

Utlåtande 2014: RI+V (Dnr 302-420/2014)

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostadsändamål och förskola inom Liljeholmen 1:1 m.fl. vid Nybohovsbacken, i Liljeholmen, med Besqab Strandängarna III AB, Besqab Strandängarna VIII AB, Besqab Strandängarna IX AB, AB Svenska Bostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB
Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Liljeholmen 1:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 71,0 mnkr. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015. Exploateringsnämnden får i uppdrag att genomföra projektet.
2. Överlåtelse av del av Liljeholmen 1:1 för en preliminär försäljningslikvid om 103,0 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden föreslår att ca 180 nya bostäder uppförs längs Nybohovsbacken i Liljeholmen. Bostadshusen föreslås få ett inslag av kommersiella lokaler i bottenvåningarna. En ny förskola omfattande åtta avdelningar uppförs i anslutning till den nya bebyggelsen. När exploateringen genomförs bygger staden om Nybohovsbacken till en smalare bostadsgata, samt anlägger en ny kvartersgata till den nya förskolan. En ny park kommer att anordnas ovanför Nybohovsbacken med utblick mot sjön Trekanten. Detaljplanen har vunnit laga kraft och exploateringen planeras att starta under år 2014 och preliminärt pågå fram till år 2017.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för uppförande av bostadsrättslägenheter kommer att upprättas med Besqab. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 103,0 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 101,0 mnkr. Exploateringsnämnden har hemställt försäljningen till kommunfullmäktige för godkännande eftersom försäljningslikviden överstiger det belopp om 90,0 mnkr som exploateringsnämnden får besluta om.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att exploateringsprojektet bidrar till bostadsmålet med överenskommelsens 180 nya bostäder i ett attraktivt läge.

Våra synpunkter

Föreliggande projekt överensstämmer väl med stadens mål om att bygga bostäder med blandande upplåtelseformer. 180 nya bostäder bidrar även till att uppfylla målet om 140 000 nya bostäder till år 2030, vilket är både glädjande och viktigt för Stockholms framtid. För Liljeholmen och Årstaberget är dessutom förskolan som ingår i projektet enormt viktig och det är positivt att exploateringsnämnden planerar för att den ska kunna börja byggas så tidigt som möjligt.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Liljeholmen 1:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 71,0 mnkr. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

Exploateringsnämnden får i uppdrag att genomföra projektet.

Överlåtelse av del av Liljeholmen 1:1 för en preliminär försäljningslikvid om 103,0 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Projektområdet är beläget på norra sidan av Nybohovsberget och består av delar av fastigheterna Liljeholmen 1:1, Liljeholmen 1:4 och Reservoaren 1. Nybohovsbergets läge åskådliggörs i översiktskartan nedan.



Nybohovsberget, översiktskarta

Enligt detaljplanen (se utsnitt ur detaljplanekartan nedan) skall planområdets nya användning vara bostadsändamål, dessutom kommer en ny förskola att uppföras med plats för åtta avdelningar. Kommersiella lokaler kommer att kunna inrymmas i lämpliga lägen i bostadsbyggnadernas bottenvåningar. Totalt kommer ca 180 nya bostadslägenheter att byggas, varav minst hälften hyresrätter.



Utsnitt ur detaljplanekartan

Inom Svenska Bostäders tomträttsfastighet Reservoaren 1 finns idag en gammal tvättstugebyggnad och före detta panncentral som rivs för den nya bebyggelsen. Området inom Liljeholmen 1:1 är planlagt som parkmark och för parkeringsändamål, men består idag av naturmark. En lite utnyttjad bollplan i planområdet norra del tas i anspråk för den nya förskolan. Bollplanen kommer inte att ersättas i detaljplanen.

Den nya bebyggelsen kommer att uppföras på mark som överläts till Besqab och på mark som upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder. Detaljplanen har vunnit laga kraft och exploateringen planeras att påbörja under 2014 och preliminärt pågå fram till år 2017. En illustration av den kommande bebyggelsen återges nedan.



Illustration plan



Nybohovsbacken, projektillustration mot söder

Tidigare beslut

Den ursprungliga bebyggelsen på Nybohovsberget uppfördes av Svenska Bostäder i början av 1960. För den nu aktuella delen av Nybohovsberget, inom och intill östra delen av kvarteret Reservoarens, har vid flera tidigare tillfällen funnits förslag på kompletteringsbebyggelse, men som av olika anledningar lagts ned.

Exploateringsnämnden har i inriktningsbeslut den 14 februari 2008 anvisat mark för bostäder inom det nu aktuella området vid östra delen av kvarteret Reservoaren till Svenska Bostäder och Besqab.

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 29 augusti 2011 och den 12 mars 2012 antogs detaljplanen i KF. Detaljplanen vann laga kraft den 8 augusti 2013. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Överenskommelse om exploatering

Inför projektets genomförande kommer överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark upprättas med Besqab och överenskommelse om exploatering med tomträtt upprättas med AB Svenska Bostäder och SISAB.

Överenskommelserna kommer att följa kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. följande frågor:

- Staden upplåter mark med tomträtt till Svenska Bostäder för uppförande av hyresrättslägenheter.
- Staden upplåter mark med tomträtt till SISAB för uppförande av förskola.
- Besqab köper mark av staden för uppförande av de bostadsrättslägenheter som ska genomföras inom projektet.
- Bolagen ansvarar för och bekostar all bebyggelse inom kvartersmark.
- Ett genomförandeavtal, tecknas mellan Staden och SL som bl.a. reglerar de arbeten som Staden utför i närhet av tunnelbana och hissbana. Ansvar för de arbeten som regleras i detta genomförandeavtal skrivs vidare till SISAB i överenskommelse om exploatering med tomträtt.

Den marköverlåtelse som kommer att genomföras till Besqab för uppförande av bostadsrättslägenheter baseras på en överenskommen prisnivå om 8 700 kr/kvm vid värdetidpunkten 1 september 2007. Avgälden för den mark som kommer att upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjerna för tomträttsavgälder.

Expertrådet har godkänt ärendet den 7 november 2007, dnr. E2007-384-970.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 70 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 mnkr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 57 mnkr motsvarande ca 295 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Nuvärdet bedöms vara i genomsnitt med andra exploateringsprojekt.

De markområden inom planområdet som planläggs för bostadsbebyggelse kommer både att säljas och upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,97.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 70 mnkr, varav 5,2 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata, omläggning av ledningar, VA-servisanslutningar och nyanläggning av park. Försäljningsinkomsterna beräknas till 103,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 101,2 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 345 000 kr i fast prisnivå. En jämförelse visar att omfattningen överensstämmer med genomsnittlig erfarenhetsmässig nettoexploateringsutgift för andra motsvarande projekt inom staden. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 162 %.

All ekonomisk risk avseende exploatörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering. Bolagen står för plankostnader och VA-servisanslutning för de lägenheter som uppförs på mark som säljs.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 70,5 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						Totalt
	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,2	-18,5	-21,1	-18,1	-7,7	0,0	-70,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-5,2	-18,5	-21,1	-18,1	-7,7	0,0	-70,5
Försäljningsinkomst	0,0	103,1	0,0	0,0	0,0	0,0	103,1

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							Kommentar
Drift	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,7	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	max -2	år 2018
Reavinster/förluster	101,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 101,2
Summa resultatpåverkan nämnd	102,3	1,0	1,0	1,0	-2,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		

resultatpåverkan							
TRN+SDN							

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,8 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,0 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 101,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Den största utgiftsposten för staden uppstår i den entreprenad som utförs för de arbeten som ska genomföras på allmän platsmark. Entreprenaden är ännu inte upphandlad vilket innebär att det finns en osäkerhet i de nu kalkylerade utgifterna.

Ett antal frågor kring närhet till SLs anläggningar, tunnelbana och hissbana samt stora ledningsomläggningar utgör också osäkerheter.

Viss osäkerhet finns också gällande försäljningsinkomsternas storlek då dessa är knutna till prisförändringar på bostadsmarknaden.

Slutsats-ekonomi

Investeringsanalysen visar på ett positivt resultat för staden. Med de förutsättningar som den aktuella exploateringen genomförs under, i förhållandevis okomplicerade markförhållanden men samtidigt i ett läge nära stadens centrala delar, är det positiva resultatet i nivå med genomsnittet för liknande exploateringar på andra håll i staden.

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet tillför 180 nya bostäder och överensstämmer med stadens mål om att bygga nya bostäder med blandade upplåtelseformer då det omfattar 90 lägenheter i hyresrätt samt 90 lägenheter i bostadsrätt

Miljö

De miljökonsekvenser som kommer att beaktas vidare under genomförandet av projektet är hur befintlig skyddsvärd vegetation på bästa sätt kan skyddas

under exploateringen, hantering av eventuella markföreningar från tidigare verksamheter samt hur dagvatten på bästa sätt kan omhändertas inom den nya bebyggelsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom delar av planområdet innebär exploateringen att tidigare obebyggda naturområden tas i anspråk. Inom ramen för planarbetet har ett arbete bedrivits för att identifiera vilka grönytor som berörs och vilka funktioner dessa ytor har i ett större sammanhang, och förslag har redovisats för hur de ianspråkta grönytorerna kan kompenseras. Föreslagna åtgärder är en uppgrusning av naturområdet norr om den nya bebyggelsen ned mot sjön Trekanten.

Energhushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Direkt tillgängliga entréer till de nya byggnaderna anordnas både från gata och från parkering för att göra byggnaden tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – ”Stockholm – en stad för alla”.

Tillgängligheten till de intilliggande parkområdena förbättras genom att en ny gata anläggs ned till den nya bebyggelsen vid förskolan. Även den nya parken i södra delen av planområdet görs tillgänglig genom en entré från Nybohovsgränd

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen ligger vid en mindre gata med i huvudsak trafik till och från bostäder och trafikmängden i närområdet bedöms som relativt liten. De barn som växer upp i den nya bebyggelsen kommer att ha nära till det stora parkområdet direkt norr om bebyggelsen och till sjön Trekanten, där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt pågår planering för hur dessa medel ska användas.

Genomförandefrågor

Tidplan

Exploateringen kommer att genomföras i etapper och planeras att påbörja under 2014. Uppförandet av de nya bostäderna och stadens arbeten på allmän platsmark kommer att utföras parallellt och uppskattas pågå åtminstone fram till år 2017. Inflyttning i de nya byggnaderna kommer att ske kontinuerligt under exploateringen allteftersom byggnaderna färdigställs. Nybohovsbacken ska vara öppen för trafik under hela byggtiden.

Anläggandet av den nya kvartersgatan till förskolan, norr om Nybohovsbacken kommer att utföras så tidigt som möjligt för att möjliggöra byggstart av förskolan. I detta skede kommer även nödvändiga ledningsomläggningar för att göra förskoletomten tillgänglig att genomföras. Arbeten med ledningsomläggningar och ombyggnation av gatan Nybohovsbacken planeras att genomföras under hösten 2014 och vintern 2014/2015. Under slutet av byggtiden kommer gångstråk, kvartersgatan till förskolan och den nya parken att färdigställas.

Bolagen ansvarar för rivningar och uppförande av nya bostadsbyggnader och ny förskola. Staden ansvarar för ombyggnad av gator och parkområden och för nödvändiga ledningsomläggningar. Stadens arbeten leds av exploateringskontoret i samverkan med trafikkontoret och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Risker och osäkerheter

I projektet finns liksom i alla större projekt en risk för fördyringar av entreprenadkostnader gentemot kalkylen beroende av marknadsläget vid tidpunkten för upphandling.

För exploaterings genomförande finns vissa tekniska risker, vilka beaktats i det genomförda planarbetet. Delar av exploateringen uppförs i berg med röda linjens tunnelbanegren och Nybohovsbergets hiss bana belägen i tunnlar under några av de nya byggnaderna. Staden och bolagen har fört och för en kontinuerlig diskussion med SL för att hantera de risker som exploateringen i dessa delar av projektet innebär. Ett genomförandeavtal,

tecknas mellan Staden och SL som bl.a. reglerar säkerhetsåtgärder under utförande, granskning av handlingar m.m för de arbeten som Staden utför. Byggherrarna tecknar också genomförandeavtal med SL för de byggnationer de utför på kvartersmark.

Även anläggandet av den nya kvartersgatan ner till förskolan skall utföras med försiktighet i de delar där vägen anläggs direkt intill likriktarstationen belägen inom fastigheten Liljeholmen 1:4. Kvartersgatan kommer att korsa en stor befintlig vattenledning som innehas av Stockholm Vatten och säkerhetsavstånd till denna ledning har noggrant utretts.

Kontoret bedömer sammantaget att de tekniska risker som identifierats är av sådan art att de kan hanteras utan att äventyra projektets genomförande.

Tidplan

Staden kommer att utföra ledningsomläggningar och ombyggnation av Nybohovsbacken samtidigt som byggherrarna spränger och påbörjar husbyggnation. Detta innebär en viss risk för förseningar.

Information till andra förvaltningar

Stadsdelsförvaltningen har under planarbetet framfört att det finns ett stort behov av förskoleplatser i området och att en ny förskola behövs inom projektet. Förvaltningen har under planarbetet också framhållit vikten av att den nya bebyggelsen får en anpassad placering i terrängen och att naturmarken hanteras så skonsamt som möjligt i samband med exploateringen.

Samråd kring gatuutformning har skett med Trafikkontoret.

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

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 mars 2014 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att för sin del godkänna genomförandet av exploatering inom Liljeholmen 1:1 m.fl omfattande investeringsutgifter om 71 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att för sin del godkänna överenskommelsen om exploatering med försäljning med Besqab

Strandängarna III AB, Besqab Strandängarna VIII AB, Besqab Strandängarna IX AB, (nedan kallade Besqab) avseende del av Liljeholmen 1:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 103 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

3. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna genomförandeavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik avseende stadens arbeten inom detaljplan för Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m.fl.
4. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 februari 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringen vid Nybohovsbacken ger ett tillskott om ca 180 lägenheter. Projektekonomi är god och projektet ger ett överskott till staden. Projektet tillskapar nya lägenheter i ett attraktivt läge, och den nya förskolan tillgodoser ett stort behov av nya förskoleplatser för de barnfamiljer som bor i området. Förskolans byggnation är brådskande då det finns ett stort behov av förskoleplatser för att möjliggöra evakuering av de förskolepaviljonger som idag är belägna vid Årstaberget, där det planeras för en ny skola.

Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer också med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder.

Bebyggelsemiljön närmast Nybohovsbacken får i och med uppförandet av de nya bostäderna en förbättring genom att gaturummet förändras från förortsmässig genomfartskaraktär till bostadsgata med stadsmässiga kvaliteter och trädplanteringar. Den nya bebyggelsen vid Nybohovsbacken länkar också samman den tidigare något isolerat belägna befintliga bebyggelsen på Nybohovsberget med det nya stadsdelscentrum som vuxit fram kring Liljeholmstorget och bidrar därigenom till att skapa en mer sammanhållen stadsdel.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 april 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsprojektet bidrar till bostadsmålet med 180 nya bostäder i ett attraktivt läge, varav 90 lägenheter i hyresrätt och 90 lägenheter i bostadsrätt. Projektet överensstämmer väl med stadens mål om att bygga bostäder med blandade upplåtelseformer.

Förskolans byggnation är brådskande. Det finns ett stort behov av förskoleplatser för att möjliggöra evakuering av de förskolepaviljonger som är belägna vid Årstaberget, där det planeras för en ny skola. Stadsledningskontoret noterar att nämnden planerar att anlägga den nya kvartersgatan till förskolan så tidigt som möjligt för att möjliggöra byggstart av förskolan.

Stadsledningskontoret konstaterar att den nuvärdeskalkyl som bifogats nämndens ärende är ofullständig. Stadsledningskontoret har vid beredning av ärendet begärt in kompletterande information, och en korrekt nuvärdeskalkyl bifogas detta ärende i bilaga 2.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 57,0 mnkr, vilket motsvarar ca 295 tkr per ekvivalent lägenhet². Det är i linje med genomsnittet för stadens exploateringsprojekt.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige medge exploateringsnämnd rätt att genomföra exploatering inom Liljeholmen 1:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 71,0 mnkr. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015. Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden får i uppdrag att genomföra projektet.

Vidare föreslår stadsledningskontoret att överlåtelsen av del av Liljeholmen 1:1 för en preliminär försäljningslikvid om 103,0 mnkr godkänns, och att exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

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

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Att minst 75 procent av de planerade bostäderna upplåts med hyresrätt och att marken inom hela planområdet med tomträtt

Att därutöver anföras:

Det kan inte ha undgått någon att Stockholm lider en akut brist på hyresrätter. Därför menar vi att det mest ansvarsfulla är att låta en majoritet av nyproduktionen de kommande åren vara hyresrätter, samtidigt som mark vid nyproduktion i fortsättningen bör upplåtas med tomträtt. Det ökar inte bara tillgången på bostäder som exempelvis unga och studenter har råd att efterfråga, utan säkrar även stadens framtida rådighet över marken.

Den föreslagna byggnationen innebär ett välbehövligt tillskott av bostäder och förskoleplatser i ett kollektivtrafiknära läge, men liksom stadsdelsnämnden och boende i området vill Vänsterpartiet betona vikten av att byggnaderna får en anpassad placering i terrängen. En minskning av exploateringsgraden för att minimera intrånget i naturmarken bör även prövas under detaljplaneprocessen, liksom en reell grönkompensation för ianspråktagen mark.

Vidare bör gatuplanen utformas flexibelt, det vill säga både kunna upplåtas till kommersiell verksamhet och exempelvis kultur- och föreningsverksamhet. Låga parkeringstal kan bidra till att minska biltrafiken i området, samtidigt som det bidrar till sänkta produktionskostnader som i slutändan bör resultera i pressade nyproduktionshyror. Staden bör vid nyproduktionen även använda exploateringsavtalen för att säkerhetsställa att insatser från kommunens sida för att pressa produktionskostnaderna kommer de blivande hyresgästerna till del.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Vi ser att planen blivit betydligt bättre sedan samrådet och är särskilt glada över att parkhusen i område C tagits bort helt. Att koncentrera bebyggelsen längs gatan är en rimlig förtätningsstrategi och skapar nya kvalitéer till området.

Energianvändningen ska inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år. Parkeringstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet och bilpoolsplatser prioriteras. De naturytor som tas i anspråk ska de ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion. När naturmark tas i anspråk är det viktigt både för de ekologiska funktionerna och för människors tillgång till stadsnära natur att kompensationen verkligen utförs.

Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade.