

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36

Till
Exploateringsnämnden
2022-10-20

Bostäder inom fastigheten Kärrtorp 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp. Reviderat Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 19,6 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden tog 2015-11-12 inriktningsbeslut om en utveckling för cirka 600 bostäder invid Kärrtorps idrottsplats. En ny vägkoppling föreslogs där Sockenvägen kopplas samman med Kärrtorpsvägen för att möjliggöra för de nya bostäderna. Av bostäderna avses 400 upplåtas som hyresrätt där Svenska bostäder är byggaktör och resterande 200 upplåtas som bostadsrätt där Abacus Bostad AB är byggaktör. Förutom bostäderna innehåller även projektet en fristående förskola som ska uppföras av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.

Utvecklingen berör fastigheterna Kärrtorp 1:1, Hammarbyhöjden 1:1 och Skarpnäcks gård 1:1 i Kärrtorp.

Del av marken avses överlåtas med äganderätt, resterande del avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Under planprocessen har det uppdagats flera utmaningar och kontoret har fått en större förståelse för komplexiteten i utbyggnaden, vilket resulterat i att projektet fördröjts och kostnaderna ökat. Förutsättningarna som uppdagats sedan inriktningsbeslutet är till största delen kopplade till utvecklingsområdets påverkan av dagvatten, våtmarker och skyfall. Lösningar på hur de ska hanteras har nu tagits fram vilket resulterat i att investeringarna blivit större än inriktningsbeslutets, varför ett reviderat inriktningsbeslut blivit nödvändigt.

Det reviderade inriktningsbeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 168,1 mnkr. Totalt 296,5 mnkr

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 141 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 296,5 mnkr och inkomsterna beräknas till cirka 35 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 143 procent.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kollektivtrafikläge och med närhet till service.

Bakgrund

Exploateringsnämnden tog 2015-11-12 beslut om att markanvisa 400 bostäder, hyresrätter, till Svenska bostäder. 2016-04-14 markanvisades ytterligare 200 bostäder, bostadsrätter, till Abacus Bostad AB. 2017-05-18 markanvisades SISAB en yta för att uppföra en förskola om 6 avdelningar



Karta över planområdet

En av förutsättningarna för markanvisningarna har varit att en remsa av fastighetskontorets yta vid Kärrtorps IP kunnat tas i anspråk. Det har inneburit att projektet får tillskapa två nya entréer till idrottsplatsen samt ordna ny infart till parkeringen.



Planerad struktur längs Kärrtorp IP

Den yta som markanvisades SISAB inrymmer en idag välanvänd stig in till Nacka naturreservat. Kopplingen kommer fortsatt kunna användas för att ta sig ut i naturreservatet. En större mer

lättillgänglig entré kommer även att anläggas lite längre söderut, närmre Sockenvägen.



Illustrationsplan för systemhandlingsområdet sedd från väster.

Över hela planområdet sträcker sig en elledning som försörjer tunnelbanan vilken behöver flyttas till nytt läge. Likaså har SVOA en kulvert under planområdet som kräver en ny nedstigningsbrunn.

För området gäller flera olika detaljplaner som inte byggts ut enligt förslag. Dessa har planlagt marken för idrottsändamål, gata, park och naturmark.

Området är idag en smal passage intill Nacka naturreservat som löper längsmed Vikstensvägen och Kärrtorpsvägen. Den rymmer en gångväg annars är området ganska sankt och tidvis står delar av det under vatten. Den norra delen av området är planlagd som idrottsmark, den nyttjas idag endast för gående och fordon, idrottsfunktionerna påverkas inte.

Kringliggande bebyggelse utgörs av smala lamellhus om tre våningar. Den planerade bebyggelsen blir högre, fyra till sex våningar, med kringbyggda gårdar.

Marken inom projektet är sank och innehåller två våtmarker, grundvattnet ligger högt och därutöver leds skyfallsvatten från kringliggande områden mot projektområdet. Den största anledningen till att ekonomin behöver revideras är att komplexiteten av att bygga inom området inte var tillräckligt känd i början på projektet.

