

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 265 59**Till**
Exploateringsnämnden
2016-09-22

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder och centrumändamål inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 i Kärrtorp till Besqab Projektutveckling AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 omfattande investeringsutgifter om 58 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 till Besqab Projektutveckling AB med en försäljningsinkomst om cirka 133,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

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

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Ett detaljplanearbete pågår för cirka 90 bostäder i centrala Kärrtorp. Besqab Projektutveckling AB har år 2012 fått en markanvisning för att på platsen uppföra ett bostadshus med totalt cirka 50 bostadsrättslägenheter samt lokaler för centrumändamål. 2016-06-09 utökades markanvisningen med 40 bostäder till att totalt omfatta 90 lägenheter. Marken ska säljas till Besqab.

På platsen finns idag en förskola som används som evakueringsförskola, ett busstorg och en allmän parkeringsplats. För att ge plats för de nya bostäderna kommer förskolan att rivas, busstorget att förskjutas närmare tunnelbanestationen och antalet parkeringsplatser att minska. Projektet omfattar även en upprustning av torget i Kärrtorp, Kärrtorpsplan.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 70 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 57,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 205 %.

Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 133,4 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-05-14, dnr E2012-384-519. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

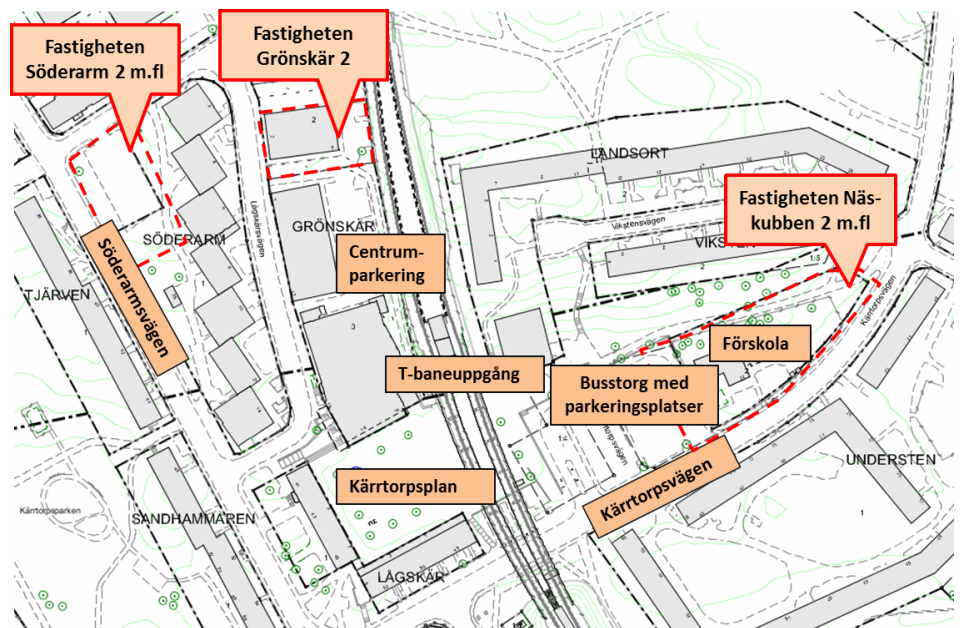
Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och natur. Bostäderna kommer att bidra till att stärka den lokala handeln och servicen i Kärrtorps centrum.

Bakgrund till överenskommelsen

Ett detaljplanearbete pågår för cirka 90 bostäder i centrala Kärrtorp, på fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4, se karta på följande sida. Besqab Projektutveckling AB (nedan kallat bolaget) fick år 2012 en markanvisning för att uppföra ett bostadshus på platsen med totalt cirka 50 bostadsrättslägenheter samt lokaler för centrumändamål. 2016-06-09 utökades markanvisningen med 40 bostäder till att totalt omfatta 90 lägenheter. Marken ska säljas till bolaget.

På platsen finns idag en förskola som används som evakueringsförskola, ett busstorg och en allmän parkeringsplats. För att möjliggöra för bostäderna kommer förskolan att rivas, busstorget att förskjutas närmre tunnelbanestationen och antalet parkeringsplatser att minska från 48 till 35 platser. Projektet omfattar även en upprustning av torget i Kärrtorp, Kärrtorpsplan.

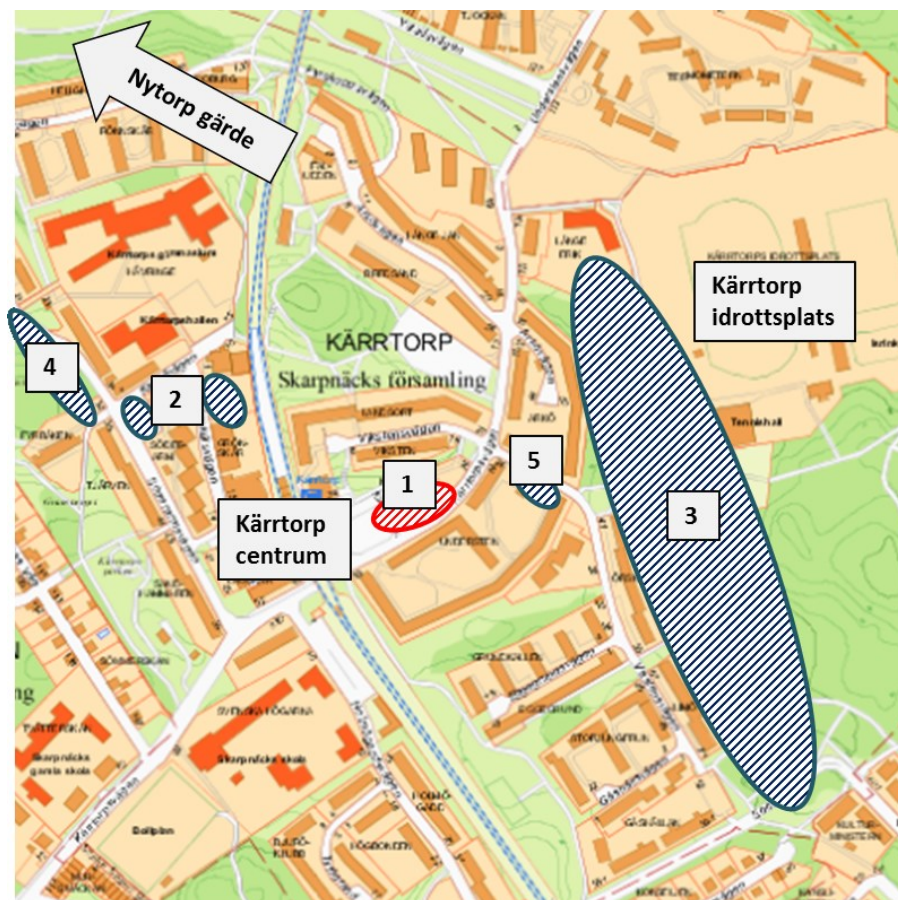
Marken har tidigare ingått i ett större planområde där ny bebyggelse föreslås på två ytterligare platser; fastigheten Grönskär 2 samt fastigheten Söderarm 2 och delar av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Söderarm 1. Samrådet för detaljplanen ägde rum våren 2015. Efter samråd har stadsbyggnadskontoret valt att dela detaljplanen till två detaljplaner. Exploateringskontoret har inför genomförandebeslut likaså valt att dela projekten i två projekt, överensstämmande med stadsbyggnadskontorets indelning av detaljplaner. Denna detaljplan har varit på granskning sommaren 2016.



Karta: Översiktskarta, Kärrtorp Centrum.



Karta: Föreslagen utformning för Näskubben 2 och delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4.



Karta: Pågående projekt i Kärrtorps stadsdel. 1) Näskubben 2 m.fl (90 lgh), 2) Grönskär 2 och Söderarm 2 (68 lgh), 3) Kärrtorps idrottsplats (600 lgh), 4) Fäholmaskogen (400 lgh), 5) Understen 1 (15 lgh).

I Kärrtorps stadsdel pågår fyra ytterligare projekt. På fastigheterna Grönskär 2 samt fastigheten Söderarm 2 och delar av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Söderarm 1 planeras för cirka 68 hyresrättslägenheter. Vid Kärrtorps idrottsplats planeras för cirka 600 bostäder samt en ny förskola. I Fäholmaskogen, längs Söderarmsvägen, planeras för cirka 400 studentlägenheter. Cirka 15 bostäder planeras också på befintlig tomträttsfastighet Understen 1.

