

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 265 59**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Utökad markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 i Kärrtorp till Besqab Projektutveckling AB. Reviderat inriktningsbeslut .

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden utökar markanvisningen för bostäder inom del av fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 till Besqab Projektutveckling AB.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (reviderat inriktningsbeslut).

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 59
Växel 08-508 276 00
kristin.quistgaard@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Ett detaljplanearbete pågår för cirka 160 bostäder på tre olika platser i centrala Kärrtorp. Svenska bostäder har år 2013 fått en markanvisning för att bygga hyreslägenheter på två av platserna. Besqab Projektutveckling AB har år 2012 fått en markanvisning för att bygga bostadsrättslägenheter på en av platserna.

Detaljplanen har varit på samråd våren 2015. Efter samråd har stadsbyggnadskontoret valt att dela detaljplanerna i två områden. Detaljplanerna beräknas kunna antas hösten 2016.

Ett första inriktningsbeslut fattades för projektet 2012-06-14 på delegation. Exploateringsnämnden tog 2013-12-12 ett reviderat inriktningsbeslut för projektet där investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 20,8 mnkr.

Utgifterna har ökat under arbete med detaljplanerna vilket föranleder att ett reviderat inriktningsbeslut behöver fattas. De ökade utgifter avser främst ökade utgifter för ombyggnad av busstorg och torget, Kärrtorpsplan. Genom ombyggnaden av busstorget har mer exploaterbar yta skapats.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 75 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 62,4 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 131,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 197 %.

Genom att exploateringsområdet för Näskubben 2 och delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 kan utökas från cirka 50 till cirka 90 bostäder behöver ytterligare cirka 40 bostäder markanvisas till Besqab projektutveckling AB. Genom tilläggsmarkanvisningen till Besqab utökas andelen bostadsrätter i projektet från att vid det reviderade inriktningsbeslutet 2013-12-12 vara cirka 43 procent till att nu omfatta cirka 58 procent. Inom Kärrtorps stadsdel pågår två ytterligare projekt där det planeras för cirka 415 hyresrätter och 200 bostadsrätter. Fördelningen mellan upplåtelseformer för nybebyggelse inom området bedöms därmed kunna bibehållas även om andelen bostadsrätter inom projektet för Kärrtorp centrum överstiger andelen hyresrätter. Fördelningen mellan upplåtelseformer för samtliga tre projekt som pågår i området är cirka 62 procent hyresrätter och 38 procent bostadsrätter.

Försäljningsinkomster beräknas till 133,2 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-05-14, dnr E2012-384-519.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

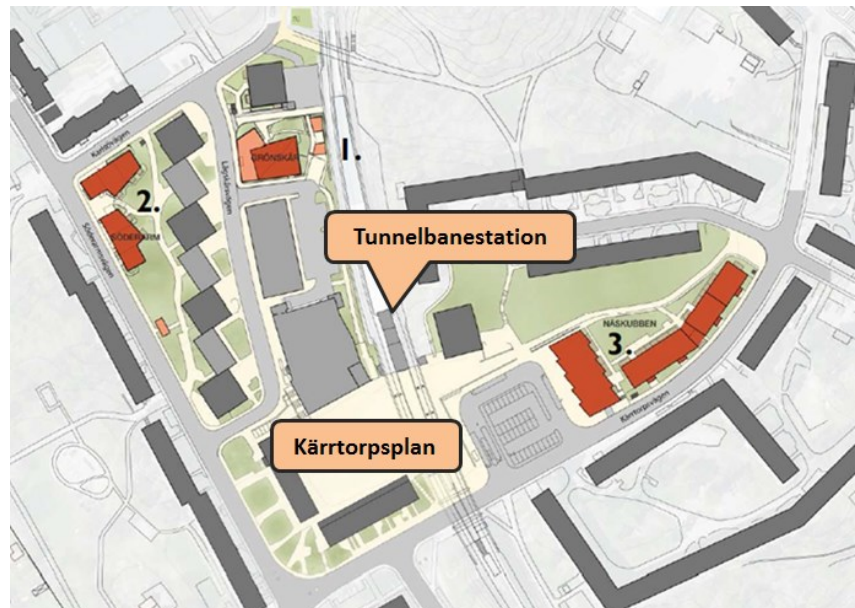
Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och natur. Bostäderna kommer att bidra till att stärka den lokala handeln och servicen i Kärrtorp centrum. Två ytterligare projekt har år 2015 initierats i stadsdelen för totalt ytterligare cirka 600 bostäder. Planering pågår även för cirka 650 bostäder vid Nytorps gärde. Tillskottet av mer bebyggelse i Kärrtorp centrums närområde medför att satsningarna på Kärrtorpsplan kommer fler kommuninvånare till nytta.

