom ett begränsat utrymme.

Befintliga bostadshus inom planområdet har flertalet servisledningar i befintliga garagebyggnader som behöver rivas för att möjliggöra den nya bostadsbebyggelsen. Risk finns att dyra provisorier behöver ordnas för att förse befintliga hus om inte de nya ledningsnäten kan komma på plats i rätt ordningsföljd. I den fortsatta planeringen krävs god samordning mellan ledningsägare, staden och byggaktörerna för att undvika detta.

Totalt sett pågår stadens genomförandearbete i omkring 10 år (från detaljprojektering till finplanering). Detta gör att det är svårt att förutsäga utgifter. Denna osäkerhet hanteras med riskpåslag i kalkylen.

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. Byggaktören Olov Lindgren AB är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål och diskussioner pågår för att inrymma detta i deras nya kvarter inom Stångholmen 2.

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

Projektet har ett negativt nettonuvärde, men eftersom projektet ingår i koncernprojektet Fokus Skärholmen som har ett positivt nettonuvärde kan ett negativt nettonuvärde godtas.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som medför en helhetsutveckling av området kring Stångholmsbacken och västerut längs Vårbergsvägen samt en större förskola inom Krokholmen. Befintliga tomträtthavares intresse av att investera i platsen tas tillvara och Stångholmsbacken utvecklas till en gata med mer stadsmässig karaktär, bättre anpassad för fotgängare och cyklister. Tillförseln av fler bostäder, ca 495 stycken, med lokaler mot gata och parkstråk skapar ökad trygghet.

De nya parkmiljöerna, ”Stångholmsplatsen” och ”Lillholmsparken”, säkerställer de befintliga boendes och nyinflyttades tillgång till kvalitativa allmänna platser. Kontoret anser även att projektet stämmer väl överens med målen i Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 september 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner partsbyten från Fastighets AB Senator till Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8, från M2 Asset Management AB till Aktiebolaget Grundstenen 200676 under ändring till M2 Gruppen Bäverholmen 10 AB, Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB och Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB, från Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB till Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10 samt från Olov Lindgren AB till Olov Lindgren City AB enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Stångholmen 2 till av Olov Lindgren AB helägt dotterbolag, Olov Lindgren City AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av Olov Lindgren AB helägt dotterbolag, Olov Lindgren City AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen

- 2:1 till av Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB gemensamt ägt bolag, Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
5. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av Fastighets AB Senator helägt dotterbolag, Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
 6. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, Aktiebolaget Grundstenen 200676 under ändring till M2 Gruppen Bäverholmen 10 AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
 7. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Krokholmen 1 samt del av Skärholmen 2:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
 8. Exploateringsnämnden godkänner för ny bebyggelse inom kvarteret Stångholmen 1 byte av upplåtelseform enligt tidigare markanvisning från bostadsrätter till hyresrätter samt för hyresrätter eller bostadsrätter för ny bebyggelse inom kvarteret Lillholmen enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
 9. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Stångholmen 1 och Stångholmen 2 till Stångholmens Fastigheter AB med en försäljningsinkomst om cirka 24,6 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
 10. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Lillholmen 6 till av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB, med en försäljningsinkomst om cirka 14,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
 11. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Lillholmen 6 till, av Anders Ivarsson AB helägt dotterbolag, Anders Ivarsson Holding AB, som ej föregåtts av markanvisning, med en försäljningsinkomst om cirka 10,4mnkr samt föreslår att kommunfull-

- mäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
12. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Skärholmen 2:1 till, av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB, med en försäljningsinkomst om cirka 48,1 mnkr samtföreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet Stångholmsbacken är ett av de större delprojekten som ingår i Fokus Skärholmen. Projektområdet är till största del beläget inom stadsdelen Vårberg men del av planområdet, som utgörs av den planerade förskolan, ligger inom stadsdelen Skärholmen. Merparten av ny bebyggelse möjliggörs inom befintliga tomträtter och förutsätter att befintliga garage-byggnader rivs. Bostäderna och förskolan inom planområdet är därför anvisade till befintliga tomträttsinnehavare; Stångholmen Fastighets AB (Våtrumsteknik), Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB och Sisab.

Detaljplanen möjliggör utveckling av totalt cirka 495 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en ny förskola för verksamhet med upp till åtta avdelningar. Av de planerade bostäderna planeras ca 80 stycken (motsvarande ca 15 procent) att bli bostadsrätter och ca 340 stycken hyresrätter (motsvarande ca 70 procent). För resterande ca 75 lägenheter (motsvarande ca 15 procent) är upplåtelseformen ej fastställd i överenskommelse om exploatering. Befintlig förskola inom Krokholmen 1 kommer att rivas för att möjliggöra den nya större förskolan som också får mer yta till förskolegård.

Då projektet involverar flera olika byggaktörer, ombyggnation av befintliga gator och rivning av byggnader på kvartersmark, kommer genomförandet att kräva samordning och att olika aktörer behöver invänta byggnation med hänsyn till varandra. Bland annat behöver serviser till befintliga byggnader, som idag försörjs via garagebyggnader som ska rivas, läggas om innan rivning kan ske. Projektet som helhet bedöms i nuläget kunna vara färdigställt tidigast i slutet av 2028.