Länsstyrelsens riktlinjer vid skyfall fick stor påverkan på projektet, då området ligger mitt i ett skyfallsstråk. Skyfallsvatten från Nacka naturreservat leds idag ned till platsen för projektet. Två våtmarker inom projektområdet tar idag hand om

skyfallsvattnet men för att marken ska gå att bebygga behöver en av dessa våtmarker torrläggas. Detta har lett till långa utredningar och flera omtag då den planerade byggnationen riskerat att öka skyfallsmängden för kringliggande befintlig bebyggelse. Två markanvisade kvarter har ej varit möjliga att realisera utan har fått ge utrymme för skyfallshantering. Något som kompenserats genom att förtäta i andra kvarter.

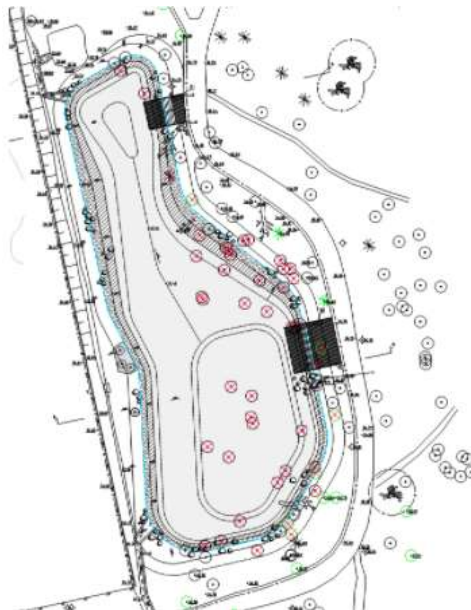
Grundvattnet ligger väldigt högt i området, det har lett till att det varit svårt att hitta ytor för att samla skyfallsvattnet men också att gatan varit svår att höjdsätta då den även ska transportera skyfallsvatten utan att vägkroppen hamnar i grundvattnet. Projektering av gatan pågick under en lång tid och fick i slutändan en mer kostsam lösning än vad man först räknat med.

Delar av östra Nytorpsgårde samt Kärrtorps IPs parkering planeras att nyttjas för omhändertagande av skyfallsvatten. För att även kunna hantera dagvatten och skyfallsvatten inom planområdet planeras gatorna kantas av trädplanteringar och även parken förses med rikligt med träd.

Stort arbete har lagts på att kunna lösa skyfallsfrågorna. En lösning har tagits fram för hur marken ska kunna torrläggas och hur skyfallsvatten ska kunna hanteras utan att påverka kringliggande bebyggelse.

Avsikten är att använda gatunätet för att leda dagvatten och skyfallsvatten från befintlig och planerad bebyggelse mot park och naturmark. Höjdsättning av gata och parkmark har varit avgörande då grundvattnet ligger nära marknivån.

En ny våtmark skapas som placeras öster om Kärrtorps IP.



Ny våtmark.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog 2015-11-12 beslut om att markanvisa 400 bostäder, hyresrätter, till Svenska bostäder.

2016-04-14 tog exploateringsnämnden beslut att markanvisa 200 bostäder, bostadsrätter, till Abacus Bostad AB.

2017-05-18 tog exploateringsnämnden beslut att markanvisa en yta för förskola till SISAB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-11-26.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Utgifterna för de kommunala anläggningarna väntas bli högre än vad som beskrevs i inriktningsbeslutet från 2015-11-12.

Hantering av skyfallsvatten och stabiliserande åtgärder för gatunätet är den främsta orsaken men även parkmark och återställande av funktioner för idrottsplatsen som påverkas av projektet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 141 mnkr motsvarande 299 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt vid hyresrätter och förskola samt säljas vid bostadsrätter. Exploateringsgraden uppgår till 1,57.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 296,5 mnkr, varav 17,2 mnkr är utgifter före år 2022, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av ett nytt gatunät i det planerade bostadsområdet, tillskapande av våtmark och parkmark samt omhändertagande av dagvatten och skyfallsvatten. Redan nedlagda utgifter avser främst utredningar och projekteringskostnader för systemhandlingen.

Inkomsterna beräknas till cirka 35 mnkr, vilka främsta utgörs av vidarefaktureringskostnader av ledningsutgifter vid nyförläggning. Försäljningsinkomster som avser försäljning av bostadsrättskvarter beräknas till 295,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 292,3 mnkr.