Förskolan som ska rivas står på fastigheten Näskubben 2. Näskubben 2 är en tomträttsfastighet som är upplåten till 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 renoverats. Stadsdelsförvaltningen har i sin planering hanterat att förskolan rivs och planering pågår för nya förskolor.

Exploateringskontoret och SISAB har upprättat ett intentionsavtal som säger att parterna ska medverka till att förskolan evakueras, att tomträtten återlämnas till staden i samband med att ny detaljplan tas fram samt att staden står för rivningskostnaderna och reglerar kostnader för bokfört värde.

Inom projektet har bland annat en parkeringsutredning tagits fram som visar att det finns tillräckligt med parkering för boende i området. Till följd av minskningen av antalet parkeringsplatser vid busstorget planeras att ett antal 24-timmars parkeringsplatser som idag finns norr om Kärrtorpsplan skyltas om till korttidsparkering. Detta för att stödja centrumhandeln.

Marken bedöms inte vara förorenad. Ett gestaltningsförslag har tagits fram för upprustningen av Kärrtorpsplan samt förskjutningen av busstorget. Samråd har skett med Trafikförvaltningen i Stockholms läns landsting så att busstorget uppfyller Trafikförvaltningens krav. Projektering för ombyggnaden av torg och busstorg pågår. Stockholm konst har fått i uppdrag att planera för ny konst på torget, Kärrtorpsplan.

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 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.

2016-06-09 beslutade exploateringsnämnden att ge en utökad markanvisning inom delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 och fastigheten Näskubben 2 till Besqab Projektutveckling AB för cirka 40 bostadsrättslägenheter. Ett reviderat inriktningsbeslut fattades för projektet i dess tidigare större omfattning där investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 62,4 mnkr.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering med försäljning av mark har tecknats med bolaget.

I avtalet förbinder sig bolaget bland annat att sophantering löses genom sopsug. Detta för att möjliggöra för en framtida gång- och cykelbana längs norra sidan av Kärrtorpsvägen. Cykelbanan avses inte byggas inom ramen för detta projekt.

Expertrådet har godkänt ärendet 2012-05-14, dnr E2012-384-519.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 10 766,60 kr per m² ljus BTA (prisläge 2012-04). Marken för kommersiella lokaler förvärvas för 3 300 kr per m² ljus BTA (prisläge 2016-06).

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr samt försäljningen överstiger 90 mnkr.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 70 mnkr motsvarande 854 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,63.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 57,8 mnkr, varav 4,5 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Kärrtorpsplan, busstorget och allmän parkering.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 133,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 130,4 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 668 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 205 %.

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).

Jämförelse mellan inriktningsbeslut och genomförandebeslut

Vid inriktningsbeslutet omfattade projektet utbyggnader på tre platser i Kärrtorp, om totalt cirka 160 bostäder (cirka 90 bostadsrätter och 70 hyresrätter). Till genomförandebeslutet har projektet delats upp i två projekt. För det andra projektet, Grönskär 2 och Söderarm 2 m.fl. kommer ett genomförandebeslut att fattas på delegation.

För att kunna följa projektets ekonomiska lönsamhet för staden görs en jämförelse mellan det senaste inriktningsbeslutet (reviderat inriktningsbeslut 2016-06-09) för hela projektet och genomförandebesluten för delprojekten. Detta redovisas i tabellen nedan.

	Hela projektet	Näskubben 2 m.fl	Grönskär 2 och Söderarm 2 m.fl
Antal ekvivalenta lägenheter	147	82	65
varav hyresrätter	66	0	65
Nettonuvärde per ekvivalent lägenhet (tkr)	510	854	76
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	402	668	68
Nettonuvärde (mnkr)	75	70	5
Investeringsutgift (mnkr)	62	58	4
Försäljningsinkomst (mnkr)	133	133	0
Uppgift inhämtad från	Reviderat inriktningsbeslut 2016-06-09	Detta genomförandebeslut	Inför genomförandebeslut höst 2016

I det reviderade inriktningsbeslutet (2016-06-09) visade investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden för projektet ett positivt nettonuvärde om 75 mnkr motsvarande 510 tkr/ekvivalent lägenhet. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till cirka 62,4 mnkr. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknades uppgå till 402 tkr i fast prisnivå.

