

Tid Torsdagen den 10 november 2022 kl. 16.30 – 16.37
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Tisdagen den 22 november 2022 § 1-15

Anders Österberg

Johan Nilsson

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Anders Österberg (S) ordföranden
Johan Nilsson (M) vice ordföranden

Anders Göransson (S)
Ingela Edlund (S)
Clara Lindblom (V)
Jonathan Metzger (V)
Hampus Rubaszkin (MP)
Annika Elmlund (M)
Bo Sundin (M)
Arne Fredholm (M)
Peter Wallmark (-)
Peter Backlund (L)
Susanne Wicklund (C)

Ersättare:

Andreas Lind (S)
Ida Mohlander (S)
Catharina Gabrielsson (V)
Niklas Sandstedt (M)
Bo Fellström (M)
Anders Edin (SD)
Joakim Rönnbäck (L)
Maurice Forslund (KD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Ann-Charlotte Bergqvist, Eleonor Eklind Forslin, Lena Holm, Sara Lundén, Daniel Roos, Kerstin Thörner och Carolina Zandén, samt borgarrådssekreteraren Sonja Pagrotsky och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-6.

§ 15**Bostäder inom fastigheten Kärrtorp 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp. Reviderat inriktningsbeslut**

Dnr E2022-03754

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

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

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 21 februari 2022.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Susanne Wicklund (C) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholm lider av en stor brist på idrottsanläggningar. Vi måste bygga ikapp bristen samtidigt som det är viktigt att i ett tidigt skede planera för tillkommande idrottsytor i stadsutvecklingsprojekt. När staden växer ska den växa med idrott, och tillkommande bostäder får inte riskera att försvåra befintlig idrottsverksamhet på grund av ljudproblem.

Kärrtorps idrottsplats är en uppskattad och viktig mötesplats för såväl föreningsliv som spontanidrottare där hundratals barn och ungdomar tränar och spelar match varje vecka. 2019 uppförde den grönblå majoriteten ett tält över isrinken på Kärrtorps IP efter att akut ha behövt stänga Zinkensdamms ishall på grund av bristande underhåll av det rödgrönrosa styret. Isrinken på Kärrtorps IP är viktig för Stockholms föreningsliv. Utöver isrinken består Kärrtorps IP av tre konstgräsplaner, friidrottsytor och en beachvolleyplan för spontanidrott.

I det nu liggande förslaget beskrivs att en förutsättning för markanvisningen har varit att en del av ytan vid Kärrtorps IP ska tas in anspråk. Vidare beskrivs i ärendet att det finns

osäkerhet kring återställandet av funktioner vid idrottsplatsen. Det är väldigt oroande. Att idrotten bevaras och att föreningslivets förutsättningar att bedriva sin verksamhet inte ska påverkas behöver vara utgångspunkten i den fortsatta utredningen. Att minska parkeringsytorna samtidigt som fler bostäder tillkommer kommer att ha en negativ inverkan på idrotten. Osäkerheterna kring skyfallshanteringen riskerar också att drabba idrotten. Stockholm behöver fler idrottsytor, inte färre.

Vi ser också med oro på riskerna för förseningar och ytterligare fördyringar. Projektet har redan ökat en hel del i kostnader, och en stor del av utmaningarna kvarstår. Detta inte minst med det svåra ekonomiska läget i beaktande.

Ersätтарыttrande

Anders Edin (SD) lämnar ersätтарыttrande enligt följande:

Sverigedemokraterna är oroade över komplexiteten i ärendet avseende fastigheten Kärrtorp 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp. Den stora exploateringen, i kombination med naturvärden som tvingas ge vika samt därtill osäkra ekonomiska kalkyler, skapar en stor osäkerhet för projektet. Risker är överhängande att projektet blir olönsamt samt att omfattningen behöver begränsas kraftigt. Vidare är vi oroade över att parkeringsplatser försvinner i samband med exploateringen.

Vid protokollet
Kerstin Thörner

Tid Torsdagen den 10 november 2022 kl. 16.30 – 16.37
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Tisdagen den 22 november 2022 § 1-15

Anders Österberg

Johan Nilsson

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Anders Österberg (S) ordföranden
Johan Nilsson (M) vice ordföranden

Anders Göransson (S)
Ingela Edlund (S)
Clara Lindblom (V)
Jonathan Metzger (V)
Hampus Rubaszkin (MP)
Annika Elmlund (M)
Bo Sundin (M)
Arne Fredholm (M)
Peter Wallmark (-)
Peter Backlund (L)
Susanne Wicklund (C)

Ersättare:

Andreas Lind (S)
Ida Mohlander (S)
Catharina Gabrielsson (V)
Niklas Sandstedt (M)
Bo Fellström (M)
Anders Edin (SD)
Joakim Rönnbäck (L)
Maurice Forslund (KD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Ann-Charlotte Bergqvist, Eleonor Eklind Forslin, Lena Holm, Sara Lundén, Daniel Roos, Kerstin Thörner och Carolina Zandén, samt borgarrådssekreteraren Sonja Pagrotsky och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-6.

§ 15**Bostäder inom fastigheten Kärrtorp 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp. Reviderat inriktningsbeslut**

Dnr E2022-03754

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

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

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 21 februari 2022.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Susanne Wicklund (C) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholm lider av en stor brist på idrottsanläggningar. Vi måste bygga ikapp bristen samtidigt som det är viktigt att i ett tidigt skede planera för tillkommande idrottsytor i stadsutvecklingsprojekt. När staden växer ska den växa med idrott, och tillkommande bostäder får inte riskera att försvåra befintlig idrottsverksamhet på grund av ljudproblem.

Kärrtorps idrottsplats är en uppskattad och viktig mötesplats för såväl föreningsliv som spontanidrottare där hundratals barn och ungdomar tränar och spelar match varje vecka. 2019 uppförde den grönbå majoriteten ett tält över isrinken på Kärrtorps IP efter att akut ha behövt stänga Zinkensdamms ishall på grund av bristande underhåll av det rödgrönrosa styret. Isrinken på Kärrtorps IP är viktig för Stockholms föreningsliv. Utöver isrinken består Kärrtorps IP av tre konstgräsplaner, friidrottsytor och en beachvolleyplan för spontanidrott.

I det nu liggande förslaget beskrivs att en förutsättning för markanvisningen har varit att en del av ytan vid Kärrtorps IP ska tas in anspråk. Vidare beskrivs i ärendet att det finns

osäkerhet kring återställandet av funktioner vid idrottsplatsen. Det är väldigt oroande. Att idrotten bevaras och att föreningslivets förutsättningar att bedriva sin verksamhet inte ska påverkas behöver vara utgångspunkten i den fortsatta utredningen. Att minska parkeringsytorna samtidigt som fler bostäder tillkommer kommer att ha en negativ inverkan på idrotten. Osäkerheterna kring skyfallshanteringen riskerar också att drabba idrotten. Stockholm behöver fler idrottsytor, inte färre.

Vi ser också med oro på riskerna för förseningar och ytterligare fördyringar. Projektet har redan ökat en hel del i kostnader, och en stor del av utmaningarna kvarstår. Detta inte minst med det svåra ekonomiska läget i beaktande.

Ersätтарыttrande

Anders Edin (SD) lämnar ersätтарыttrande enligt följande:

Sverigedemokraterna är oroade över komplexiteten i ärendet avseende fastigheten Kärrtorp 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp. Den stora exploateringen, i kombination med naturvärden som tvingas ge vika samt därtill osäkra ekonomiska kalkyler, skapar en stor osäkerhet för projektet. Risker är överhängande att projektet blir olönsamt samt att omfattningen behöver begränsas kraftigt. Vidare är vi oroade över att parkeringsplatser försvinner i samband med exploateringen.

Vid protokollet
Kerstin Thörner



Ortofoto över Kärrtorp med planområdet markerat med röd begränsningslinje

Kärrtorp IP (fd. Örskär)

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2021
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförväv		0,0
Investeringsutgift kvarterersmark		-3,0
Investeringsutgift allmän platsmark		-14,2
Delsumma investeringsutgifter		-17,2
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-17,2
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvarterersmark		0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0
Delsumma investeringsinkomster		0,0
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		-17,2

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförväv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvarterersmark		-0,3	-0,2	-0,4	-6,5	-9,2	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,8
Investeringsutgift allmän platsmark		-0,5	-2,0	-8,0	-108,5	-83,9	-18,1	-11,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-262,6
Delsumma investeringsutgifter		-0,7	-2,2	-8,4	-115,0	-93,1	-18,2	-11,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-279,3
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-6,0
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-6,0
Summa negativa kassaflöden*		-0,7	-2,2	-8,4	-115,8	-93,9	-19,1	-12,5	-0,9	-0,9	-0,9	0,0	-285,3
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvarterersmark		0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,8	0,0	0,0	0,0	34,3
Delsumma investeringsinkomster		1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,8	0,0	0,0	0,0	35,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	295,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	295,8
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	295,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	295,8
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	33,2
Övrig inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	33,2
Summa positiva kassaflöden**		1,3	0,0	0,0	300,5	4,7	4,7	4,7	38,5	4,7	4,7	0,0	364,0
Nettokassaflöde exklusive restvärden		0,5	-2,2	-8,4	184,8	-89,2	-44,3	-7,8	37,6	3,9	3,8		78,7
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											167,8		167,8
Driftskostnader TRN+SDN											-33,7		-33,7
Underhållskostnader trafiknämnden											-20,9		-20,9
Investeringsutgift kvarterersmark											0,0		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster kvarterersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											113,2		113,2
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		0,5	-2,2	-8,4	184,8	-89,2	-44,3	-7,8	37,6	3,9	117,1		192,0

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-533 531
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-5 535

Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr	141
Nettonuvärde per ekv lgh i tkr	299
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster	124
Nettonuvärde per ekv lgh i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster	263

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomifch eller motsvarande):

Resultatanalys												
	tom 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 & senare
Resultatpåverkan ExpiN **												
Löpande intäkter		0,0	0,0	0,0	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	max 4,7
Internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,6	max -1,5
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,2	max -6,2
Reavinster/örluster		0	0,0	0,0	0,0	292,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Exploateringsbidrag upplösning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Summa resultatpåverkan nämnd		0,0	0,0	0,0	0,0	297,1	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	-3,0
Resultatpåverkan TRN+SDN **												
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	melan -0,9 och -1,1
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan 0 och -1
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2022
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	472
Antal kvm BTA bostäder	47 243
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	31 416
Antal kvm BTA försäljning	15 827
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	47 243
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	30 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	66%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	34%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	472
UTGIFTER (tkr)	Fast
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	17 156
Summa kvartersmark	17 156
Allmän plats	232 918
Summa allmän plats	232 918
SUMMA UTGIFTER	250 074
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	278 729
Iordningställande av kvartersmark	750
Allmän platsmark	24 500
Exploateringsbidrag privat	0
Exploateringsbidrag offentlig	0
SUMMA INKOMSTER	303 979
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	476
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	35
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	441
Exploateringsgrad	1,57
Nettonuvärde (tkr)	141 318
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	299