

Handläggare
Lina Sjölin
Telefon: 0850829302

Till
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Markanvisning för bostäder inom Bygeln 2, Bygeln 8, Bäverhanen 1, Bäverhanen 2 och del av Älvsjö 1 i Rågsved till K2A Hyr Förvärv I AB m.fl.

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 inriktningsbeslut för projekt Fokus Hagsätra-Rågsveds etapp Rågsvedsvägen. Etappen syftar till att utveckla Rågsvedsvägen till en levande och trygg stadsgata och stärka det strategiska sambandet mellan Rågsved, Högdalen och Bandhagen.

Nämnden beslutade även om markvisningar för sammanlagt 250 bostäder, i ett område väster om Rågsveds centrum, till bolagen

K2A Hyr Förvärv I AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Granitor Property Development AB.

Etappområdet bedöms kunna utvecklas med totalt cirka 300-500 bostäder, men förutsätter att stadsutveckling även sker på mark där staden har begränsad rådighet. Exploateringsnämnden för därför diskussioner med övriga berörda aktörer för att undersöka intresset för att utveckla övriga delar av etappen.

Exploateringsnämndens investeringsutgifter beräknas uppgå till 195,1 miljoner kronor, varav 5,4 miljoner kronor avser redan nedlagda utgifter. Projektets investeringsutgifter består i huvudsak av gatuinvesteringar, ledningsomläggningar, parkinvesteringar och rivningskostnader.

Investeringsanalysen redovisar i detta skede en projektekonomi i balans.

Investeringskalkyl för den investerande nämnden

Antal lägenheter	250
varav hyresrätter	125
Utredningsutgift (mnkr)	22
Nettonuvärde (mnkr)	1
Investeringsutgift (mnkr)	195,1
varav nedlagda utgifter (mnkr)	5,4
Investeringsinkomst (mnkr)	0,6
Försäljningsinkomst (mnkr)	183,8
Reavinst (mnkr)	177,9
Täckningsgrad (procent)	100

Stadsledningskontorets noteringar från samrådet

Samråd om inriktningsbeslutet genomfördes den 3 november 2022. Vid samrådet konstaterades att projektet innebär ett välkommet tillskott av bostäder, bidrar till stadens övergripande bostadsmål, åtagandet inom Stockholmsförhandlingen och till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden. Projektet bidrar till stärka det strategiska sambandet mellan Rågsved, Högdalen och Bandhagen, och till ökad trygghet.

Inriktningsbeslutet uppvisar i detta tidiga skede godtagbara ekonomiska förutsättningar.

Vid samrådet diskuterades risker och behovet av riskreserv. Till följd av ett stort antal osäkerheter inkluderar kalkylen ett riskpåslag om 30 procent. Riskerna kopplas bland annat till det tunnebanenära läget och skyfall.

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