Stockholms stad

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2026/745)

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Södermalm 8:57 i Södermalm med Folkhem Ceder AB, projekt Färgarplan

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av mark inom del av fastigheten Södermalm 8:57 i Södermalm till Folkhem Ceder AB för en försäljningsinkomst om cirka 192,4 miljoner kronor godkänns.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Södermalm 8:57 i Södermalm med Folkhem Ceder AB enligt bilaga till utlåtandet godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelsen samt övriga erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projekt Färgarplan ligger vid Tengdahlsgatan och Barnängsgatan i anslutning till Tengdahlsparken på Södermalm. Projektet omfattar cirka 50 bostadsrätter i flerbostadshus av trä med lokaler i bottenvåningarna. Exploateringsnämnden godkände den 11 juni 2026 partsbyte från Folkhem Trä AB till Folkhem Ceder AB samt genomförandet av projektet. Nordr Sverige AB ska vara solidariskt ansvarigt för Folkhem Ceder AB:s åtaganden enligt exploateringsöverenskommelsen.

Staden föreslås sälja cirka 1 800 kvadratmeter mark inom del av fastigheten Södermalm 8:57 till Folkhem Ceder AB. Den preliminära försäljningsinkomsten beräknas till cirka 192,4 miljoner kronor och stadens projektutgifter till cirka 36 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisar ett positivt nettonuvärde om 144 miljoner kronor och en täckningsgrad om 514 procent. Byggstart planeras till år 2028 och den första inflyttningen till år 2030.

Bebyggelsen uppförs på en plats som idag huvudsakligen är asfalterad och används som parkering, utan att någon grönyta tas i anspråk. Stadsledningskontoret noterar

risker kopplade till ledningsflyttar, anpassningar på fastigheten Fikonet 7 och detaljplaneprocessen.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige eftersom försäljningsinkomsten överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden enligt sitt reglemente får besluta om.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av bostäder och lokaler i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, och föreslår att kommunfullmäktige godkänner markförsäljningen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen och övriga erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar att projektet Färgarplan nu blir verklighet. Cirka 50 nya bostäder kommer att byggas vid Tengdahlsgatan i anslutning till Tengdahlsparken på Södermalm. Huset kommer att ha nära till kollektivtrafik, park och vatten.

Projektet möjliggörs genom att elnätstationen som finns på platsen flyttas till källardelen i en av de nya byggnaderna och att en asfalterad parkering omvandlas till bostadshus. I delar av bottenvåningarna blir det lokaler och i källarplanet blir det parkeringsplatser. Det är positivt att byggnaderna på Färgarplan kommer att byggas med en stomme av trä.

Bilaga

Bilaga – Överenskommelse om exploatering (vid försäljning över 10 miljoner kronor), dnr KS 2026/745-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 7 oktober 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.

2. Därutöver anföra följande:

Folkhem Trä AB, nedan kallat Folkhem, fick 2014 en markanvisning på Färgarplan på Södermalm, ett område som begränsas av Tengdahlsgatan och Barnängsgatan. Förslaget innebär nybyggnad inom mark som idag är gatumark. På platsen planeras för cirka 50 bostadsrätter i flerbostadshus i trä. I bottenvåningarna föreslås lokaler. Detaljplanen medger både garage i källare samt p-köp. Den elnätsstation som finns på platsen idag föreslås inrymmas inom den nya bebyggelsen. Staden har förlängt markanvisningen då tidplanen blivit framflyttad. Folkhem ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 36 725 kronor per m2 ljus BTA för bostäder respektive 6 713 kronor per m2 ljus BTA för lokaler i 2026 års prisläge.

Sverigedemokraterna är kritiska till exploateringsprojektet. Vi förespråkar ett bevarande av grönområdet och p platserna.

Ärendet

Färgarplan ligger mellan Tengdahlsgatan och Barnängsgatan i anslutning till Tengdahlsparken på Södermalm. Platsen är i dag planlagd som lokalgata och utgörs huvudsakligen av en asfalterad, obebyggd yta. På platsen finns en elnätsstation som behöver flyttas och föreslås inrymmas i den nya bebyggelsen.

Projektet omfattar cirka 50 bostadsrätter i flerbostadshus i trä med lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen medger både garage i källare och parkeringsköp. Detaljplanen var ute på granskning sommaren 2025 och planeras enligt nuvarande tidplan att antas under tredje eller fjärde kvartalet 2026. Ett eventuellt överklagande kan därefter fördröja planens laga kraft och projektets genomförande.

Exploateringsnämnden beslutade den 12 juni 2014 om markanvisning till Folkhem Trä AB. Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria för detaljplaneläggning den 10 juli 2015 och samrådsredogörelsen den 25 januari 2024. Reviderade inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden den 26 augusti 2021 och den 20 februari 2025.

Partsbyte

Nordr Sverige AB, som äger Folkhem Trä AB, har sedan markanvisningen lämnades förvärvats av Starwood Capital Group. Förvärvet kommunicerades den 28 januari 2026. Folkhem Trä AB har därmed fått ändrade ägarförhållanden, vilket enligt stadens riktlinjer för markanvisningar ska godkännas av exploateringsnämnden.

Folkhem Trä AB har även framfört önskemål om att Folkhem Ceder AB ska vara avtalspart i exploateringsöverenskommelsen istället för Folkhem Trä AB. Staden har prövat Folkhem Ceder AB:s ekonomiska och organisatoriska förmåga samt genomförandeförmåga. Exploateringsnämnden bedömer att Folkhem Ceder AB är en godtagbar avtalspart och att ägarförändringen inte påverkar projektets framdrift. Nordr Sverige AB ska vara solidariskt ansvarigt för Folkhem Ceder AB:s åtaganden enligt överenskommelsen.

Staden ansöker om erforderlig fastighetsbildning som bekostas av bolaget. Bolaget svarar för plankostnader, bostadsbyggandet samt de återställnings- och anslutningsarbeten som behöver utföras på allmän plats intill den blivande kvartersmarken. Stadens åtagande omfattar att bekosta och genomföra flytt av ledningar och den befintliga elnätsstationen, flytta återvinningsstationen till en annan plats i närområdet samt ersätta AB Svenska Bostäder för det intrång som projektet medför på fastigheten Fikonet 7.

Tillträde ska ske när fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, ledningarna har flyttats och AB Svenska Bostäder har anlagt en rundkörning på den angränsande fastigheten Fikonet 7. Ett intrångsavtal har tecknats med AB Svenska Bostäder för de begränsningar som detaljplanen innebär för fastigheten, bland annat att åtta parkeringsplatser behöver flyttas och att genomfarten på fastigheten förändras.

Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande.

Ekonomi och tidplan

Projektutgifterna beräknas till cirka 36 miljoner kronor i löpande prisnivå. Av dessa utgör 3,7 miljoner kronor redan nedlagda utgifter och 0,4 miljoner kronor utgifter som redovisas som driftkostnader.

Exploateringsöverenskommelsen innebär att staden säljer cirka 1 800 kvadratmeter mark inom del av fastigheten Södermalm 8:57 till Folkhem Ceder AB för en köpeskilling om cirka 192,4 miljoner kronor och en reavinst om cirka 183,9 miljoner kr. Priset uppgår till 36 725 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 6 713 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler i 2026 års prisnivå. Köpeskillingen är preliminär och kommer regleras fram till tillträdesdagen enligt överenskommelsens indexeringsbestämmelser.

Lönsamhetskalkylen redovisar ett positivt nettonuvärde om 144 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas till 514 procent. Nettoexploateringsutgiften uppgår till 636 000 kronor per ekvivalent lägenhet, vilket är högre än för andra motsvarande projekt.

Bolagets byggstart planeras till år 2028 och den första inflyttningen till år 2030.