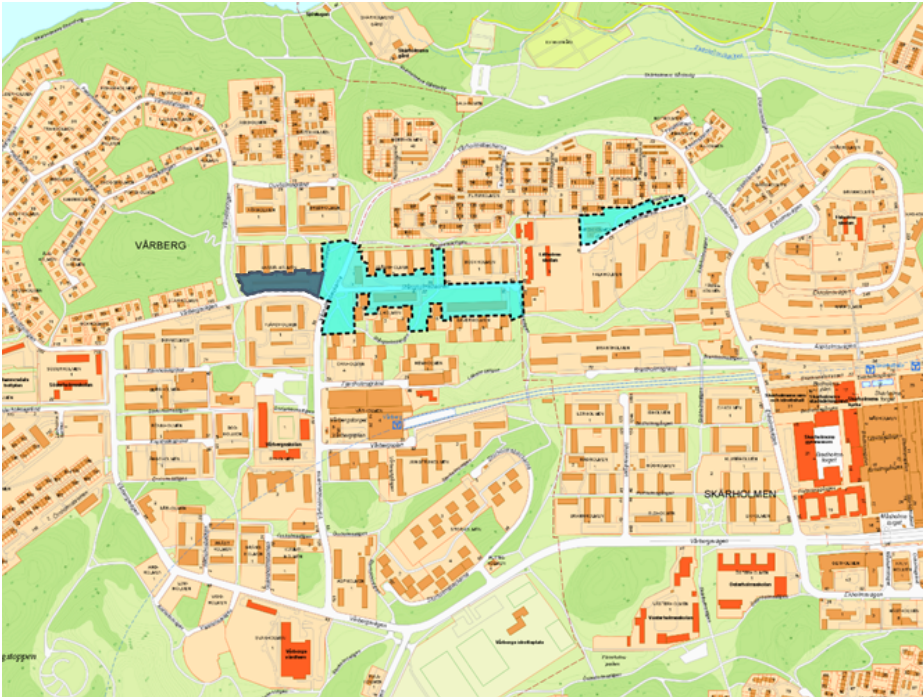


Bild 1. Karta med planområdets placering i Värberg och Skärholmen. Gråmarkerat område är markanvisat till Brf Hasselholmen men utgår från planområdet.

Inom Fokus Skärholmen finns flera projekt inom stadsdelen Värberg med antagna detaljplaner vars genomförande kommer att behöva samordnas. För detta planeras bland annat för anläggande av en yta i anslutning till projektet Värbergsvägen som ska kunna användas för gemensamma logistiklösningar även för projektet Stångholmsbacken.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Värberg, Skärholmen, Sätra och Bredäng. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

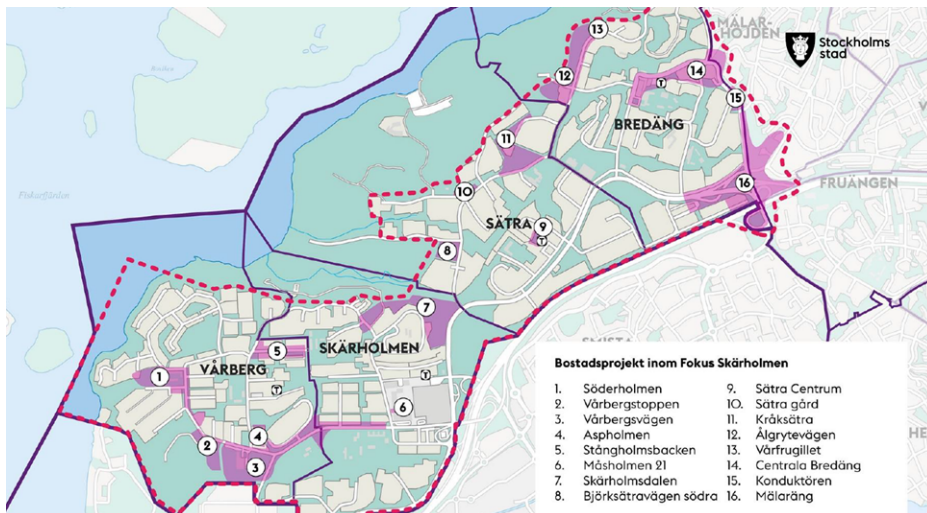


Bild 2. Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Stångholmsbacken är markerad med nr 5 i karten.

Tidigare och kommande beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (fastigheterna Stångholmen 1, Krokholmen 1 mfl) i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen, Dp 2017-00513. Med anledning av att ett kvarter, del av Hasselholmen 1, utgår från planområdet kommer en ny granskning av detaljplanen att behöva ske inför antagande i stadsbyggnadsnämnden.

Genomförandebeslut för projektet bedöms kunna tas upp för beslut till exploateringsnämnden under kvartal 4 2021.

Då markförsäljningarna i detta beslut sammanlagt överstiger 90 mnkr ska dessa även beslutas av kommunfullmäktige.

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

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

Tabell 1. Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Utöver ovanstående beslut har markanvisningar inom projektet Stångholmsbacken beslutats i exploateringsnämnden enligt nedan tabell.

Tidigare markanvisningar Stångholmsbacken

Datum	Nämnd	Beskrivning
2017-10-12	Expln	Dnr 2017-01848. Markanvisning för bostäder inom Stångholmen 1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB. Inom Stångholmen 2 till Olov Lindgren AB. Inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del av Skärholmen 2:1 till M2 Asset Management AB. Inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB och M2 Asset Management AB.

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

Tabell 2. Tidigare beslut markanvisningar Stångholmsbacken

Överenskommelser om exploatering

Totalt tecknas 10 stycken överenskommelser om exploatering för de olika delområdena i planområdet. För de överenskommelser som avser marköverlåtelse har Expertrådet godkänt ärendet ”Del av fastigheten Skärholmen 2:1, fastigheterna Lillholmen 6 och Stångholmen 1” den 2017-10-05, dnr E2017-00435.

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



Bild 3. Utklipp från plankarta över del av Skärholmen 2:1. Överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (bostadsrätter) tecknas med Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB för delområde nummer 1. Gråmarkerat område del som utgår från planområdet.

Delområdet ligger helt inom stadens mark och är markanvisat till M2 Asset Management AB och Vårtrumsteknik i Skandinavien AB genom dotterbolaget Stångholmens Fastigheter AB. Parterna är överens om att markanvisningen till Stångholmens Fastigheter AB upphör och överenskommelse om exploatering tecknas enbart med M2 Asset Management AB genom dotterbolaget Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB för delområdet.

Staden överläter med äganderätt ett område om cirka 1 734 kvadratmeter av fastigheten Skärholmen 2:1 till ett markpris om 7 500 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 3 000 kr per kvadratmeter för lokaler i prisläge maj 2017.

Möjlighet till parkering möjliggörs inte inom delområdet i detaljplanen utan måste lösas i andra kvarter inom detaljplanen för de nya bostädernas behov. Behovet för kvarteret kommer att lösas inom kvarteren Lillholmen. Bolaget har åtagit sig att tillse att nödvändiga överenskommelser mellan aktörerna inom planområdet tecknas för att lösa parkeringsbehovet.

Stångholmen 1

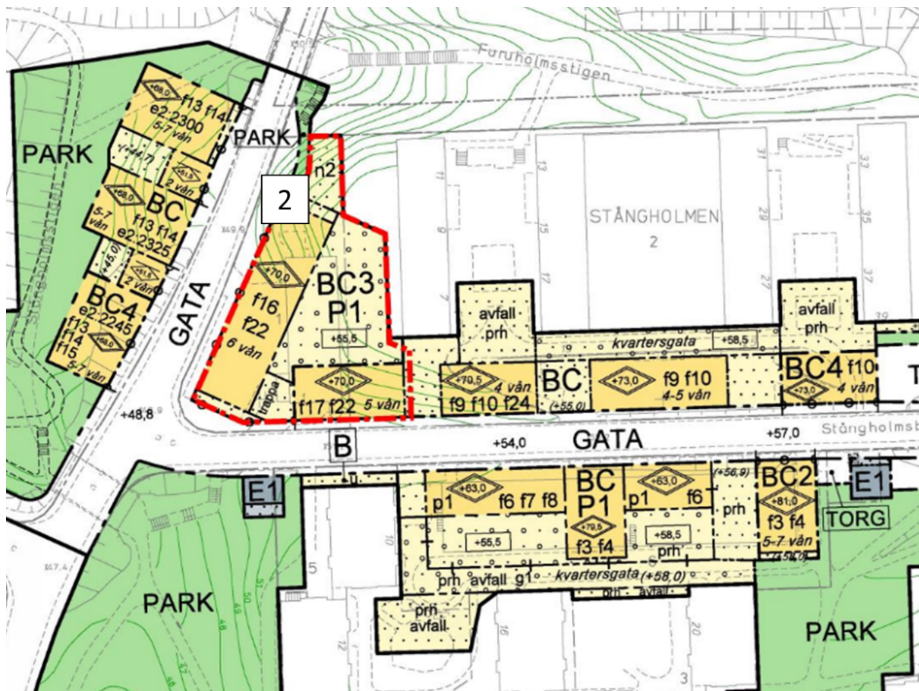


Bild 4. Utklipp från plankarta. Överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (hyresrätter) tecknas med Stångholmens Fastigheter AB för delområde nummer 2.

Tomträtten Stångholmen 1 innehas av Stångholmens Fastigheter AB. Tomträttsinnehavaren har genom annat bolag inom samma koncern befintlig verksamhet i byggnaden på fastigheten. Den nya detaljplanen förutsätter att befintlig byggnad rivs och möjliggör bostadsbebyggelse för cirka 90 lägenheter inom Stångholmen 1 samt del av nuvarande Stångholmen 2. Stångholmen 2 innehas med tomträtt av Olov Lindgren AB och parterna är överens om att ett markområde om ca 598 kvadratmeter av Stångholmen 2 ska inskränkas från tomträtten och överlåtas till Stångholmen 1.

Staden överlåter med äganderätt till Stångholmens Fastigheter AB ett område om cirka 1 717 kvadratmeter av fastigheten Stångholmen 1 samt området om cirka 598 kvadratmeter av fastigheten Stångholmen 2 till ett markpris om 7 500 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 3 000 kr per kvadratmeter för lokaler i prisläge maj 2017. Från priset skall vid tillträdestidpunkten dras av 16,9 mnkr motsvarande värde av tomträtt och rivnings kostnader för befintliga byggnader inom markområdet som överlåts.

I markanvisningen till Stångholmens Fastigheter AB angavs upplåtelseformen bostadsrätter men i överenskommelse om exploatering är detta ändrat till hyresrätter.

Parkering medges i garage inom delområdet och hela det tillkommande behovet ska kunna lösas inom kvarteret.

Stångholmen 2

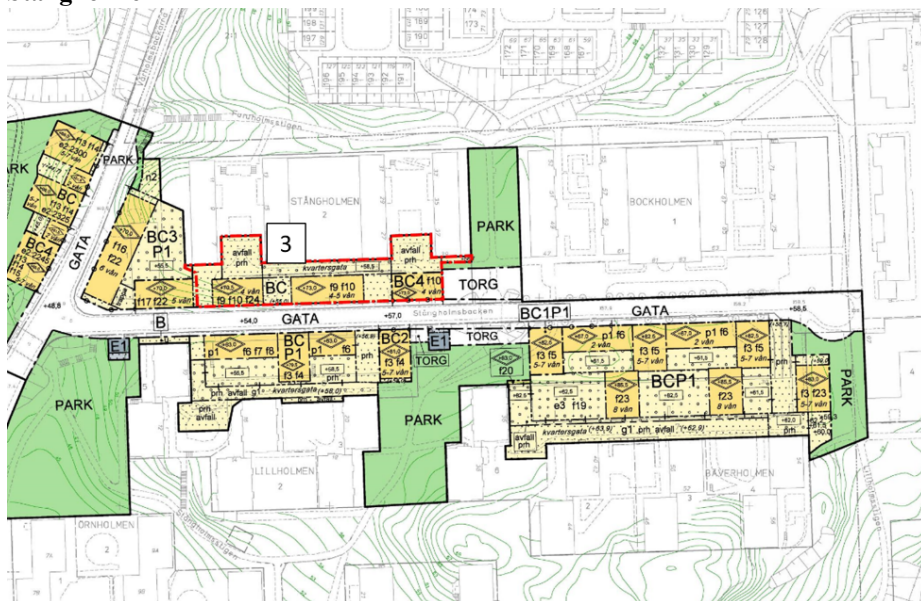


Bild 5. Utklipp från plankarta över del av Stångholmen 2. Överenskommelse om exploatering för bostäder med tomträtt (hyresrätter) tecknas med Olov Lindgren City AB för delområde nummer 3.

Stångholmen 2 innehåses med tomträtt av Olov Lindgren AB. Den nya detaljplanen medger tillkommande bostadsbebyggelse för cirka 50 lägenheter inom Stångholmen 2 på befintliga parkeringsytor. Överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknas med Olov Lindgren City AB som är helägt dotterbolag till Olov Lindgren AB för delområdet.

Den årliga tomträttsavgälden för verksamhetslokaler är bestämd till 135 kr/kvm BTA i prisläge 2017-05-01 och ska regleras med index fram till tillträdesdagen.

För att säkerställa att vattenmängder vid skyfall kan hanteras behöver staden justera markhöjder i östra gränsen av fastigheten, mot parkstråket. Olov Lindgren AB godkänner detta och åtar sig även att på egen bekostnad utföra åtgärder vid södra källardörren till befintligt byggnad längst öster ut inom Stångholmen 2 för att förhindra översvämning vid skyfall.

Tillkommande parkeringsbehov löses i befintligt garage inom Stångholmen 2.

Kv Lillholmen och kv Bäverholmen

Tomträtterna Lillholmen 6 och Bäverholmen 7 innehåses av Garagetöreningen Vårberget Ek För ("Garagetöreningen"). På befintliga tomträtter Lillholmen 6 och Bäverholmen 7 står garagebyggnader som tillgodoser garagebehov för alla befintliga fastigheter inom kvarteren Lillholmen och Bäverholmen.

Garageföreningens samtliga medlemmar, som också har befintliga bostadsbestånd inom Lillholmen och Bäverholmen, är Olov Lindgren AB, Fastighets AB Senator, M2 Asset Management AB samt fyra syskon som är medlemmar i egenskap av privatpersoner. Dessa fastighetsägare, privatpersonerna genom sitt gemensamt ägda bolag Anders Ivarsson AB, har tecknat samarbetsavtal för att utveckla sitt bestånd och genom detaljplanen för Stångholmsbacken möjliggöra bostads-bebyggelse som ersättning för befintliga garagebyggnader.

Uppdelningen av bostadsbyggrätterna i de nya kvarteren har fördelats mellan garageföreningens medlemmar enligt uppgörelse mellan dem.

Rivning av befintliga garagebyggnader kommer att ombesörjas av garageföreningen. Därefter dödas befintliga tomträtter inför att nybildade fastigheter säljs eller upplåts med tomträtt.

Byggaktörerna har gemensamt överenskommit om hur befintliga parkeringsplatser ska ersättas inom projektet som helhet mellan kvarteren och har åtagit sig att tillse att nödvändiga överenskommelser tecknas mellan dem. Befintligt parkeringsbehov från Lillholmen ska lösas in nya garage inom kvarteren Bäverholmen och Lillholmen samt i befintligt garage tillhörandes Stångholmen 2. Nytt garage inom Lillholmen ska även tillgodose delar av behovet från kvarteret del av Skärholmen 2:1 (område 2 ovan). Nya garage inom kvarteret Bäverholmen ska tillgodose befintligt parkeringsbehov från Bäverholmen och delar av Lillholmen samt tillkommande parkeringsbehov från ny bebyggelse inom Bäverholmen.

Kv Lillholmen

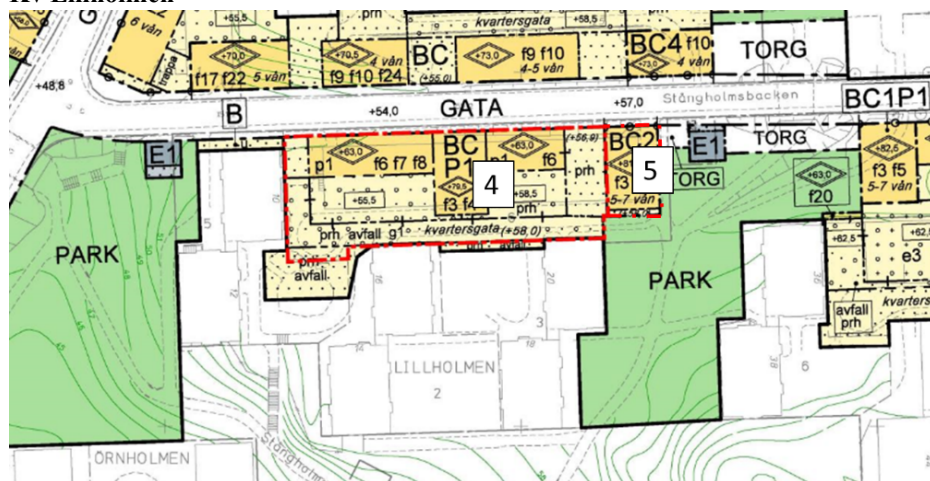


Bild 6. Utklipp från plankarta över kvarteret Lillholmen. Överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (bostadsrätter, äganderätter eller hyresrätter) tecknas med Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB för delområde nummer 4 och med Anders Ivarsson Holding AB för delområde nummer 5.

Den nya detaljplanen medger ca 70 bostadslägenheter inom tomträten Lillholmen 6. Lillholmen 6 innehas med tomträtt av Garageföreningen och befintligt garage kommer att rivas.

Staden överläter med äganderätt till Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB ett område om cirka 2 860 kvadratmeter av fastigheten Lillholmen 6 samt till Anders Ivarsson Holding AB ett område om cirka 375 kvadratmeter av fastigheten Lillholmen 6. Överlåtelse sker till ett markpris om 7 500 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 3 000 kr per kvadratmeter för lokaler i prisläge maj 2017. Från priset skall vid tillträdestidpunkten dras av totalt 14,6 mnkr motsvarande värde av tomträtt och rivnings kostnader för befintliga byggnader inom markområdena som överläts. Reduktionen av köpeskillingen fördelas mellan Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB, 8,6 mnkr, och Anders Ivarsson Holding AB, 6 mnkr.

Kvarteret är markanvisat till M2 Asset Management AB för bostadsrätter. Efter att projektet tagit form har byggaktörerna även överenskommit att fördela om tillkommande byggrätter så att Anders Ivarsson AB får del av den tillkommande bebyggelsen inom Lillholmen. Överenskommelse om exploatering träffas därför med det av Anders Ivarsson AB helägda dotterbolaget Anders Ivarsson Holding AB utan att ha föregåtts av markanvisning till bolaget.

I markanvisningen till M2 Asset Management AB angavs upplåtelseformen bostadsrätter men i överenskommelserna om exploatering läses det inte fast med vilken upplåtelseform bostäderna ska byggas. Med anledning av att garageplatser behöver ordnas i samverkan mellan nya och befintliga fastigheter och utvecklingen drivs av befintliga tomträttsinnehavare så finns det fördelar med upplåtelseformen hyresrätt för den nya bebyggelsen.

Befintliga bostadshus inom kvarteret Lillholmen försörjs idag med serviser för exempelvis fjärrvärme och fiber via befintlig garagebyggnad. Kostnader för omläggning av befintliga ledningar som är en konsekvens av att garagebyggnaden rivs ska bekostas av byggaktörerna.

Kv Bäverholmen och del av Skärholmen 2:1

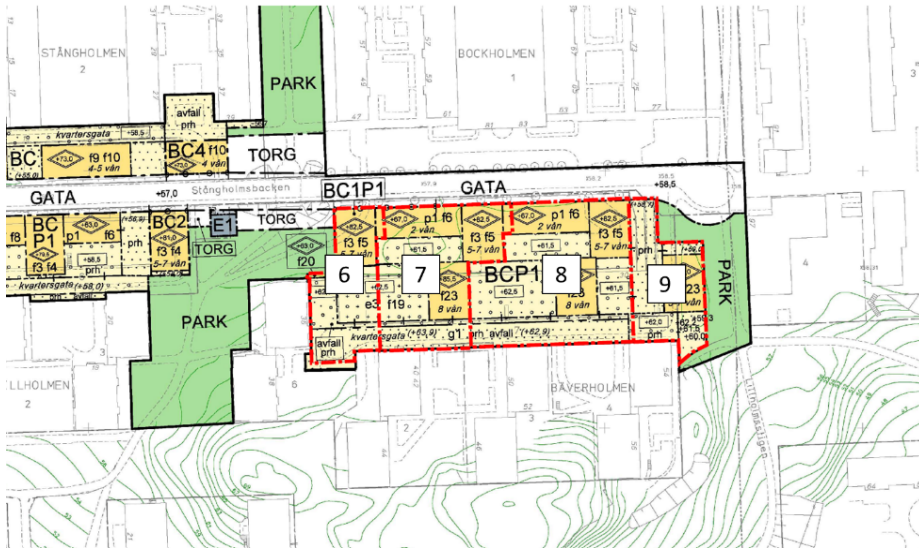


Bild 7. Utklipp från plankarta över kvarteret Bäverholmen. Överenskommelse om exploatering för bostäder med tomträtt (hyresrätter) tecknas med Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10 som ägs gemensamt av Anders Ivarsson AB och Fastighets AB Senator för område nummer 6, Olov Lindgren City AB för område nr 7, Aktiebolaget Grundstenen 200676 under ändring till M2 Gruppen Bäverholmen 10 AB för område nr 8 samt Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8 för område nr 9.

Den planerade bebyggelsen i detta delområde av detaljplanen planeras dels ersätta befintlig garagebyggnad inom tomträtten Bäverholmen 7 samt befintligt parkområde på stadens mark. Bäverholmen 7 innehas med tomträtt av Garageföreningen.

Den årliga tomträttsavgälden för verksamhetslokaler är bestämd till 135 kr/kvm BTA i prisläge 2017-05-01 och ska regleras med index fram till tillträdesdagen.

Befintliga bostadshus inom kvarteret Bäverholmen försörjs idag med serviser för exempelvis fjärrvärme och fiber via befintlig garagebyggnad. Kostnader för omläggning av befintliga ledningar som är en konsekvens av att garagebyggnaden rivs ska bekostas av byggaktörerna.

Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1

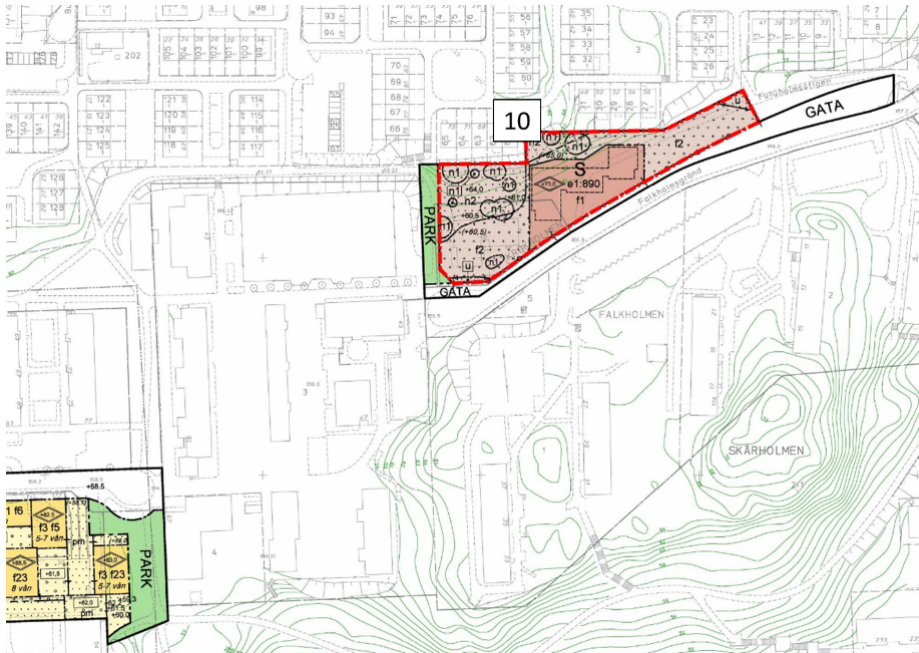


Bild 8. Utklipp från plankarta över kvarteret Krokholmen 1. Överenskommelse om exploatering för förskola med tomträtt tecknas med Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab) för delområde nummer 10.

Sisab har en befintlig förskola inom tomträtten Krokholmen 1. Den nya detaljplanen medger utökning av tomträtten och byggnation av en ny större förskola. Den studerade byggnaden ger en gårdsyta om ca 24 kvm per barn. Den nya byggnadens placering är vald utifrån att bevara den mest värdefulla landskapsformen och flera värdefulla träd samt att platsen som har bäst ljusförhållanden blir gård.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med Sisab som innebär att nuvarande tomträtt utökas.