Bakgrund

Ett detaljplanearbete pågår för cirka 160 bostäder på tre olika platser i centrala Kärrtorp, se nedanstående bild. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder och vidareutveckla Kärrtorps centrum för att skapa ett levande centrum som är bärkraftigt. Centrumet ska inbjuda till vistelse och utvecklas som mötesplats för boende och besökare i Kärrtorp.

Detaljplanen har varit på samråd våren 2015. Efter samråd har stadsbyggnadskontoret valt att dela detaljplanerna i två områden. En detaljplan för fastigheterna Näskubben 2, delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 samt en detaljplan för fastigheten Grönskär 2, Söderarm 2 och delar fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Söderarm 1. Detaljplanerna beräknas kunna antas hösten 2016.

Näskubben 2 och delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 markanvisades genom beslut av Exploateringsnämnden 2012-06-14 till Besqab Projektutveckling AB för cirka 50 bostäder. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Ett inriktningsbeslut togs genom delegation.



Karta: Detaljplaneområdet och markaviserade fastigheter. 1) Fastigheten Grönskär 2, 2) Fastigheterna Södearm 2 och del av Södearm 1 och Hammarbyhöjden 1:1, 3) Fastigheterna Näskubben 2 och delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4.

Näskubben 2 är en tomträttsfastighet som är upplåten åt Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för förskoleverksamhet. SISAB och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning, som hyr förskolelokalerna av SISAB, är överens om att förskolan ska avvecklas. Förskolan har under de senaste åren använts som en evakueringsförskola när andra förskolor renoveras. Stadsdelsförvaltningen har i sin planering hanterat att förskolan rivs och planering pågår för nya förskolor. En ny förskola planeras inom pågående projekt för nya bostäder intill Kärrtorps IP. Exploateringskontoret och SISAB har upprättat ett intentionsavtal som säger att parterna ska medverka till att förskolan kan evakueras, att tomträtten ska återlämnas till staden i samband med att ny detaljplan tas fram för fastigheten samt att staden står för rivningskostnaderna och reglerar kostnader för bokfört värde.

Exploateringsnämnden har 2013-12-12 beslutat att markanvisa cirka 36 bostäder till AB Svenska Bostäder inom del av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Södearm 1 och fastigheten Södearm 2. Nämnden godkände även ändrad markanvändning för byggande av ca 30 hyresrättslägenheter på AB Svenska Bostäders befintliga tomträttsfastighet, Grönskär 2.

Ett reviderat inriktningsbeslut fattades 2013-12-12 där investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 20,8 mnkr.

Investeringsutgifterna avsåg främst kostnader för ledningsflyttar, eventuell ombyggnad av bussterminal, gata och allmän parkering, åtgärder på och i anslutning till torget, serviser, rivning av befintlig förskola, reglering av kostnader för befintliga tomträtten Näskubben 2. Försäljningsinkomster för kv Näskubben beräknades till 57,1 mnkr (prisnivå 2012-04) och reavinsten beräknades uppgå till 55,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 324 %.

Utgifterna för ombyggnad av busstorget och torget har ökat under arbete med detaljplanerna vilket föranleder att ett reviderat inriktningsbeslut behöver fattas. Busstorget föreslås förskjutas närmre tunnelbanan vilket innebär att exploateringsområdet för Näskubben 2 kan utökas. Detta med cirka ytterligare 40 lägenheter. Inkomsterna i projektet beräknas därmed också öka. Förskjutningen av busstorget innebär utökade kostnader för bland annat rivning av murar och parkeringsplatser samt anläggande av nya körytor med mera.

Under arbetet med detaljplanerna har förutsättningarna för en upprustning av torget i Kärrtorp, Kärrtorpsplan, utretts. En analys av platsen och dess upprustningsbehov har genomförts och utifrån detta har ett gestaltungsförslag för torget tagits fram. Boende i Kärrtorp har fått bidra med både kunskap och idéer om torget. Under arbetet med Kärrtorpsplan har konstaterats att ytbeläggningen på torget är i dåligt skick och kontorets bedömning är att ytbeläggningen behöver bytas och överbyggnaden förbättras. Kostnader för detta har inte hanterats i tidigare inriktningsbeslut. Torget behöver också bli mer tillgänglighetsanpassat. Detaljplanerna medför också fler kostnader för omgivande mark och allt detta sammantaget medför ökade kostnader mot tidigare inriktningsbeslut.

Genom att exploateringsområdet för Näskubben 2 kan utökas från cirka 50 till cirka 90 bostäder behöver ytterligare cirka 40 bostäder markanvisas till Besqab projektutveckling AB.

Utökningen sker på fastigheten Kärrtorp 1:4 som innehas av staden. Då utökningen sker i direkt anslutning till den mark Besqab redan anvisats är Besqab den enda byggherre som är aktuell för anvisningen. Genom tilläggsmarkanvisningen till Besqab utökas andelen bostadsrätter i projektet från att vid det

reviderade inriktningsbeslutet 2013-12-12 vara cirka 43 procent till att nu omfatta cirka 58 procent.



Markanvisningsområdet till Besqab projektutveckling AB 2012-06-14 inom blått streckat område. Ytan som tilläggs markanvisningen inom rött streckat område.

I Kärrtorp stadsdel har sedan beslut om markanvisningarna i centrum år 2012/2013 två ytterligare projekt initierats. Vid Kärrtorps idrottsplats planeras för cirka 600 bostäder samt en ny förskola. Ett detaljplanearbete pågår där ny bebyggelse tidigast beräknas kunna vara färdigt år 2019. Cirka 15 bostäder planeras också på befintlig tomträttsfastighet Understen 1. År 2013 påbörjades ett programarbete för Hammarbyhöjden-Björkhagen. Vid Nytorps gärde, i Kärrtorp stadsdel planeras för cirka 650 bostäder. Tillskottet av mer bebyggelse i Kärrtorp centrum närområde medför att satsningarna på Kärrtorpsplan kommer fler kommuninvånare till nytta, likväl som att bebyggelsen möjliggör ett utökat kundunderlag för butiker och service i Kärrtorp centrum.

Efter genomfört samråd har stadsbyggnadskontoret fattat ett beslut att detaljplanen för Kärrtorps centrum, fastigheterna Näskubben 2 och delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4, Grönskär 2 samt Södearm 2 och del av Söderarm 1 och Hammarbyhöjden 1:1 ska delas till två detaljplaneområden. En detaljplan för Näskubben 2 och delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4, och en detaljplan för Grönskär 2 samt Södearm 2 och del av Söderarm 1 och Hammarbyhöjden

1:1. Exploateringskontoret kommer att välja att dela projekten i två projekt, överensstämmande med stadsbyggnadskontorets indelning av detaljplaner, inför genomförandebeslut.

Det reviderade inriktningsbeslutet avser bägge projekten. Genomförandebeslut samt försäljning av mark för Näskubben 2 och delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 beräknas tas upp till exploateringsnämnden augusti/september 2016. Därefter ska genomförandebeslutet och försäljningen beslutas av kommunfullmäktige då utgifterna beräknas överstiga 50 miljoner kronor samt försäljningsinkomsterna beräknas överstiga 90 miljoner kronor.

Genomförandebeslut för Grönskär 2 samt Södearm 2 och del av Söderarm 1 och Hammarbyhöjden 1:1 beräknas ske på delegation.

Tidigare beslut

2012-06-14 beslutade exploateringsnämnden att ge en markanvisning inom delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 och fastigheten Näskubben 2 till Besqab Projektutveckling AB för cirka 50 bostadsrättslägenheter. Ett inriktningsbeslut fattades på delegation.

2013-12-12 beslutade exploateringsnämnden att ge en markanvisning till AB Svenska Bostäder för cirka 36 hyreslägenheter inom del av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Söderarm 1 och fastigheten Söderarm 2.

2013-12-12 beslutade exploateringsnämnden att godkänna ändrad markanvändning för byggande av ca 30 hyresrättslägenheter på AB Svenska Bostäders befintliga tomträttsfastighet, Grönskär 2.

2013-12-12 tog exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut där investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 20,8 mnkr.

2014- 02-06 godkände stadsbyggnadsnämnden ett start-pm för detaljplaneläggning.

2015-09-21 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisning av samråd.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 75 mnkr motsvarande 510 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt på platserna för Grönskär 2, Söderarm 2 och del av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Söderarm 1. Marken för fastigheten Näskubben 2 och inom delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 kommer säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,37.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 62,4 mnkr, varav 4,5 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av torget, Kärrtorpsplan, busstorget och allmän parkering.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av fastigheten Näskubben 2 och inom delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 beräknas till cirka 133,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 131,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 402 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 197 %.

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

¹ 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 62,5 mnkr, varav 4,5 mnkr avser tidigare nedlagda utgifter, och investeringsinkomsterna till cirka 133,2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,5	-5,2	-34,6	-16,3	-1,7	-0,1	-62,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,5	-5,2	-34,6	-16,3	-1,7	-0,1	-62,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	133,2	0,0	0,0	0,0	133,2

Stadens nettoutgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	max 0,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	max -1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	max -1,5	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	131,6	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 131,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	132,2	0,5	0,5	-2,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	mellan -0,3 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 131,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet är i ett slutskede, där genomförandebeslut förväntas tas relativt snart efter föreliggande reviderande inriktningsbeslut. Utgifterna är beräknade på upprättade systemhandlingar för projektet där oförutsedda utgifter har hanterats.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar på en god ekonomi med god täckningsgrad. Projektets utgifter har ökat med cirka 42 mnkr sedan tidigare reviderade inriktningsbeslut 2013-12-12. Utgifterna har ökat både till följd ut av att mer exploaterbar yta har skapats genom att busstorget förskjuts närmre tunnelbanan samt att upprustningen av Kärrtorpsplan blir mer omfattande än vad staden planerade för vid det tidigare inriktningsbeslutet. Till följd av att den exploaterbara ytan utökas kan cirka 90 lägenheter byggas istället för 50 på fastigheten Näskubben 2 och inom delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4. Stadens försäljningsinkomster till följd av detta ökas därmed med cirka 45 procent.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet ligger inom influensområdet för tunnelbanan inom Stockholmförhandlingen 2013 och bidrar med ett viktigt tillskott av bebyggelse. Projektet ger ett tillskott av kompletteringsbebyggelse i ett mycket bra kollektivtrafikläge. Tillskottet av bostäder bidrar till att stödja den lokala handeln och servicen i Kärrtorp centrum. Tillskottet av lokaler möjliggör för ytterligare handel och service att etableras.

Vid det reviderade inriktningsbeslutet 2013-12-12 fördelade sig bostädernas upplåtelseformer med cirka 57 procent hyresrätter

och 43 procent bostadsrätter. Genom detta reviderade inriktningsbeslut har fördelningen mellan upplåtelseformer förändrats till cirka 42 procent hyresrätter och 58 procent bostadsrätter. Strax intill detta projekt pågår ett ytterligare bostadsprojekt för cirka 15 hyresrätter på befintlig tomträttsfastighet Understen 1. Vid Kärrtorps IP planeras för cirka 400 hyresrätter och 200 bostadsrätter. Fördelningen mellan upplåtelseformer i ny bebyggelse inom området bedöms därmed kunna bibehållas även om andelen bostadsrätter inom projektet för Kärrtorp Centrum överstiger andelen hyresrätter. Fördelningen mellan upplåtelseformer för samtliga tre projekt som pågår i området är cirka 62 procent hyresrätter och 38 procent bostadsrätter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning vid det reviderade inriktningsbeslutet 2013-12-12. Kontorets bedömning var att bebyggelsen inte medförde någon betydande påverkan på varken rekreation, landskap eller naturmiljö/ekologi då det i huvudsak redan är hårdgjorda ytor som markanvisades.

Under detaljplanearbetet har lokal dagvattenhantering, buller från gata och tunnelbana, skyddsavstånd till tunnelbana och flytt av/avstånd till nätstation, eventuell förekomst av markföroreningar samt kulturhistoriska konsekvenser studerats.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Områdena består i huvudsak av redan hårdgjorda ytor, dels av en parkering och dels bebyggd med ett områdeskontor, samt mindre yta grön kvartersmark. Områdena bedöms inte ha några särskilda landskaps- eller rekreationsvärden. Kontoret bedömer mot bakgrund av detta att kompensation för ianspråktagen grönyta inte kommer utgå. Inom projektet kommer istället en stor upprustning ske av Kärrtorpsplan.

Energihushållning

Svenska bostäder har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Besqab projektutveckling AB har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva mål

enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö
”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i
nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden
2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010.

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.

Tillgänglighetsfrågorna har hanterats i samband med
planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer
kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt
rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Tillskottet av bostäder medför behov av förskola i närområdet
samt fler utbildningsplatser. Befolkningsökningen till följd av
projektet har beaktats i stadens befolkningsprognos vilket ligger
till grund för utbildningsförvaltningens elevprognos.

När det gäller förskoleplatser har kontoret ett nära och väl
fungerande samarbete med stadsdelsförvaltningen. Förskolan
som ska rivas har under de senaste åren använts som
evakueringsförskola. Stadsdelsförvaltning har i sin planering för
förskoleverksamhet hanterat att förskolan rivs. Nya förskolor
planeras i området, bland annat inom detaljplaneområdet vid
Kärrtorps IP.

Projektet kan komma att påverka elever på Kärrtorps gymnasium
under byggtiden eftersom projektet delvis ligger på vägen från
tunnelbanan till Kärrtorps gymnasium. Det är viktigt att inför
byggnationen kunna säkerställa säkra skolvägar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas
till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm
konst. I detta projekt redovisas medel för konstnärlig gestaltning i
genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektets tidplan innebär att detaljplanerna beräknas antas hösten 2016, efter att exploateringsnämnden och kommunfullmäktige tagit genomförandebeslut för projekten. Bägge bolagen beräknar byggstart år 2017 och första inflyttning beräknas till år 2018/2019.

Ett genomförandebeslut samt överenskommelse om exploatering med försäljning för Näskubben 2 beräknas redovisas för exploateringsnämnden vid nämndsammanträde i augusti eller september 2016. Genomförandebeslutet och försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige.

För projektet Grönskär 2 m.m. kommer ett genomförandebeslut tas på delegation. För Grönskär 2 m. fl. är detta det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektering pågår för ombyggnad av gator, busstorg och torg. Ekonomiska risker finns framförallt kring ombyggnation intill tunnelbanan. Dialog pågår med Trafikförvaltningen för att hantera dessa. Kalkylen för projektet har hanterat de ekonomiska osäkerheter som finns.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har under detaljplanearbetet haft, utöver stadsbyggnadskontoret, kontakt med trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen som har framfört önskemål om gruppbostad samt att de nya lägenheterna medför behov av förskola i närområdet.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och natur. Bostäderna kommer att bidra till att stärka den lokala handeln och servicen i Kärrtorp centrum. Efter beslut om markanvisningarna i centrum år 2012/2013 har två ytterligare projekt initierats i

stadsdelen för ytterligare cirka 600 bostäder. Planering pågår även för cirka 650 bostäder vid Nytorps gärde. Tillskottet av mer bebyggelse i närområdet medför att satsningarna på Kärrtorpsplan kommer fler kommuninvånare till nytta. Bostäderna kommer att bidra till att stärka den lokala handeln och servicen i Kärrtorp centrum.

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal