

Utlåtande 2016:187 RI (Dnr 123-1532/2016)

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

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 omfattande investeringsutgifter om 58 mnkr. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
2. Försäljning av mark inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 till en försäljningsinkomst om cirka 133,4 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Besqab Projektutveckling AB planerar att bygga cirka 90 bostadsrättslägenheter i centrala Kärrtorp. 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 minskas. Projektet omfattar även en upprustning av torget i Kärrtorp, Kärrtorpsplan. Tidigare ingick även cirka 60 hyresrätter som planeras av AB Svenska Bostäder i projektet. Efter att planarbetet delats upp i två olika detaljplaner är det nu ett separat projekt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 57,8 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna för marken beräknas till cirka 133,4 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen visar ett nettonuvärde om 70 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 205 procent.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet uppvisar god lönsamhet och ger ett tillskott av bostäder med god tillgång till kollektivtrafik, service och natur.

Mina synpunkter

Stockholms stad har höga mål för bostadsbyggandet. Målet är att det ska byggas 140 000 bostäder mellan åren 2010-2030, varav 40 000 åren 2014-2020. Den föreslagna bebyggelsen bidrar med 90 nya lägenheter till dessa mål och innebär investeringar i det offentliga rummet i Kärrtorp. Det är positivt att bostäderna byggs i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik.

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 omfattande investeringsutgifter om 58 mnkr. Utgifterna

för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.

2. Försäljning av mark inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 till en försäljningsinkomst om cirka 133,4 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 30 november 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

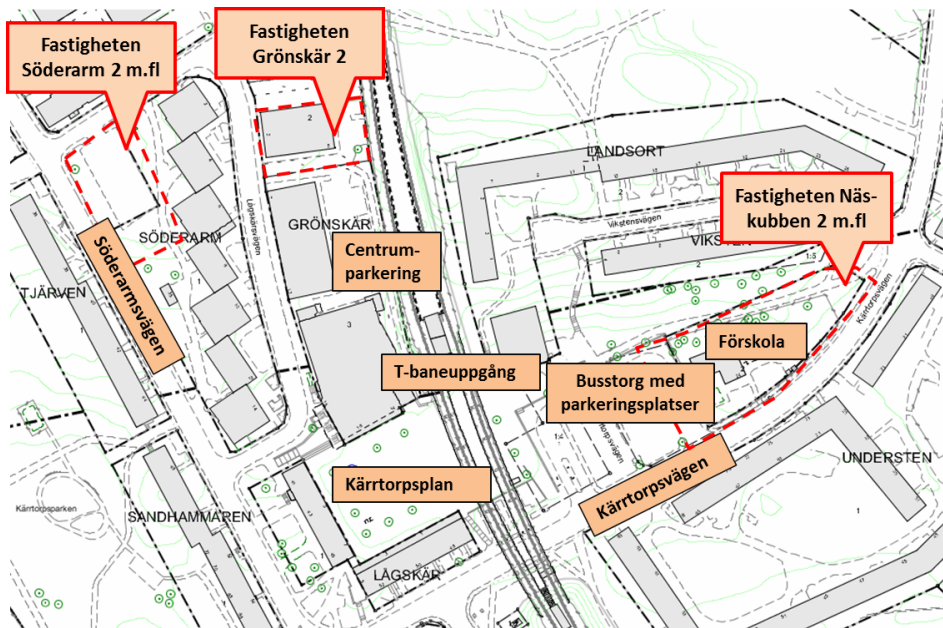
Remissammanställning

Ärendet

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. Den 9 juni 2016 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.

