

Handläggare
David Ulmér
Telefon: 08-50829464**Till**
Kommunstyrelsen

Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Markanvisning för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Mälarhöjden 1:1 i Mälarhöjden till ALFA Development 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.

Ärendet

Aktuell plats ligger väster om Slättgårdsvägen i Mälarhöjden i närheten av Mälarhöjdens tunnelbana.

Exploateringsnämnden har anvisat mark för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Mälarhöjden 1:1 till ALFA Development AB. I samma beslut har nämnden godkänt förslag till inriktning och gett exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planera för upp till 7,2 miljoner kronor.

I exploateringsnämndens beslut fastslås även att exploateringen inte får ske norr om fastigheterna Handskmakaren 4 och Föreningssedeln 21 samt att byggnaderna ska placeras där minsta möjliga intrång i naturvärdena görs.

Exploateringen syftar till att förtäta området med fler bostäder i kollektivtrafiknära läge. Projektet ska även bidra till ökad trygghet. Projektet föreslås ingå i stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen.

Exploateringskontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området bedöms inte innehålla förorenad mark men beskriver att det kommer att undersökas noggrannare i planskedet. Andra frågor som behöver utredas inom miljöområdet är: buller, dagvatten, skyfall, markmiljö, landskaps-analys och kompletterande utredningar avseende naturvärden.

Marken förvärvas för 26 159 kronor per ljus BTA för bostäder. Eventuellt kan lokaler tillkomma i bottenplan och då till ett pris om 4 200 kronor per ljus BTA. Lönsamhetskalkylen visar ett positivt nettonuvärde om 97 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 89,5 miljoner kronor.

Antal lägenheter	75
varav hyresrätter	0
Nettonuvärde per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 295
Nettonuvärde (mnkr)	97
Investeringsutgift (mnkr)	90
Försäljningsinkomst (mnkr)	212
Reavinst (mnkr)	209
Täckningsgrad (procent)	223
Kommersiella ytor	0

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Samråd om inriktningsbeslutet genomfördes den 17 november 2022. Under samrådet inför beslutet diskuterades placeringen av bebyggelsen. Frågan kommer att prövas i planskedet.

Vid samrådet påpekades att en hög riskpeng (24 procent) avsatts i projektet.

Stadsledningskontoret har framfört att resultatet av projektets känslighetsanalys inte behöver redovisas så utförligt i exploateringskontorets underlag.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner anmälan om samråd inför inriktningsbeslut.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilagor

1. Nämndärendet inklusive protokollsutdrag.
Exploateringsnämnden 2023-03-23

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-05-30
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-05-25