Genom sidoavtal till det nya tomträttsavtalet medges en rabatt på den tillkommande avgälden till dess bygglov för ny förskola erhålles av Sisab. Anledningen till detta är att Sisab inte planerar att bygga den nya förskolan förrän stadsdelsförvaltningen ser att behovet finns, vilket är när bostäderna inom projektet byggts.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

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.

För Fokus Skärholmen finns en förvaltningsövergripande styrgrupp för att samordna insatser i närtid och med längre planeringshorisont

Fokus Skärholmen har, utifrån Skärholmens stadsdelsnämndsområdes lokala utvecklingsarbete, identifierat sju prioriterade områden att arbeta med för att stärka social hållbarhet specifikt för stadsdelsnämndsområdet. De prioriterade områdena och nycklarna finns beskrivna i rapporten Social hållbarhet i Fokus Skärholmen - nycklar för det lokala behovet (Skärholmens stadsdelsförvaltning, 2017, dnr 3./770-2017).

Genom arbetet med planförslaget har även de av Stadsbyggnadskontoret framtagna strategierna för en socialt hållbar utveckling legat till grund. Dessa återfinns i dokumentet Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbarhet Fokus Skärholmen, (Stockholms stadsbyggnadskontor, maj 2017, dnr 2015-17268).

I överenskommelserna om exploatering med byggaktörerna i projektet har bolagen förbundit sig att efter bästa förmåga inkludera ovan nämnda dokument i sitt fortsatta planerings- och genomförandearbeten för att bidra till ökad social hållbarhet. Det ställs också krav på specifika åtgärder som ska genomföras i det fortsatta arbetet. Exempelvis har byggaktörerna inom Lillholmen och Stångholmen 2 åtagit sig att rusta upp befintliga gårdsmiljöer för de boende.

Bostadsbebyggelse

Projektet, som även är en del av Fokus Skärholmen, bidrar till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder. Projektet bidrar även till att uppfylla stadens mål om att bland annat:

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 495 bostäder varav ca 15 procent bostadsrätter, ca 70 procent hyresrätter och ca 15 procent ej beslutad upplåtelseform. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Vårberg i dag finns 2 998 bostäder i flerbostadshus varav 78 procent utgörs av hyresrätter och 22 procent av bostadsrätter enligt statistik från Stockholm Stad 2019.

Lokaler

Inom projektet planeras för en ny större förskola som ska ersätta befintlig förskola inom Krokholmen 1. I anslutning till planområdet ligger Lillholmskolan för årskur-

serna F-9 som just nu håller på att byggas om för att kunna inrymma upp till 990 elever, inklusive särskola och förberedelseklass.

Närservice och vård finns i närliggande Vårbergs centrum och ytterligare större utbud finns i Skärholmens centrum.

Skärholmens stadsdelsförvaltning har önskat ytor för en ny gruppbofastad inom projektet och diskussioner med byggaktören Olov Lindgren AB pågår med syfte att inrymma detta i deras nya bostadskvarter i Stångholmen 2.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom sina kvarter uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 "Hållbar energianvändning". Exploateringskontorets uppföljningsportal kommer att användas för uppföljning av byggaktörernas hållbarhetskrav.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som medför en helhetsutveckling av området kring Stångholmsbacken samt en större förskola inom Krokholmen. Befintliga tomträttshavares intresse av att investera i platsen tas tillvara och Stångholmsbacken utvecklas till en gata med mer stadsmässig karaktär, bättre anpassad för fotgängare och cyklister. Tillförseln av fler bostäder, med lokaler mot gata och parkstråk skapar ökad trygghet. Kontoret anser även att projektet stämmer väl överens med målen i Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet för bostadsbyggandet att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Stångholmsbacken som med sina 495 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt till att koppla samman Skärholmen och Vårberg. Skärholmen-Vårberg är enligt Stock-

holms översiktsplan ett strategiskt samband som är viktigt att stärka ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Stadsledningskontoret konstaterar att de åtgärder i infrastrukturen som krävs för att genomföra projektet Stångholmsbacken är relativt omfattande. I sent skede har en stor del av de bostadsrätter och markförsäljning som planerats i projektet utgått. Jämfört med tidigare kalkyler har projektlönsamheten minskat, och projektet beräknas nu innebära ett ekonomiskt underskott.

Projektet Stångholmsbacken är en del av Fokus Skärholmen. Enligt uppdrag från kommunfullmäktige ska minst 4 000 bostäder byggas i stadsdelsnämndsområdet, som är ett fokusområde i översiktsplanen.

Fokus Skärholmen ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Inriktningen för Fokus Skärholmen utvecklades i inriktningsbeslutet som beslutades av kommunfullmäktige den 4 september 2017 (Dnr 123-1105/2017). Vid utvecklingen av Skärholmen ska omsorg läggas på att säkerställa god kvalitet för allmän platsmark, torg, parker och attraktiva stadsgator. Ett reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen fattades av kommunfullmäktige den 2 september 2019 (KS 2019/742). Beslutet föranleddes bland annat av fördyringar inom flera av de ingående projekten.