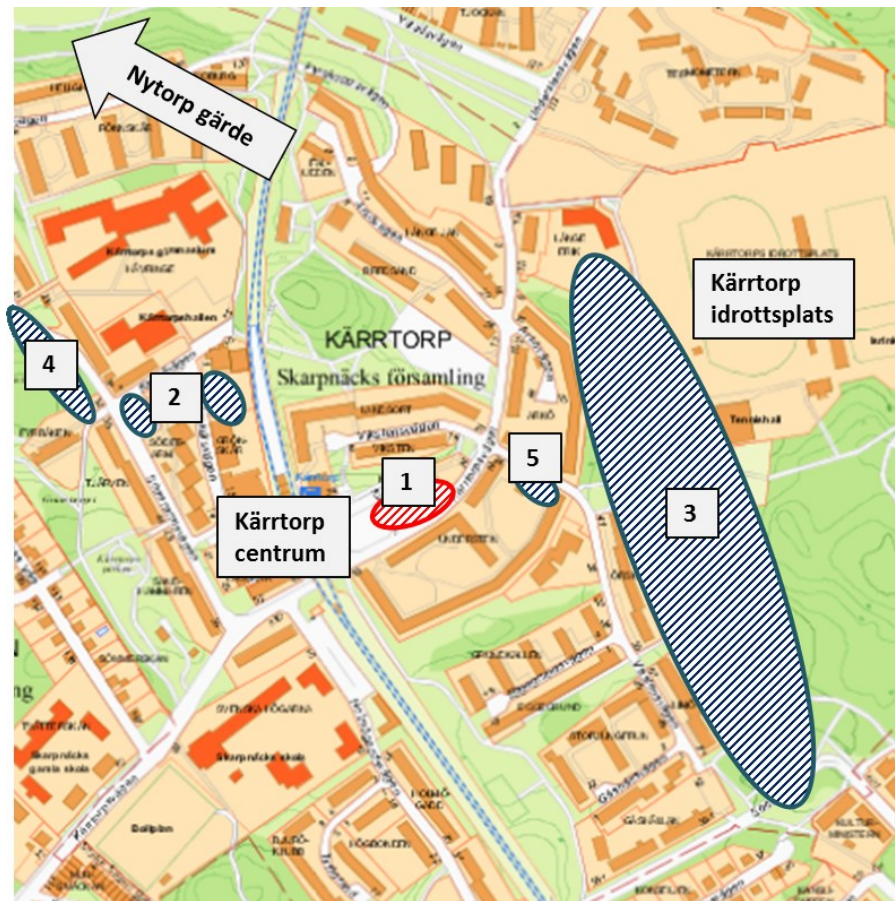
Marken har tidigare ingått i ett större planområde där ny bebyggelse föreslås på två ytterligare platser; fastigheten Grönskär 2 samt fastigheten Söderarm 2 och delar av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Söderarm 1. Samrådet för detaljplanen ägde rum våren 2015. Efter samråd har stadsbyggnadskontoret 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 rivs 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 gestaltungsförslag 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

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

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.

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 |
| <i>varav hyresrätter</i> | 66 | 0 | 65 |
| Nettonuvärde per ekvivalent lägenhet (tkr) | 510 | 854 | 76 |
| Nettoexploaterings-utgift 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- | Detta genomförandebeslut | Inför genomförandebeslut höst |

| | | | |
|--|----|--|------|
| | 09 | | 2016 |
|--|----|--|------|

I det reviderade inriktningsbeslutet (2016-06-09) visade investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden 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

| Budgetkonsekvenser | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Investering | t.o.m. | | | | | | |
| Mnkr | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Sena | Total |
| | | | | | | re | t |
| 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 |

prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt tabellen på följande sida:

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.

| Drift Mnkr | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Senarie | Kommentar |
|---|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|------------------|
| Resultatpåverkan ExpIN | | | | | | | |
| 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.

Energiushållning

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 detaljplanearbetet 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.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 september 2016 följande.

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.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 augusti 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret tjänsteutlåtande daterat den 25 oktober 2016 har i huvudsak följande lydelse.

De långsiktiga målen för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 40 000 åren 2014-2020. Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som med sina cirka 90 lägenheter bidrar till att uppfylla detta mål. Bostäderna byggs i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik, service och natur.

I enlighet med stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekt i huvudsak vara lönsamma, i syfte att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal service ska kunna finansieras av inkomsterna i projekten, istället för med lån. Stadsledningskontoret konstaterar att nettonuvärdet om 854 000 kronor per ekvivalent lägenhet är betydligt högre än genomsnittet och projektet väl uppfyller ambitionerna i investeringsstrategin. Det är också positivt att markförsäljningen möjliggör upprustning av Kärrtorpsplan.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att samtliga bostäder i projektet kommer att upplåtas med bostadsrätt. Projektet i sig bidrar således inte till att uppfylla kommunfullmäktiges mål att minst hälften av de bostäder som byggs ska vara hyresrätter. Det förklaras emellertid av att det ursprungliga projektet delats upp i två delar. Stadsledningskontoret anser att projektet bör ses i sitt sammanhang, det vill säga tillsammans med de drygt 60 hyresrätter som planeras inom projekt "Grönskär 2 och Söderarm 2 m fl". Det är också av relevans att ytterligare drygt 1 000 bostäder planeras i Kärrtorp, och att den totala fördelningen i den nya bebyggelsen som planeras i området är 75 procent hyresrätter och 25 procent bostadsrätter. Mot denna

bakgrund anser stadsledningskontoret att överenskommen upplåtelseform är rimlig.

Stadsledningskontoret noterar att behovet av förskoleplatser bedöms kunna tillgodoses inom befintliga och planerade förskolor.

Stadsledningskontoret konstaterar att beslut i kommunfullmäktige krävs av två skäl. Projektets investeringsutgift överstiger beloppsgränsen 50,0 miljoner kronor och den preliminära försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 omfattande investeringsutgifter om 58 mnkr. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017. Vidare föreslår stadsledningskontoret att kommunfullmäktige godkänner försäljning av mark inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 till en försäljningsinkomst om cirka 133,4 miljoner kronor och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.