

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

Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sköndal 3:1 i Sköndal till Genova Drevern 1 AB. Reviderat inriktningsbeslut

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

Exploateringsnämnden beslutade den 20 februari 2025 om reviderad inriktning för investeringsprojektet Drevern.

Projektområdet ligger i Sköndal. Exploateringsnämnden fattade den 30 september 2021 beslut om markanvisning för ca 50 lägenheter inom fastigheten Sköndal 3:1. Marken som anvisades ligger mellan Gråhundsvägen och Gamla Tyresövägen, intill de privatägda fastigheterna Drevern 1 och Drevern 2 samt Dvärgspetsen 1. Vid tiden för beslutet omfattade projektet cirka 480 lägenheter samt lokaler för handel och förskola.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet, markerat med A, och tillskottsmark, markerat med B, som begränsas av svart heldragen linje och röd punktstreckad fastighetsgräns.

Detaljplanen var på samråd i slutet av 2022. Efter samrådet har flera revideringar av förslaget genomförts av stadsbyggnadskontoret. Därtill har exploateringskontoret gjort nya kostnadsbedömningar. Täckningsgraden på projektet har sjunkit från 243 procent till 132 procent. Nettonuvärdet har sjunkit från 62 miljoner kronor till 41 miljoner kronor. Utgifterna har ökat från 49,6 miljoner kronor till 147,0 miljoner kronor.

Investeringsutgifterna avser främst iordningsställande av allmän platsmark. I det reviderade förslaget till detaljplan görs gatustrukturen om. Vidare finns skyfallsproblematik som behöver omhändertas.

Investeringskalkyl för den investerande nämnden

| | |
|--|-------|
| Antal lägenheter | 297 |
| varav hyresrätter | 0 |
| Nettonuvärde per ekvivalent lägenhet (tkr) | 136 |
| Nettonuvärde (mnkr) | 44,3 |
| Investeringsutgift (mnkr) | 147,0 |
| Försäljningsinkomst (mnkr) | 75,4 |
| Reavinst (mnkr) | 74,7 |

| | |
|-------------------------|-----------|
| Täckningsgrad (procent) | 132 |
| Kommersiella ytor | 2 827 BTA |

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Samråd om inriktningsbeslutet genomfördes den 8 november 2024. Vid samrådet konstaterades att projektet bidrar till att stärka sambandet mellan Skarpnäck och Sköndal och ge tillskott av bostäder och handel i ett bra kommunikationsläge.

Det reviderade inriktningsbeslutet uppvisar godtagbara ekonomiska förutsättningar.

Vid samrådet diskuterades främst projektekonomi. Sedan det första inriktningsbeslutet har de prognostiserade utgifterna ökat till följd av bland annat skyfallsproblematik. Därutöver har ökade utgifter i form av exempelvis ledningsarbeten tillkommit. Därtill föreslås en lägre exploateringsgrad efter omarbetningen som skedde efter att detaljplanen var på samråd.

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 2025-02-20

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|--------------------------------|------------|
| Fredrik Jurdell, Stadsdirektör | 2025-04-01 |
| Jonas Claeson, Avdelningschef | 2025-04-01 |