

Handläggare
Lina Sjölin
Telefon: 0850829302

Till
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Bostäder inom fastigheten Kärrtorp 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.
Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.

Bakgrund

Enligt stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar ska samråd med stadsledningskontoret ske innan nämnd fattar inriktningsbeslut för investeringar där investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor. Syftet med samrådet är att säkerställa att beslutsunderlaget är komplett och följer stadens regler, samt att ge en tidig insyn i investeringsplaneringen.

Genomförda samråd ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Genom stadsledningskontorets anmälan får kommunstyrelsen en översiktlig bild av beslutsläget för aktuella stora och strategiskt viktiga investeringsprojekt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning i samråd med finansavdelningen.

Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade den 10 november 2022 om reviderat inriktningsbeslut för projektet Kärrtorps IP. Tidigare inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden den 12 november 2015.

Projektet omfattar totalt cirka 600 bostäder, varav 400 hyresrätter och 200 bostadsrätter. Hyresrätterna uppförs av Svenska Bostäder AB som erhöll markanvisning år 2015 och bostadsrätterna uppförs av Abacus Bostad AB som erhöll markanvisning år 2016. Inom området uppförs även en friliggande förskola om sex avdelningar av SISAB som erhöll markanvisning för år 2017.

Detaljplanearbete har pågått sedan år 2015 och ett planförslag var på samråd år 2018. Planområdet består idag i huvudsak av obebyggd naturmark. En stor del utgörs av blandskog i en sänka mellan Nackareservatet, Kärrtorps IP och östra Kärrtorp.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter beräknas uppgå till 296,5 miljoner kronor, varav 17,2 miljoner kronor avser redan nedlagda utgifter. Utgifterna består i huvudsak av åtgärder i allmän platsmark, nybyggnation av huvudgator och tvärgator inom det blivande bostadsområdet, park- och naturmarksinvesteringar, ledningsflytt och marksanering.

Jämfört med inriktningsbeslutet från 2015 har de beräknade utgifterna ökat med 168,1 miljoner kronor, och förklaras i huvudsak av att platsens komplexitet underskattats vad gäller dagvatten, våtmarker och skyfall.

Investeringsanalysen redovisar i detta skede ett positivt nettonuvärde.

Investeringskalkyl för den investerande nämnden

	Rev inr (2022)	Inr (2015)
Antal lägenheter	600	600
<i>varav hyresrätter</i>	400	400
Utredningsutgift	19,6	0
Nettonuvärde (mnkr)	141	208
Investeringsutgift (mnkr)	296,5	128,4
varav nedlagda utgifter (mnkr)	17,2	0
Investeringsinkomst (mnkr)	35	0
Försäljningsinkomst (mnkr)	295,8	303,1
Reavinst (mnkr)	292,3	302,5
Täckningsgrad (procent)	143	240

Stadsledningskontorets noteringar från samrådet

Samråd om inriktningsbeslutet genomfördes den 6 maj 2022. Vid samrådet konstaterades att projektet innebär ett välkommet tillskott av bostäder, bidrar till stadens övergripande bostadsmål och åtagandet inom Stockholmsförhandlingen. Bebyggelsen bidrar också till att stärka sambandet mellan Björkhagen, Kärrtorp och Björkhagen.

Inriktningsbeslutet uppvisar i detta tidiga skede godtagbara ekonomiska förutsättningar.

Vid samrådet diskuterades skälen till behov av reviderat inriktningsbeslut samt risker. Bland annat diskuterades hur de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet skulle påverkas om någon del av planen skulle behöva utgå till följd av de komplexa markförutsättningarna. Stadsledningskontoret ser därför positivt på att nämnden redovisar en känslighetsanalys med avseende på exploateringsgrad.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilagor

1. Nämndärende inklusive protokollsutdrag.
Exploateringsnämnden 2022-11-10.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-02-06
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-02-03