

Handläggare
Lina Sjölin
Telefon: 08-50829302**Till**
Kommunstyrelsen**Anmälan om genomfört samråd inför
inriktningsbeslut. Markanvisning för radhus
inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Tensta.
Inriktningsbeslut för radhus respektive
temalekplats i södra Spångadalen****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.
Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.

Bakgrund

Enligt stadens regler för styrnings och uppföljning av investeringar ska samråd med stadsledningskontoret ske innan nämnd fattar inriktningsbeslut för investeringar där projektutgiften 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 22 maj 2025 om inriktningsbeslut avseende två projekt i södra Spångadalen, det ena avser radhusbebyggelse och det andra en temalekplats. Nämnden godkände även redovisad strukturskiss för södra Spångadalen, innehållande 1 000 nya bostäder, skola, kommersiella lokaler, parker och idrott. Den utveckling som redovisas i strukturskissen förutsätter omfattande investeringar i infrastrukturen. Samtidigt har området idag några av stadens lägsta markvärden. För att kommande exploateringsprojekt ska bära sina investeringsutgifter behöver platsen utvecklas med nya stadskvaliteter som bygger upp

markvärden över tid. De föreslagna radhusen och temalekplatsen är sådana värdeskapande tillägg.

De två aktuella projekten avser utveckling av ett område mellan Tensta och Rinkeby som idag utgörs av parkmark. Radhusprojektet avser cirka 100–120 radhus som planeras upplåtas med bostadsrätt och kräver ny detaljplan. Temalekplatsen kräver inte ny detaljplan. Dess innehåll och utformning kommer att prövas i kommande utredningsarbete.

I radhusprojektet beräknas exploateringsnämndens projekutgifter uppgå till 60,2 miljoner kronor. Utgifterna består i huvudsak av nybyggnad av gata, skyfallsåtgärder samt ledningsflyttar. Investeringsanalysen redovisar i detta skede en projektekonomi i balans.

I temalekplatsprojektet beräknas exploateringsnämndens projekutgifter uppgå till 84,7 miljoner kronor. Projektet har inga intäkter eller inkomster och beräknas därmed olönsamt.

Enligt beslut i kommunfullmäktiges budget 2024 har exploateringsnämnden rätt att besluta om icke lönsamma projekt upp till ett sammanlagt nettonuvärde om 500 miljoner kronor inom översiktsplanens fokusområden. Satsningen finansieras av ett antal lönsamma projekt som nämnden redovisat i samband med verksamhetsplan 2024. Beslutet om temalekplatsen omfattas av denna omfördelningsmodell.

	Radhus	Temalekplats
Antal lägenheter	100-120	-
Varav hyresrätter	0	-
Kommersiella ytor (kvm)	-	-
Projektutgift (mnkr)	60,2	84,7
Investeringsinkomst (mnkr)	-	-
Försäljningsinkomst (mnkr)	77,7	-
Reavinst (mnkr)	66,4	-
Nettonuvärde (mnkr)	3	-74
Täckningsgrad (%)	105	0

Stadsledningskontorets noteringar från samrådet

Samråd om inriktningsbesluten genomfördes den 25 april 2025. Vid samrådet konstaterades att projekten innebär ett välkommet tillskott av radhus och temalekplats i Södra Järva och utveckling av ett av översiktsplanens fokusområden. Projekten kompletterar det befintliga bostadsutbudet i området, bidrar till stadens långsiktiga

bostadsmål, trivsel och trygghet och har potential att påverka markvärdena och genomförbarheten för ytterligare bostadsutveckling på sikt.

Inriktningsbesluten uppvisar i detta tidiga skede godtagbara ekonomiska förutsättningar. Temalekplatsen möjliggörs genom den modell för omfördelning av medel från lönsamma till olönsamma projekt som kommunfullmäktige beslutat om.

Stadsledningskontoret konstaterar att detta utgör det andra investeringsbeslutet inom ramen för modellen. Det första beslutet avser rivning av parkeringsdäck i Rågsved, och fattades av exploateringsnämnden i mars 2025 (dnr E2022-03692). I och med beslutet om temalekplatsen har nämnden fattat beslut om sammanlagt 84 miljoner kronor, av de 500 miljoner kronor i summerade nettonuvärden som nämnden har rätt att besluta om inom ramen för modellen.

Vid samrådet konstaterades att Järva stadsdelsnämnd kommer att ansvara för driften av temalekplatsen. Ytan som planeras för lekplats är omfattande och kvalitetsambitionerna är höga. För att säkerställa rimliga driftvillkor för stadsdelsnämnden är det av stor vikt att nämnden involveras i planeringen. För den lokala förankringen är det också av stor vikt att invånarna involveras i planeringen. Projektet uppmanades att pröva möjligheten att tillämpa medborgarbudget i processen.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilagor

1. Nämndärende med protokoll 2025-05-22

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2025-06-24
Jonas Claeson, Avdelningschef	2025-06-24