Exploateringsnämnden redovisar ett antal genomföranderisker. Dessa avser främst ledningsomläggningar och flytt av elnätsstationen, beroenden till den angränsande fastigheten Fikonet 7 samt risk för att detaljplanen överklagas och tidplanen förskjuts. Marksanering kan också bli nödvändig inom den blivande kvartersmarken.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2026 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna partsbyte för markanvisningen inom del av fastigheten Södermalm 8:57 med Folkhem Trä AB och Folkhem Ceder AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna förslag till genomförande av exploatering inom del av fastigheten Södermalm 8:57 för projekt Färgarplan till en projektutgift om 36 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om cirka 192,4 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden beslutar att för sin del godkänna försäljning av mark inom del av Södermalm 8:57 med en försäljningsinkomst om cirka 192,4 miljoner kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom dess exploateringskontor, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Anders Österberg m.fl. (S), Deniz Butros m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP), se Reservationer m.m.

Exploateringskontoret tjänsteutlåtande daterat den 11 maj 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

På Södermalm i anslutning till Tengdahlsparken planeras för bostadshus på en plats som idag utgörs av en asfalterad yta. Detaljplanearbete för den tilltänkta bostadsbebyggelsen pågår och förväntas antas under 2026 i stadsbyggnadsnämnden. Platsen är idag planlagd som lokalgata. Färgarplan är obebyggd med undantag av en elnätsstation som vid exploateringen behöver flyttas och föreslås inrymmas i den nya bebyggelsen. Omgivande bebyggelse består främst av flerbostadshus men här finns även kontorsbyggnader.





Fasaden ifrån söder. (General Architecture, 2023)

Skisserna visar i stora drag Folkhems förslag till projektets utformning.

Partsbyte

Nordr Sverige AB som äger Folkhem Trä AB har sedan erhållen markanvisning förvärvats av Starwood Capital Group, affären kommunicerades den 28 januari 2026. Starwood Capital Group är ett amerikanskt privat investeringsbolag som fokuserar på bland annat globala fastighetsinvesteringar, energitillgångar och hotellförvaltning.

Bolaget grundades 1991 av Barry Sternlicht. Folkhem Trä AB har således sedan erhållen markanvisning fått ändrade ägarförhållanden, vilket enligt stadens riktlinjer för markanvisningar ska godkännas av exploateringsnämnden. Kontoret bedömer att förvärvet inte påverkar det pågående projektets framdrift. Folkhem Trä AB har framfört önskemål om att Folkhem Ceder AB som är ett markbolag till Folkhem Trä AB ska vara avtalspart i överenskommelse om exploatering istället för Folkhem Trä AB. Staden har efter bedömning av Folkhem Ceder ABs ekonomiska och organisatoriska förmåga samt genomförandeförmåga bedömt Folkhem Ceder AB som godtagbar avtalspart med Nordr Sverige AB som solidariskt ansvarig. Staden och Folkhem Trä AB är därmed överens om att Folkhem Ceder AB ska vara avtalspart i denna överenskommelse istället för Folkhem Trä AB. I samband med exploateringsnämndens godkännande av partsbyte i enlighet med detta ärende godkänns även de ändrade ägarförhållandena i Folkhem Trä AB för aktuell markanvisning.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2014-06-12. Stadens utgifter i projektet bedömdes då understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut vid det tillfället bedömdes kunna tas på delegation inom kontoret.

Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria för detaljplaneläggning 2015-07-10 och samrådsredogörelsen 2024-01-25.

Reviderat inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2021-08-26 och 2025-02-20.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse har upprättats mellan Staden och Bolaget där mark försäljs till Bolaget. Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden säljer cirka 1800 m2 mark till bolaget för en köpeskilling om cirka 192,4 miljoner kronor.
- Staden ansöker om erforderlig fastighetsbildning, vilken bekostas av Bolaget.
- Tillträde sker då fastighetsbildningen har vunnit laga kraft samt när ledningar är flyttade och Svenska Bostäder som är tomträttshavare till Fikonet 7 har anlagt en rundkörning på sin fastighet.
- Bolaget svarar för och bekostar återställning- och ånslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.
- Staden ska bekosta och utföra erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.
- Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige.
- Ett intrångsavtavtal med Svenska Bostäder har även tecknats för de begränsningar detaljplanen innebär för fastigheten Fikonet 7.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-06-04.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 36 725 kronor per m2 ljus bruttoarea.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdes-metoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 144 miljoner kronor motsvarande 2 744 kronor per ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,89.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 36 miljoner kronor, varav 3,7 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst tid för kontorets personal. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser bostäder och två mindre lokaler beräknas till 192,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 183,9 miljoner kronor. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 636 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är högre än andra motsvarande projekt (nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter). Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 514 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 36 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser **Investering** **Mnkr**	**Ack t.o.m. 2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,7	-0,2	-2,0	-29,6	-0,4	-0,1	-36,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-3,7**	**-0,2**	**-2,0**	**-29,6**	**-0,4**	**-0,1**	**-36,0**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	192,4	0,0	0,0	192,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat marginellt.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,4 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Följande osäkerheter och risker har identifierats i projektet Färgarplan

- Ledningsomläggningar: flytt av flera ledningar inom området samt den nätstationen som finns på platsen idag.
- En konsekvens av projektet är att Svenska Bostäders åtta parkeringsplatser mot Färgarplan behöver flyttas till annan plats inom fastigheten Fikonet 7. Även Fikonets genomfart begränsas av projektet. Staden kommer behöva ersätta Svenska Bostäder för detta.

Slutsats ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots de investeringar staden ska göra i projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla stadens aktuella mål kopplade till översiktsplanen:

- använd den centrala stadens attraktionskraft
- möjliggör värdeskapande kompletteringar

Social hållbarhet

Det finns idag budgetdirektiv om socialt värdeskapande analys (SVA) som inte fanns vid markanvisningstillfället och planstart. Denna process leds av stadsbyggnadskontoret inom ramen för planprocessen.

Jämställdhet och trygghet

När bostäder uppförs på platsen bidrar det till att fler personer kommer att befolka platsen under en större del av dygnet. Nya lokaler i bottenvåningarna kan bidra till ökad trygghet.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Enligt stadens demografiska statistik har området Södra Sofia en lägre andel barn än staden som helhet. Prognosen till 2031 är att andelen barn inte förändras nämnvärt. Barn som bor i närområdet kan påverkas genom att den lekplats som finns på grannfastighetens innergård delvis kommer skuggas av de nya byggnaderna.

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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Kontorets bedömning är att planerad bebyggelsestruktur i projektet inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som kan behöva utredas vidare vid planering av bebyggelsen är om marksanering kan bli nödvändig inom den blivande kvartersmarken. Om

sanering av marken skulle krävas kommer kontoret att ta fram en handlingsplan för de efterbehandlingsåtgärder som kan bli nödvändiga i samband med exploateringen. Kontoret bedömer att bebyggelsen för övrigt inte medför någon betydande påverkan på natur- och kulturmiljön i närområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta ianspråktas i projektet.

Hållbarhetskrav

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Södermalm 8:54 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012–2015 ”Hållbar energianvändning”.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär tidplan. Detaljplanen var ute på granskning sommaren 2025 och planeras antas under hösten 2026. Bolaget planerar sin byggstart till år 2028 och första inflyttning planeras till år 2030.

Risker och osäkerheter

Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk för projektet:

- Det finns beroenden med angränsande fastighet, Fikonet 7, som behöver ändra trafiksituationen på sin innergård för att detta projekt ska kunna genomföras.
- Det finns en risk att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.
- Flytt av Ellevios anläggning samt flytt av ledningar inom området.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med samtliga berörda förvaltningar.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet skapar ett tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge centralt i staden. Platsen för den planerade bebyggelsen utgörs av redan hårdgjord yta vilket innebär att ingen grönyta tas i anspråk. Exploateringskontoret ser positivt på att fortsätta arbetet med en planerad bebyggelse på Färgarplan.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 juli 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av cirka 50 bostäder och lokaler i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Bebyggelsen uppförs på en plats som idag huvudsakligen är asfalterad och används som parkering, utan att någon grönyta tas i anspråk. Projektet ligger i linje med översiktsplanens utbyggnadsstrategi att använda den centrala stadens attraktionskraft och möjliggöra värdeskapande kompletteringar.

Stadsledningskontoret konstaterar att partsbytet innebär att Folkhem Ceder AB träder in som avtalspart i exploateringsöverenskommelsen och att Nordr Sverige AB ska vara solidariskt ansvarigt för bolagets åtaganden. Exploateringsnämnden har prövat Folkhem Ceder AB:s ekonomiska och organisatoriska förmåga samt genomförandeförmåga och bedömt bolaget som en godtagbar avtalspart. Stadsledningskontoret instämmer i exploateringsnämndens bedömning.

Projektet redovisar goda ekonomiska förutsättningar. Försäljningsinkomsten om cirka 192,4 miljoner kronor överstiger med god marginal projektutgiften om cirka 36 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisar ett positivt nettonuvärde om 144 miljoner kronor och en täckningsgrad om 514 procent. Stadsledningskontoret noterar samtidigt riskerna kopplade till ledningsflyttar, anpassningar på fastigheten Fikonet 7 och en eventuell fördröjning av detaljplaneprocessen samt utgår från att exploateringsnämnden följer dessa frågor i det fortsatta genomförandet.

Eftersom projektutgiften understiger 50 miljoner kronor har exploateringsnämnden inom sin delegation beslutat om genomförandet av projektet till en projektutgift om 36 miljoner kronor. Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige eftersom försäljningsinkomsten överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden enligt sitt reglemente får besluta om.

Mot denna bakgrund föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen av mark inom del av fastigheten Södermalm 8:57 till Folkhem Ceder AB och godkänner exploateringsöverenskommelsen samt medger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen och erforderliga avtal.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Att avslå tjänsteutlåtandet samt att därutöver anföra följande:

Folkhem Trä AB, nedan kallat Folkhem, fick 2014 en markanvisning på Färgarplan på Södermalm, ett område som begränsas av Tengdahlsgatan och Barnängsgatan. Förslaget innebär nybyggnad inom mark som idag är gatumark. På platsen planeras för cirka 50 bostadsrätter i flerbostadshus i trä. I bottenvåningarna föreslås lokaler. Detaljplanen medger både garage i källare samt p-köp. Den elnätsstation som finns på platsen idag föreslås inrymmas inom den nya bebyggelsen. Staden har förlängt markanvisningen då tidplanen blivit framflyttad. Folkhem ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 36 725 kronor per m2 ljus BTA för bostäder respektive 6 713 kronor per m2 ljus BTA för lokaler i 2026 års prisläge.

Sverigedemokraterna är kritiska till exploateringsprojektet. Vi förespråkar ett bevarande av grönområdet och p platserna.

Särskilt uttalande av Anders Österberg m.fl. (S), Deniz Butros m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP)

Vi välkomnar projektet som innebär 50 nya bostäder i massivt trä på en plats som idag är en asfalterad yta. I bottenvåningarna föreslås lokaler. Huset kommer att ligga i anslutning till Tengdahlsparken och med närhet till kollektivtrafik och vatten. Bolaget planerar sin byggstart till år 2028 och första inflyttning planeras till år 2030.

Naturen i staden är värdefull och fyller många olika funktioner. Ekosystemen bidrar till hälsosamma stadsmiljöer genom att till exempel träd och växter renar luft, minskar buller och mildrar extremtemperaturer. När vi drar nytta av de ekosystemtjänster som naturen erbjuder skapas värden för människor, den biologiska mångfalden och för samhället i stort.

På platsen där flerbostadshusen kommer att byggas finns idag tre gatuträd som kommer att behöva fällas. Stadens övergripande trädmål innebär att varje träd som behöver fällas ska ersättas av två träd som planteras i närområdet. Målet gäller alla gator, torg och parker i hela staden och gäller därmed för det aktuella projektet – därför kommer de träd som fälls att ersättas med totalt minst 6 nya träd.