Fokus Skärholmen omfattar sammanlagt 16 projekt i olika skeden av planering och genomförande, där de mer lönsamma projekten ska bära de mindre lönsamma projekten, inom de ekonomiska ramar som beslutats i samband med gällande inriktningsbeslut. I ärendet beskrivs att helhetsekonomi har setts över, med slutsatsen att lönsamheten förbättrats i förhållande till gällande inriktningsbeslut, vilket till stor del förklaras av ökade markpriser i området.

Investeringsstrategin anger att exploateringsprojekten ska vara lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära de investeringsutgifter som projektet medför och det behov av kommunal service som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet.

I ärendet redovisas en så kallad skuggkalkyl där utgifter för den friliggande förskolan räknats in. Projektekonomi täcker inte stadens övriga investeringar. Stadsledningskontoret noterar att inriktningsbeslutet inte kalkylerat med planering av förskolelokaler. Exploateringsnämnden bör dock fortsatt ta höjd för kommande utgifter för samhällsservice och arbeta aktivt för att exploateringskalkylerna för hela Fokus Skärholmen även ska täcka dessa kostnader. Genomförandet av Stångholmsbacken kan motiveras av att Fokus Skärholmen som helhet beräknas vara lönsamt. Stadsledningskontoret vill understryka att det är av stor vikt att Fokus Skärholmens lönsamhet bibehålls. En fortsatt god ekonomisk kontroll är central för att säkerställa genomförbarheten både för projektet Stångholmsbacken och för Fokus Skärholmen som helhet.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Skärholmen 2:1, Stångholmen 1, Stångholmen 2, Lillholmen 6, Bäverholmen 7 och Krokholmen 1, projekt Stångholmsbacken, till en investeringsutgift om 215,1 mnkr, investeringsinkomst om 55,7 mnkr samt en försäljningsinkomst om 115,5 mnkr. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023. Försäljning av

mark inom fastigheterna Stångholmen 1, Stångholmen 2, Lillholmen 6 och Skärholmen 2:1 med en sammanlagd preliminär köpeskilling om 115,5 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1, bilaga 2, bilaga 3 och bilaga 4.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Anders Edin (SD) enligt följande.

1. Att avslå kontorets förslag till beslut
2. Att därutöver anföra följande:

Detta förslag till förtätning är raka motsatsen till förslaget till förtätning längs Vårbergsvägen. Det placerar nya byggnader mitt inne i området nära befintliga bostäder utan att tillföra kvaliteter som nya offentliga rum eller avskärmning mot trafiken. Det gör det delvis gröna miljonprogramsområdet mindre grönt och högexploaterat, dvs tar bort det som skulle kunna ses som positiva kvaliteter. Resultatet blir ett mindre grönt men tätare miljonprogramsområde.

De öppna ytorna längs Stångholmsbacken som föreslås bebyggas, skulle lika gärna kunna omvandlas till en stor och aktiv park. Det skulle mer ligga i linje med att ta vara på bebyggelsemiljöns värden och karaktär. De kvaliteter som finns, med barnvänlig miljö och stora sammanhållna parkytor, skulle i stället kunna utvecklas och tas tillvara.

Det är dock positivt att planförslaget i vissa fall ersätter den långt gångna trafiksepareringen och otrygga gångtunnlar med mer normala gator och övergångsställen, men detta borde göras längs de viktiga gatorna.

Det så kallade torget som skapas ligger inte längs med gatunätet, utan är snarare en ansamling av hus i återvändszoner. Ett torg är definitionsmässigt en öppen, offentlig yta som ligger i anslutning till ett gatunät, ofta i lägen där flera trafikslag eller trafikströmmar möts. Den föreslagna Stångholmsplatsen ligger i förhållande till gatunät och övergripande rörelsemönster i stadsdelen på helt fel plats.

De som driver verksamheter, som service och butiker, vet att det första kriteriet vad gäller lönsamhet och underlag är ett kontinuerligt flöde. Med andra ord, det bästa läget för att nå många kunder är de mest trafikerade platserna, ofta gatukorsningar eller som i detta fall, en tunnelbanestation.

Att skapa en ny torgplats med förhoppning om verksamheter i bottenvåningar bara ett stenkast från Vårbergs Centrum framstår som amatörmässigt och godtroget. Lokala butiker utmanas i dagsläget både av större köpcentrum och e-handel. För att om möjligt behålla eller stärka nuvarande verksamheter bör i första hand Vårbergs Centrum förbättras och stärkas.

Boende har, vilket ofta är regel i samband med förtätning, menat att exploateringen är för hög. I detta fall finns det fog för kritiken. Gröna kvaliteter får stryka på foten samtidigt som den nya bebyggelsen i princip bara upprepar det befintliga mönstret.

Utifrån ovanstående resonemang menar vi att förslaget bör bearbetas i sin helhet, för att 1) dels bättre ta till vara befintliga (främst gröna) kvaliteter, 2) dels skapa en mer sammanhängande och trygg gatumiljö och 3) dels stärka Vårbergs Centrum och bättre koppla ihop centrum med omgivningen.