

Handläggare
Lina Sjölin
Telefon: 08-50829302**Till**
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Markanvisning för skola, idrottshall och parkering inom Sköndal 1:8 till SISAB. Föravtal för Program Stora Sköndal med Förvaltnings AB Storskogen

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 23 mars 2023 om inriktningsbeslut för projektet Program för Stora Sköndal. Nämnden beslutade även om markanvisning för skol-, idrotts- och parkeringsändamål till SISAB samt föravtal med Stora Sköndal Framtidsutveckling AB respektive Förvaltnings AB Storskogen.

Programmet för Stora Sköndal omfattar ett område om cirka 75 hektar mark som i huvudsak ägs av Stora Sköndal Framtidsutveckling AB som i sin tur ägs av Stiftelsen Stora Sköndal. Enligt programmet ska området utvecklas med

sammanlagt cirka 4 500 bostäder och 1 000-2 000 arbetsplatser. Utbyggnaden planeras att ske etappvis.

Enligt föravtal med Stiftelsen Stora Sköndal och Stora Sköndal Bygg AB tecknat år 2017 ska bolagen bekosta utredningar och utbyggnad av allmän plats inom programområdet och den allmänna platsmarken ska efter färdigställande överlämnas till staden. Det nu framtagna avtalet syftar bland annat till fastställande av ersättning för mark som ska förvärfvas av staden för att möjliggöra tomträttsupplåtelse till SISAB samt fastställande av exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen.

Utgifter för om- och nybyggnad av Sköndalsvägen beräknas uppgå till maximalt 60 mnkr, varav Stora Sköndal Framtidsutveckling AB ska bekosta 65 procent (maximalt 39 miljoner kronor), resterande del förutsätts bekostas av trafiknämnden.

Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter beräknas uppgå till 137,6 miljoner kronor, varav 5,8 miljoner kronor avser redan nedlagda utgifter. Investeringsinkomsterna uppgår till 102,4 mnkr.

Investeringsanalysen redovisar i detta skede en projektekonomi i balans.

Investeringskalkyl för den investerande nämnden

Antal lägenheter (privat mark)	4 500
Utredningsutgift (mnkr)	8,5
Nettonuvärde (mnkr)	2
Investeringsutgift (mnkr)	137,6
Varav nedlagda utgifter (mnkr)	5,8
Investeringsinkomst (mnkr)	102,4
Försäljningsinkomst (mnkr)	0
Reavinst (mnkr)	0
Täckningsgrad (process)	102,4

I ärendet redovisas även en så kallad skuggkalkyl som inkluderar SISABs investeringar i en grundskola för 900 elever och en fullstor idrottshall. Skuggkalkylen visar ett negativt nettonuvärde om 858 mnkr.

Stadsledningskontorets noteringar från samrådet

Samråd om inriktningsbeslutet genomfördes den 20 februari 2023. Vid samrådet konstaterades att utvecklingen av Stora Sköndal innebär ett välkommet tillskott av 4 500 bostäder och 1 000-2 000 arbetsplatser i ett attraktivt läge. Projektet bidrar till stadens

övergripande bostadsmål, till stadens åtagande inom 2013 års Stockholmsförhandling, och till målet om fler arbetsplatser i stadens södra delar.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsprojektet uppvisar en ekonomi i balans. Stadsledningskontoret vill dock betona att utvecklingen för staden som helhet innebär omfattande nettoutgifter genom investeringar i skola, parkeringsanläggning och idrottshall. Att dessa anläggningar enligt detaljplanen delvis ska byggas under mark kan därtill antas vara fördyrande.

Vid samrådet diskuterades vidare risker för fördyringar av den planerade utbyggnaden av Sköndalsvägen, samt överenskommelsen mellan trafiknämnden och exploateringsnämnden om ansvarsfördelningen för utbyggnaden.

I samband med samråd för berört skolprojekt den 3 maj 2023 uppmanades projektet att se över alternativ gällande framför allt garagagelösning, idrottshall samt övriga kostnadsbesparande åtgärder.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-05-16
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-05-10