Projektets investeringsutgifter består i huvudsak av åtgärder i allmän platsmark. Nybyggnation av huvudgator och tvärgator inom det blivande bostadsområdet, park- och naturmarksinvesteringar, ledningsflytt och marksanering.

Byggaktörerna bekostar VA-anslutning i de fall staden säljer mark. Staden bekostar VA-anslutning i de fall staden upplåter mark med tomträtt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 476 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt relativt jämförbart. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

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

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 143 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 296,5 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 35 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-17,2	-0,7	-2,2	-8,4	-115,0	-153,0	-296,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	33,8	35,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-17,2	0,5	-2,2	-8,4	-115,0	-119,2	-261,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	295,8	0,0	295,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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							Kom-
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	4,7	4,7	max 4,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,2	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	292,3	0,0	0,0	totalt 292,3
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	297,1	4,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	mellan -0,8 och -1,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,1 mnkr. Internränta och

avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 7,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 4,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 292,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

De kostnader som är förenade med osäkerhet är dels kostnader för åtgärder som hanterar skyfallsvatten vid Kärrtorp IPs parkering samt östra delen av Nytorpsgårde. Marknivåerna behöver sänkas men risk finns att grundvatten påträffas eller att ledningar behöver flyttas.

Osäkerhet finns även kring återställande av funktioner på Kärrtorp IP, diskussioner med Fastighetskontoret och Idrottsförvaltningen pågår.

En annan osäkerhet kring ekonomin är marknaden. Skulle materialkostnader och entreprenadkostnader öka på grund av omvärldsläget riskerar det att öka stadens investeringskostnader.

Oförutsedda risker kan alltid dyka upp under genomförandet.

Känslighetsanalys

En förutsättning för att kunna bygga ut alla kvarter i enlighet med pågående detaljplan är att staden medges fylla igen en våtmark. Skulle inte tillstånd medgivas kan ett och ett halvt kvarter inte byggas ut. Det skulle innebära förlorade intäkter i form av tomträttsavgäld och försäljningsintäkter. En tvärgata skulle inte kunna byggas ut men de kostnader som staden skulle besparas på att inte bygga ut gatan är marginella mot de intäktsbortfall som skulle uppstå. Projektet skulle inte gå ihop ekonomiskt, utan nettonuvärdet, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, resulterar i minus 13 mnkr.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi bedöms vara god trots omfattande investeringar i allmän platsmark och utökade utgifter jämfört med tidigare uppskattat. Det finns fortfarande osäkerheter i projektet som skulle kunna påverka ekonomin men utifrån de projekteringar som gjorts och dagens förutsättningar bedöms ändå den ekonomiska kännedomen som relativt god.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att gå ut på granskning under 2023. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025/2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Nästa beslutstillfälle infaller preliminärt kvartal 4 2023. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden godkänna och kommunfullmäktige fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2023.

Risker och osäkerheter

Projektet har hanterat ett flertal risker under systemhandlingsskedet men ännu återstår ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

- Projektet omfattar en våtmark som staden behöver fylla igen. Anmälan/tillstånd kommer sökas under planprocessen men det är ovanligt att Länsstyrelsen fattar beslut innan planen antagits. Detta är en risk för projektet men en förutsättning vi jobbat med under lång tid.
- Grundvattennivåerna har studerats under en längre tid inom planområdet. Dock behöver staden hantera skyfallsvatten genom att schakta ur delar av Kärrtorp IPs parkering samt de östra delarna av Nytorps gärde. De delarna har inte studerats lika länge utan projektet har beräknat grundvattennivåerna, så viss risk finns att problem med grundvatten kan uppkomma.
- Det finns risk att projektet kan bli ytterligare fördröjt till följd av grundvattenproblematik eller våtmarker.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att 400 hyresrätter och 200 bostadsrätter ger en bra blandning av upplåtelseformer samt en tillräckligt god ekonomi som kan hantera en del av de ekonomiska osäkerheter som finns inom projektet, ekonomin täcker dock inte upp om alla risker skulle slå in. Kontoret ska därför fortsatt arbete för att minimera riskerna.

Bostäderna kommer att få ett bra kollektivtrafiknära läge och med närhet till service och natur. De bidrar dessutom till att stärka den lokala handeln och servicen i Kärrtorp centrum.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal