

Handläggare
Lina Sjölin
Telefon: 0850829302

Till
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Åke Sundvall Projekt AB

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 8 december 2022 om inriktning för projekt Rågsvedsvägen i Högdalen och markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB.

Markanvisningen har föregåtts av strukturarbete för området längs Magelungsvägen mellan Högdalen och Rågsved, mot bakgrund av att Magelungsvägen i översiktsplanen utpekats som ett möjligt framtida urbant stråk. Utredningar har genomförts avseende översvämningsrisker, naturvärden och farligt gods, med slutsatsen är att en mer omfattande stadsutveckling längs Magelungsvägen i

nuläget inte är aktuell då ett antal utmaningar först behöver hanteras.

Nämnden har valt att i nuläget endast gå vidare med den aktuella platsen, som är ett kuperat naturområde invid Rågsvedsvägen cirka 300 meter från Högdalens centrum. Platsen bedöms rymma cirka 100 bostäder. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter beräknas uppgå till 87,3 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor avser redan nedlagda utgifter. Investeringsutgifterna består i huvudsak av ombyggnad av Rågsvedsvägen med breddning av gång- och cykelväg och trädplantering, samt nybyggnad av gångväg och nya trappor mellan Rågsvedsvägen och Magelungsvägen. Utgifterna avser även åtgärder som kan behövas i syfte att knyta ihop Rågsved och Högdalen och förbättra den offentliga miljön för att stärka det strategiska sambandet.

Investeringsanalysen redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde.

Investeringskalkyl för den investerande nämnden

Antal lägenheter	100
varav hyresrätter	0
Utredningsutgift (mnkr)	8
Nettonuvärde (mnkr)	39
Investeringsutgift (mnkr)	87,3
varav nedlagda utgifter (mnkr)	0,1
Investeringsinkomst (mnkr)	2
Försäljningsinkomst (mnkr)	130,1
Reavinst (mnkr)	128,8
Täckningsgrad (procent)	148

Stadsledningskontorets noteringar från samrådet

Samråd om inriktningsbeslutet genomfördes den 27 oktober 2022. Vid samrådet konstaterades att projektet innebär ett välkommet tillskott av bostäder, bidrar till stadens övergripande bostadsmål, åtagandet inom Stockholmsförhandlingen, och till att stärka det strategiska sambandet mellan Högdalen och Rågsved.

Vid samrådet diskuterades vikten av att projektet samordnas med projektet Fokus Hagsätra-Rågsved exempelvis avseende behovet av åtgärder för att överbrygga Magelungsvägen.

Inriktningsbeslutet uppvisar i detta tidiga skede godtagbara ekonomiska förutsättningar.

Då den aktuella platsen är kuperad och kan visa sig svårbebyggd uppmanades nämnden att göra en känslighetsanalys för att studera konsekvenser av en lägre exploateringsgrad än beräknat. I ärendet redovisas genomförd känslighetsanalys.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilagor

1. Nämndärende inklusive protokollsutdrag.
Exploateringsnämnden 2022-12-08

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

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