Vid delningen av projektet till två projekt inför genomförandebesluten har en fördelning skett av kostnader mellan projekten.

Det nu aktuella projektet ska bland annat bära kostnaderna för ombyggnaden av torget i Kärrtorp samt ombyggnader av busstorget. Det andra projektets utgifter omfattar kostnader för att de platserna ska bebyggas, vilket är utgifter om totalt cirka 6,1 mnkr. Då detta projekt får bära högre kostnader än det andra projektet och antalet lägenheter har minskats från 160 till 90 efter delningen av projektet blir kostnaderna per ekvivalent lägenhet i jämförelse med det reviderade inriktningsbeslutet som omfattade hela projektet högre.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 57,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt tabellen på följande sida:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,5	-4,2	-31,2	-16,1	-1,7	-0,1	-57,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,5	-4,2	-31,2	-16,1	-1,7	-0,1	-57,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	133,4	0,0	0,0	0,0	133,4

Stadens nettoutgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt tabellen på följande sida.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 130,4 mnkr.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	max - 0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	max - 1,4	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	130,4	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 130,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	130,4	0,0	0,0	-2,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan - 0,1 och - 0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

Ekonomiska osäkerheter

Investeringskalkylen har hanterat ekonomiska osäkerheter.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar på en god ekonomi med god täckningsgrad.

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 Stockholmsförhandlingen 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.

Bostädernas upplåtelseform i projektet är bostadsrätter. Fyra ytterligare projekt pågår i Kärrtorp. Strax norr om Kärrtorps centrum, öster om Söderarmsvägen samt längs Lågkärrsvägen planeras för 68 hyreslägenheter. Strax intill detta projekt pågår ett bostadsprojekt för cirka 15 hyresrätter på fastigheten Understen 1. Vid Kärrtorps IP planeras för cirka 400 hyresrätter och 200

bostadsrätter. Väster om Söderarmsvägen planeras för cirka 400 studentlägenheter.

Fördelningen mellan upplåtelseformer i ny bebyggelse inom området är därmed cirka 75% hyresrätter och 25% bostadsrätter. Enligt statistik från Stockholm stad är cirka 45% av bostadsbeståndet i Kärrtorp idag hyresrätter varav nästan 75% är allmännyttans.

Lokaler

Inom projektet planeras för lokaler i bottenvåningen i det hus som vetter mot busstorget. Lokalerna ska nyttjas för centrumändamål.

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 eventuell förekomst av markföroreningar samt kulturhistoriska konsekvenser studerats.

Bebyggelsen ska anpassas så att gällande riktvärden för trafikbuller kan innehållas. Marken har provtagits och inga markföroreningar bedöms finnas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består i huvudsak av redan hårdgjorda ytor, dels av en parkering samt mindre yta grön kvartersmark. Området 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

Bolaget 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 utretts 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 vilken 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.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm konst. Konst planeras uppföras på Kärrtorpsplan, strax utanför tunnelbaneentréen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas kvartal 4 år 2016. Inledningsvis kommer förskolan att rivas samt busstorget och parkeringsplatsen även byggas om. Bolaget planerar sin byggstart till kvartal 2 år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018/2019.

Ombyggnaden av Kärrtorpsplan beräknas ske under 2018/2019.

Risker och osäkerheter

Projektering pågår för ombyggnad av gator, busstorg och torg. Det finns en risk att ombyggnation intill tunnelbanan kan medföra en något längre utbyggnadstid än beräknat. Dialog pågår med Trafikförvaltningen för att minska risken för förlängd byggtid.

Kommunikation

Kontoret har under detaljplanarbetet haft, utöver stadsbyggnadskontoret, kontakt med trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Trafikkontoret har meddelat att de vill anlägga en gång- och cykelbana längs Kärrtorpsvägen. Placeringen av den nya bebyggelsen har anpassats för att inte omöjliggöra en framtida gång- och cykelbana.

Kontoret har informerat Skarpnäcks stadsdelsförvaltning som framfört att de nya lägenheterna medför behov av förskola i närområdet. Stadsdelsförvaltningen har inget behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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 tre ytterligare projekt initierats i stadsdelen med cirka 1000 bostäder. Tillskottet av mer bebyggelse i närområdet medför att satsningarna på Kärrtorpsplan kommer fler kommuninvånare till nytta.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal