

Utlåtande 2013:147 RI+RV (Dnr 302-1053/2013)

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelser av fastigheterna Reket 1, del av Tallkrogen 1:1 och del av Svedmyra 1:1 i Svedmyra med JM AB, AB Familjebostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB. Genomförandebeslut.

Förslag från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Reket 1, del av Tallkrogen 1:1 och Svedmyra 1:1 omfattande investeringsutgifter om 58,2 miljoner kronor. Utgifterna för 2013 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i nämndens budget för 2014.
2. Överenskommelse med JM AB om exploatering med försäljning avseende Reket 1 och del av Tallkrogen 1:1, bilaga 1 till utlåtandet, godkänns. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om 99,6 miljoner kronor.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

År 2007 fick JM AB och AB Familjebostäder markanvisning på platsen för nya bostäder utmed delar av Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i april 2013 och kommunfullmäktige antar den under hösten. Projektet har ökat i omfattning

mot vad som bedömdes möjligt vid markanvisning och omfattar cirka 280 lägenheter.

Exploateringsnämnden har för sin del fattat genomförandebeslut för projektet omfattande investeringsutgifter om 58,2 miljoner kronor samt föreslagit kommunfullmäktige att godkänna genomförandet. Nämnden har vidare beslutat att för sin del godkänna överenskommelse med JM AB om exploatering med försäljning avseende Reket 1 och del av Tallkrogen 1:1 samt att föreslå kommunfullmäktige att godkänna avtalet och ge nämnden i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om 99,6 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att projektets investeringsanalys visar på en nöjaktig projektekonomi. Vidare konstaterar stadsledningskontoret att projektets exploatering har ökat i omfattning, vilket är positivt.

Våra synpunkter

Staden vill ha ett helhetsperspektiv i planeringen av området. Resultatet är att stråket utmed Grycksbovägen och Enskedevägen omvandlas till ett mer stadsmässigt stråk där ny bebyggelse möter gatan, en ny mötesplats bildas centralt i området med hjälp av ett nytt torg kantat av centrumverksamheter. Alla dessa åtgärder stämmer bra med de intentioner som finns i vår översiktsplan, *Promenadstaden*.

I byggprojekt som initierats innan år 2012 och där planarbetet visar att det går att utöka projekteringen med fler fastigheter än vad som först projekterats för, är det angeläget att exploateringsnämnden framöver tillämpar stadens Miljöprogram på de tillkommande fastigheter som markanvisas.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom områden intill Enskedevägen i Svedmyra med JM AB
2. Nuvärdeskalkyl.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Det är lämpligt att komplettera bebyggelsen i Svedmyra och skapa ett levande gatuliv samt att bostäder tillförs området. Miljöpartiet är glada att de tidigare förslaget att bygga på naturytan i Majroskogen nu utgått i förmån för en mer samlad bebyggelse längs gatorna. Förslaget skulle kunna förbättras ytterligare om sambandet mellan mellan Majroskogen och Hemskogen stärktes. I tjänsteutlåtandet föreslås att grönkompensationen ska ske i form av en lekplatsupprustning samt att ytterligare lek och konst stärker stråket från T-banan i Svedmyra. Vi anser att detta i sig är vettiga insatser men att det inte ska förväxlas med grönkompensationen. Grönytor som tas i anspråk ska ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion.

När det gäller den tillkommande bebyggelsen bör denna uppföras att förbruka högst 45 - 50kWh/kvm/år exklusive hushållsel. Närheten till tunnelbanan borde föranleda ett

parkeringsstal på 0,1-0,3 samt cykelparkeringsförråd i låsbara förråd i gatunivå för att underlätta cykelpendlingsmöjligheterna som är goda i området med bra cykelvägar.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Reket 1, del av Tallkrogen 1:1 och Svedmyra 1:1 omfattande investeringsutgifter om 58,2 miljoner kronor. Utgifterna för 2013 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i nämndens budget för 2014.
2. Överenskommelse med JM AB om exploatering med försäljning avseende Reket 1 och del av Tallkrogen 1:1, bilaga 1 till utlåtandet, godkänns. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om 99,6 miljoner kronor.

Stockholm den 16 oktober 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Stefan Nilsson och Daniel Helldén (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Exploateringsnämnden har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som innebär att staden till JM AB överlåter med äganderätt fastigheten Reken 1 samt del av Tallkrogen 1:1 om cirka 11 400 kvadratmeter för en överkommen köpeskilling om 95 949 400 kronor. Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge oktober 2007 om 5 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 16 543 kvadratmeter ljus BTA.

Exploateringsnämndens expertråd har godkänt ärendet i oktober 2007.

För de nya bostäderna ska en eller två fastigheter bildas och köparen tillträder fastigheten/fastigheterna när fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Innan tillträde och byggstart ska befintlig förskola ha flyttats. Överenskommelsen följer exploateringsnämndens sedvanliga innehåll.

JM AB ska efter fastighetsbildningen förvärva marken för 5 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA, värdetidpunkt oktober 2007. Marken till AB Familjebostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) upplåts med tomträtt. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Exploateringsnämnden har upprättat en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden som tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och som beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 68 miljoner kronor, motsvarande 232 000 kronor/ekvivalent lägenhet.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 58,2 miljoner kronor, varav 2,5 miljoner kronor är utgifter före år 2013. Försäljningsinkomster som avser försäljning av fastigheterna Reket 1 och del av Tallkrogen 1:1 beräknas till minst 99,6 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 95,8 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 188 000 kronor i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 219 procent.

Stadens utgifter och inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för 2013. Behov av medel därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafik- och renhållningsnämndens samt stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte öka efter genomförandet eftersom det är befintliga ytor som byggs om. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till omkring 2,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till omkring 1,0 miljoner kronor per år.

Projektet kan dra ut på tiden på grund av överklaganden. En förskjuten tidplan skulle medföra risker för ökade indexkostnader. En stor utgiftspost för staden uppstår i den entreprenad som utför för de arbeten som ska genomföras på allmän platsmark och osäkerhet råder i de kalkylerade utgifterna på grund av att entreprenaden ännu inte är upphandlad.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade följande vid sitt sammanträde den 13 juni 2013:

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Reket 1, del av Svedmyra 1:1 och Tallkrogen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 58,2 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med försäljning med JM AB avseende Reket 1 och del av Tallkrogen 1:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om 99,6 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Särskilt uttalande gjordes av Anna Bäcklund m.fl. (MP) enligt följande.

Det är positivt att det byggs nya bostäder, förskola samt lokaler i kollektivtrafikhärläge. Grönkompensationen borde dock nyttjas till att stärka relationen mellan Majroskogen och Hemskogen som påverkats negativt av exploateringen. Majroskogen har idag en, om än svag, kontakt med skogsområden i norr. Till Hemskogen är det ca 500 m. 300 m av kontaktvägen går i det skogsparti som nu delvis ska exploateras. Från Hemskogen finns anslutande grönstråk vidare till Årstafältet.

I tjänsteutlåtandet föreslås att grönkompensationen ska ske i form av en lekplatsupprustning samt att ytterligare lek och konst stärker stråket från T-banan i Svedmyra. Vi anser att detta i sig är vettiga insatser men att det inte ska förväxlas med grönkompensationen. Grönytor som tas i anspråk ska ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion. Detta kan till exempel röra sig om att förstärka kvarvarande natur så att kopplingen mellan Majroskogen och Hemskogen bibehålls i samband med exploateringen.

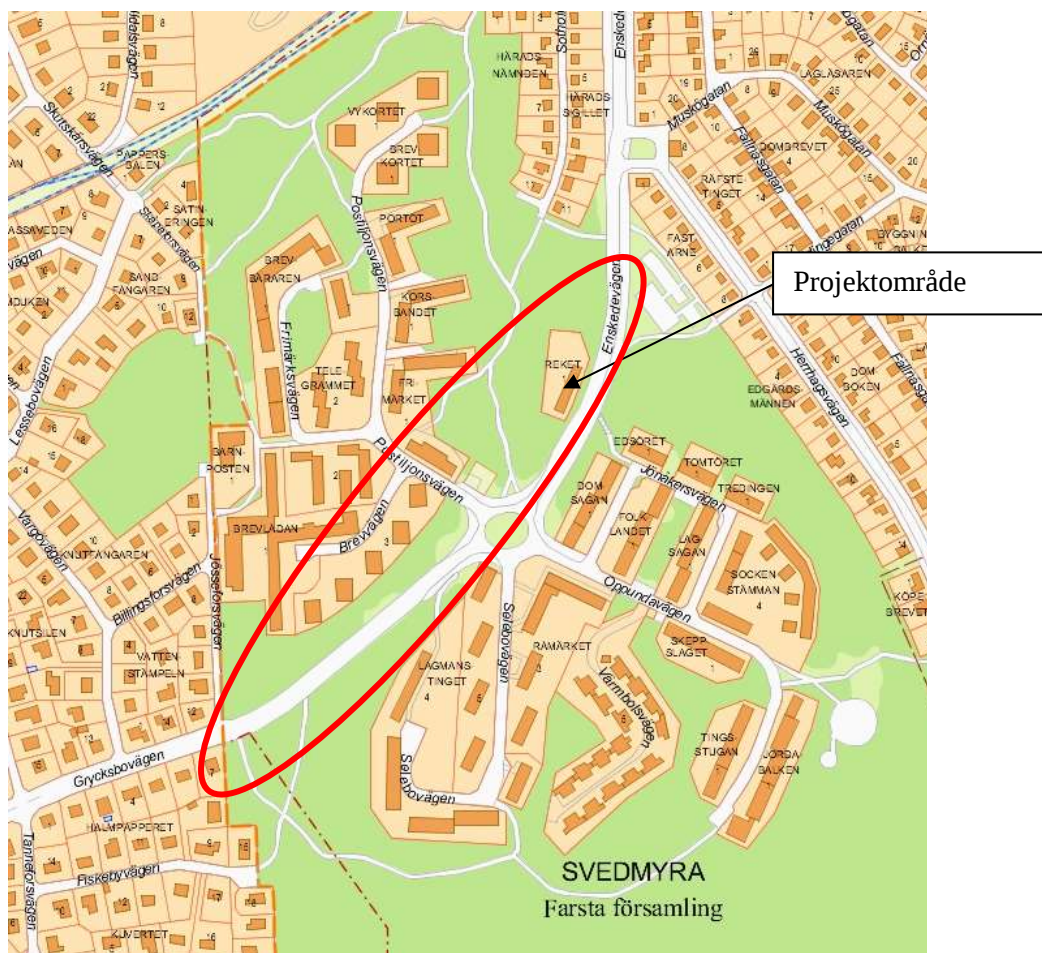
Övrigt

Energianvändningen bör inte överskrida den som gäller för passivhus. Parkeringstalet ska vara 0,3 per lägenhet. Tillgänglighetsfrågorna prioriteras.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 maj 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Området utmed delar av Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra är idag obebyggt. År 2007 fick JM AB och AB Familjebostäder markanvisning på platsen för 130 nya bostäder. Under arbetet med detaljplanen, som varit på samråd och godkänts av SBN (april 2013), har projektet ökat i omfattning mot vad som bedömdes möjligt vid markanvisning. Bland annat har den idag överdimensionerade rondellen som förbinder Grycksbovägen med Enskedevägen minskats i storlek från fem matande armar till fyra. Därutöver redovisar detaljplanen en flytt av befintlig förskola med kompletterande förskoleavdelning. Båda åtgärderna möjliggör ökad exploatering för bostäder.

Detaljplanen redovisade vid samråd ca 280 lägenheter, detta medförde att bolagen fick en utökad markanvisning under 2012. JM AB ska förvärva marken och uppföra ca 160 bostadsrätter och AB Familjebostäder får marken upplåten med tomträtt och ska uppföra ca 120 hyresrätter. Sisab uppför ny förskola och får marken upplåten med tomträtt.



Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade två områden utmed Grycksbovägen och Enskedevägen till JM AB och AB Familjebostäder 2007-12-13.

Start-PM för detaljplan togs i Stadsbyggnadsnämnden 2010-06-23.

Exploateringsnämnden anvisade område för ersättning av befintlig förskola till SISAB 2011-03-17.

Detaljplan för området var på samråd från den 11 oktober till och med den 25 november 2011. Exploateringskontoret besvarade samrådsremissen enligt gällande delegation 2011-11-23.

Ställningstagande för fortsatt arbete i Stadsbyggnadsnämnden den 2012-03-08.

Exploateringsnämnden förnyade och utökade markanvisningarna 2012-11-22.

Inriktningsbeslut fattades 2012-12-12

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 2013-04-18

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vilken har godkänts av JM AB.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter med äganderätt till JM AB fastigheten Reket 1 samt del av Tallkrogen 1:1 om ca 11 400 kvadratmeter inom Stockholm kommun för en överenskommen köpeskillning om 95 949 400 kr. Den preliminära köpeskillningen är baserad på ett pris i prisläge oktober 2007 om 5800 kr per kvadratmeter ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 16 543 kvadratmeter ljus BTA. Expertrådet har godkänt ärendet oktober 2007.

För de nya bostäderna ska en eller två fastigheter bildas och köparen tillträder fastigheten/fastigheterna när fastighetsbildning vunnit laga kraft. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Innan tillträde och byggstart kan ske ska befintlig förskola ha flyttats. Om annan tid för tillträde överenskommit, ska ett tilläggsavtal upprättas mellan parterna som reglerar formerna för tillträdet. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll. Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

JM AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5800 kr per ljus BTA, värdetidpunkt oktober 2007. Marken för AB Familjebostäder och Sisab upplåts med tomträtt. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Investeringen uppgår till 58,2 mnkr och ska då även beslutas i kommunfullmäktige, kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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



Fördelning byggrätter mellan byggherrarna

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 68 mnkr motsvarande 232 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,47. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 58,2 mnkr, varav 2,5 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, ombyggnad av cirkulationsplats, nytt torg, upprustning av allmän platsmark, rivning av befintlig förskola och grönkompensation. Försäljningsinkomster som avser försäljning av fastigheterna

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

Reket 1 och del av Tallkrogen 1:1 beräknas till minst 99,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 95,8 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 188 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 219 %.

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 58,2 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	- 2,5	- 3,3	-46,3	-6,1	0,0	0,0	-58,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,5	-3,3	-46,3	-6,1	0,0	0,0	-58,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	99,6	0,0	0,0	99,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte öka efter genomförandet då det är befintliga ytor som byggs om. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,0 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 96 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden p.g.a. överklaganden. En förskjuten tidplan medför risker för ökade indexkostnader. En stor utgiftspost för staden uppstår i den entreprenad som utförs för de arbeten som genomförs på allmän platsmark. Entreprenaden är ännu inte upphandlad vilket innebär att det finns osäkerhet i de nu kalkylerade utgifterna.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis visar projektet på ett betydande överskott och ett med god

marginal positivt nettonuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

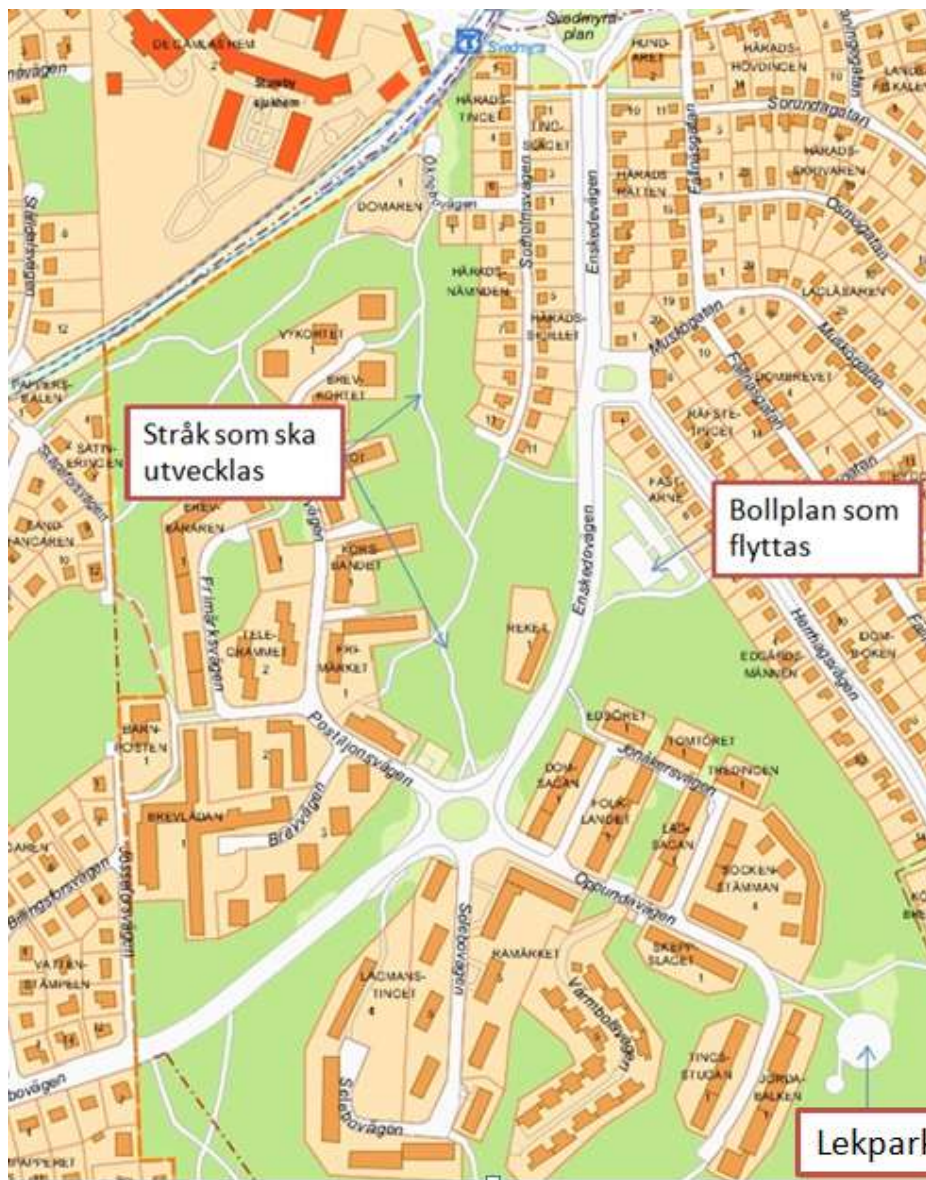
Den aktuella exploateringen avser ett tillskott om ca 280 lägenheter varav ca 120 lägenheter upplåts med hyresrätt. Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet och att värna blandade upplåtelseformer. Projektet bidrar till stadens övergripande mål att koppla samman stadens delar samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Lokaler

I bottenvåningar kring det nya torget ges i detaljplan möjlighet att anordna lokaler för centrumverksamhet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation i projektet består av att befintlig lekpark som ligger i anslutning till kurvan på Oppundavägen ska rustas upp. Bollplan som ianspråkats av ny förskola ska ersättas med en ny plan intill ovanstående parklek. Stråket mellan cirkulationsplatsen på Enskedesvägen/Grycksbovägen till tunnelbanestationen i Svedmyra ska utvecklas med nya lekytor och inslag av eventuell konst för att öka såväl natur som rekreationsvärden. En friluftsplan för Majroskogen ska tas fram som visar på hur natur- och rekreationsvärden i Majroskogen kan bevaras och utvecklas.



Grönkompensation/park

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp. Staden har använt sig av programmet för utemiljö.

Påverkan på barn

Inom planområdet finns en befintlig förskola som ska omlokaliseras inom projektområdet. Eventuellt så kan bostadsbyggnation ske intill förskolan innan omlokalisering sker under förutsättning att förskolans utemiljö och säkerhet kan garanteras. I övrigt så används området endast i en liten utsträckning av barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för utsmyckning av parkentréer samt parkvägar.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis kommer ledningsflyttar genomföras för att friställa de fastigheter som staden avser att sälja. En stor del av utbyggnader av allmän platsmark kommer att ske samtidigt som bostadsbyggnationen pågår. Byggstart kan preliminärt ske våren 2014 för de allmänna anläggningarna och hösten 2014 för bostäderna.

Med det som bakgrund bör första inflyttning kunna ske under 2016.

Risker och osäkerheter

Osäkerheten i tidplanen är stor och beror främst på projektets komplexitet, att flera parter är inblandade samt risken för överklagan.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Trafikkontoret har deltagit i arbetet med utformning av allmänna ytor.

Då projektet beräknas medföra en utgift på 58,2 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett bra tillskott av bostäder i ett läge med god kollektivtrafik och närhet till goda rekreationsytor och har en god ekonomi. Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering samt föreslår nämnden att för sin del godkänna investeringsutgifter om 58,2 mnkr.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 augusti 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt målsättningarna i Vision 2030 och samstämmiga demografiska prognoser väntas Stockholm bli en miljonstad inom de kommande tio åren. Mot den bakgrunden har staden sedan flera år höga ambitioner för bostadsbyggandet. Stadsledningskontoret anser därför att nämndernas arbete med att tillförsäkra en fortsatt hög takt i tillskottet av nya bostäder är angeläget.

I det aktuella ärendet med exploatering utmed Enskedevägen och Grycksbovägen i Svedmyra konstaterar stadsledningskontoret att mycket lång tid har förflutit mellan tidpunkten för markanvisning och godkänd detaljplan, vilket är otillfredsställande givet stadens målsättningar inte bara för bostadsbyggandet utan också för en snabb och smidig stadsutvecklingsprocess. Kontoret noterar dock att exploateringen under processen har ökat i omfattning, vilket är positivt.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektet uppvisar en jämn fördelning av upplåtelseformer för de nya bostäderna i överensstämmelse med målsättningarna i kommunfullmäktiges budget. Likaså ingår i projektet omlokalisering och expansion av befintliga förskolelokaler. Markupplåtelsen sker i enlighet med stadens policy med tomrätt för hyresrätterna och genom markförsäljning för bostadsrätterna.

Exploateringsnämnden har upprättat en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden som visar på ett positivt nettonuvärde, en mycket god täckningsgrad och en inte obetydlig reavinst för staden vid markförsäljningen. Ärendet har godkänts av exploateringsnämndens expertråd. Driftkostnader för berörda nämnder bedöms inte påverkas nämnvärt och investeringsutgifter samt kapitalkostnader väntas kunna inrymmas inom befintliga budgetramar. Stadsledningskontoret noterar att byggnationen av ny förskola ej ingår i kalkylen.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att exploateringsnämndens kalkyl visar på en stabil och nöjaktig projektekonomi. Den ekonomiska osäkerhet som redovisas i form av risk för överklaganden och därav följande tidsförskjutning är enligt kontoret att betrakta som godtagbar, med hänsyn till hur pass vanligt förekommande sådan risk är i stadsutvecklingsprojekt i Stockholm.

I överensstämmelse med stadens investeringsregler har exploateringsnämnden samrått med kommunstyrelsen inför beslutet i ärendet, vars investeringsutgifter överstiger 50 miljoner kronor. Stadsledningskontoret anser således att beredningen av ärendet inför kommunfullmäktiges beslut är tillfyllest.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt att genomföra exploatering inom Reket 1, del av Tallkrogen 1:1 och Svedmyra 1:1 omfattande investeringsutgifter om 58,2 miljoner kronor. Utgifterna för 2013 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget och utgifterna för kommande år behandlas

i nämndens budget för 2014. Kontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna överenskommelse med JM AB om exploatering med försäljning avseende Reket 1 och del av Tallkrogen 1:1 samt att ge exploateringsnämnden i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om 99,6 miljoner kronor.