



Per Olof Jägbeck
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-11-05

Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål inom fastigheten Stora Sköndal 1:1 m fl i Sköndal med Stiftelsen Stora Sköndal, SMÅA AB och AB Stockholmshem samt avtal med Vägverket. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheterna Stora Sköndal 1:1 m fl omfattande nettoinvesteringsutgifter om 43,9 miljoner kr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Stiftelsen Stora Sköndal, SMÅA AB och AB Stockholmshem avseende Sköndal 1:1 m fl enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del avtal om medverkandet i utredningen av genomförandet av ombyggnaden av expressbusshållplatsen på Tyresövägen med Vägverket och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Bilaga I: Överenskommelse med Stiftelsen Stora Sköndal

Bilaga II: Överenskommelse om försäljning med SMÅA

Bilaga III: Överenskommelse med AB Stockholmshem

Bilaga IV: Överenskommelse med Vägverket

Bilaga V: Ekonomi, kalkyler

Bilaga VI: Flygfoto över området



Sammanfattning

Avtal har träffats med Stiftelsen Stora Sköndal om exploatering av stiftelsens egen mark och stadens för att skapa ett sammanhållet "trädgårdsstadsområde" i Sköndal söder om Tyresövägen. Detaljplan, som skall antagas av fullmäktige efter det att exploateringsnämnden beslutat i ärendet, har upprättats för en första etapp som omfattar 225 bostäder varav 142 på stadens mark och 83 på stiftelsens. Mark för flerbostadshus, radhus och villor markanvisade till SMÅA AB säljs till bolaget för 43 mnkr. Mark för hyresrättsradhus anvisade till AB Stockholms hem upplåts med tomträtt. När området är fullt utbyggt beräknas området inrymma ca 500 lägenheter. Kontoret deltar också i ett arbete tillsammans med SL och Vägverket för att förbättra trafiksäkerheten vid expressbusshållplatsen på Tyresövägen som bl a förädlas av exploateringsprojektet. Stadens nettoinvesteringsutgifter är 43,9 mnkr (inkl exploateringsbidrag om 5,5 mnkr från stiftelsen) och omfattar utbyggnad av allmänna gator och park samt bullerskydd mot Tyresövägen.

Överenskommelser om exploatering har upprättats med Stiftelsen Stora Sköndal, SMÅA AB och AB Stockholms hem samt med Vägverket (Bilaga I – IV).

Expertrådet behandlar ärendet 2008-11-04 (E07-5144-416).

Projektet bedöms medföra ett positivt nettonuvärde på 5 mnkr eller 37 tkr/ekvivalent lägenhet.

Bakgrund

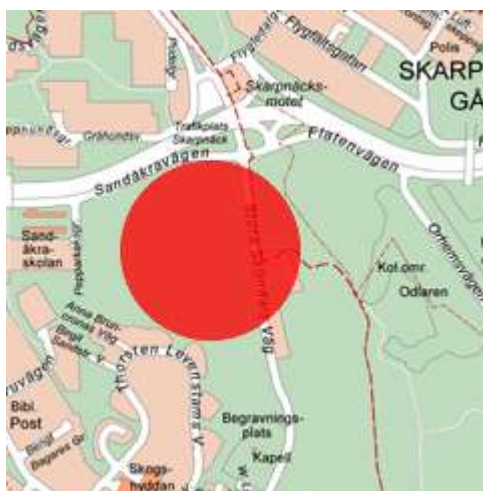
Avtal har träffats med Stiftelsen Stora Sköndal om exploatering av stiftelsens egen mark och stadens för att skapa ett sammanhållet "trädgårdsstadsområde" i Sköndal söder om Tyresövägen. Detaljplan, som skall antas av fullmäktige efter det att exploateringsnämnden beslutat i ärendet, har upprättats för en första etapp som omfattar 220 bostäder varav 142 på stadens mark och 83 på stiftelsens.

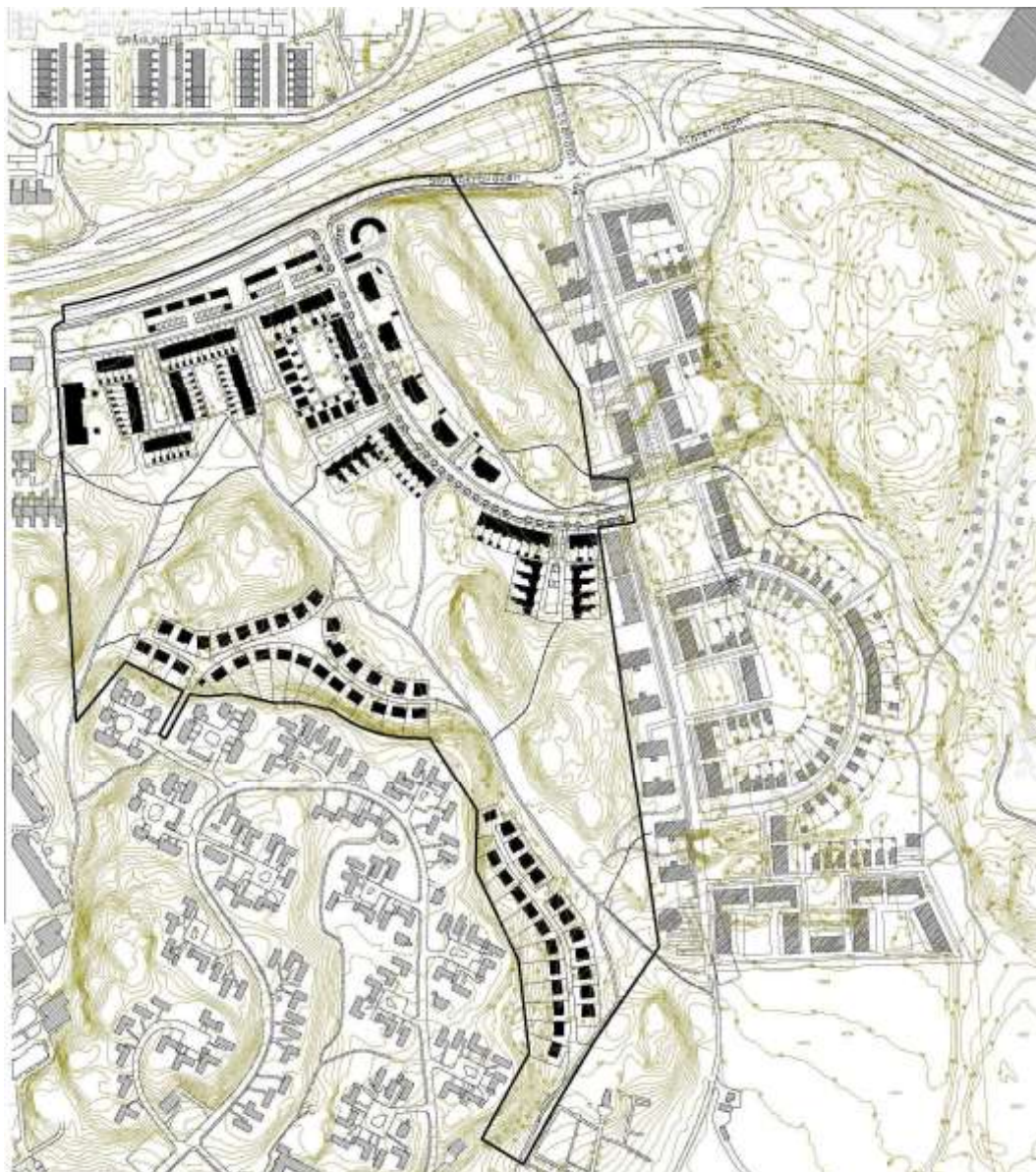
Området omfattar en första detaljplaneetapp av utbyggnaden av Stora Sköndal och är beläget söder om Tyresövägen mellan Sandåkraskolan i väster till höjdryggen längs Stora Sköndals väg i öster samt gränsar i söder till Skogsbyn inom stiftelsens område. Området är beläget på tidigare oexploaterad naturmark där stiftelsens markinnehav är planlagt för diakonalt ändamål. Projektet innebär att delar av stiftelsens mark omvandlas till parkmark för att skapa ett sammanhållet

naturområde mot Flatenreservatet. I nästa etapp planeras för bostäder och park på dels de delar av stiftelsens mark som idag används som upplag och mindre verksamheter samt på stadens mark mot Tyresövägen. En tillfällig infartsparkering, som kommer att upphöra vid bostadsbyggandet, anläggs för några år sedan i områdets norra del.

Mark för flerbostadshus, radhus och villor markanvisade till SMÅA AB säljs till bolaget för 43 mnkr. Mark för hyresrättsradhus anvisade till AB Stockholmshem upplåts med tomträtt. När området är fullt utbyggt beräknas området inrymma ca 500 lägenheter. Kontoret deltar också i ett arbete tillsammans med SL och Vägverket för att förbättra trafiksäkerheten vid expressbusshållplatsen på Tyresövägen som bl a förädlas av exploateringsprojektet. Stadens nettoinvesteringsutgifter är 43,9 mnkr (inklusive exploateringsbidrag om 5,5 mnkr från stiftelsen) och omfattar utbyggnad av allmänna gator och park samt bullerskydd mot Tyresövägen.

Projektet bedöms medföra ett nettonuvärde på 5 mnkr eller 37 tkr/ekvivalent lägenhet.





Planområdet (svarta hus) med programillustration över resterande programområde i öster

Under planarbetet har bl a bullerutredningar och riskanalys gjorts samt programstudier för vägarnas utformningar.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelser om exploatering har upprättats med Stiftelsen Stora Sköndal, SMÅA AB och AB Stockholmshem samt med Vägverket (Bilaga I – IV). Avtalet med Stiftelsen (Bilaga I) omfattar ägo gränsjusteringar samt parternas åtaganden där staden bygger ut allmänna gator och park mot att Stiftelsen ersätter staden för sin del av exploateringskostnaderna med ett bidrag om 5,5 mnkr.

Avtalet med SMÅA (Bilaga II) innebär att bolaget köper mark för bostadsbyggandet av staden för en överenskommen köpeskilling om 43 mnkr. Köpeskillingen baseras delvis på "Småa-avtalet" som reglerar stadens åtaganden gentemot SMÅA där avräkning mot utlovade markanvisningar görs.

Staden och Småa AB har, i samband med stadens försäljning av aktier i bolaget, träffat en generell överenskommelse gällande småhustomter till bolaget. Staden och Bolaget är härmed överens om att denna exploatering medför att ytterligare 16 småhustomter avräknas.

I och med detta avtal och genomförande av detta projekt upphör samtliga stadens åtagande mot bolaget enligt ovanstående avtal förutsatt att detaljplanerna för Sv. Högarne (2006-17352-54, 15 lgh) och Torparflickan (Dp 2007-38586-54, 15 lgh) vinner laga kraft och exploateringsavtal träffas mellan Staden o SMÅA AB.

Avtalet med Stockholmskem (Bilaga III) innehåller förutom parternas åtaganden förslag till tomträttsavtal.

Avtalet med Vägverket (Bilaga IV) innebär att staden åtar sig att ansvarar för att projektera, utföra och bekosta ombyggnad av expressbusshållplatsen vid Tyresövägen för att förbättra trafiksäkerheten samt bekosta det bullerskydd som behövs för att möjliggöra bebyggelse på stadens mark.

Även SISAB har deltagit i arbetet med detaljplanen, som förutom bostäder även inkluderar en förskola, men någon markanvisning har inte kunnat genomföras på grund av att stadsdelsnämnden inte har ekonomiska möjligheter att genomföra projektet.

Expertrådet behandlar ärendet 2008-11-04 (E07-5144-416).

Beslut

Stadsbyggnadskontoret upprättade 1989 ett planprogram och genomförde programsamråd för ett område vid Stora Sköndal. Projektet avstannade av olika skäl under 1990-talet men aktualiserades åter i början av 2000-talet. Ett programförslag, Dnr 2002-15897-54 utarbetades 2003, med det tidigare programmet som utgångspunkt. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i oktober 2003 att kontoret skulle påbörja planarbetet. Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden godkände i april 2004 planprogrammet, ett intentionsavtal



mellan staden och stiftelsen samt markanvisade för nya bostäder inom stadens mark till Stockholmshem och SMÅA.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i april 2005 redovisningen av genomfört samråd och föreslagna riktlinjer men begärde omarbetning av ett mindre bebyggelseområde, som på stiftelsens initiativ tillkommit efter samrådet, i anslutning till Skogsbyn. I september 2005 godkände stadsbyggnadsnämnden en omarbetad situationsplan och upprättade efter ett omfattande utredningsarbete av kontoren, byggherrarna och stiftelsen en samrådsplan, S-Dp 2006-08048-54, för den första byggnadsetappen i den västra delen av programområdet. Efter utställning av planen godkände stadsbyggnadsnämnden planförslaget 2008-02-07 och överlämnade den till kommunfullmäktige för fastställelse. Fullmäktige kommer att behandla planförslaget efter det att exploateringsnämnden fattat sitt beslut.

Genomförande och tidsplan

Tidsplanen baseras på att fullmäktige antar detaljplanen i december 2008 samt att projektering och upphandling kan ske under 2009. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna (VA, el och gator) kan påbörjas i slutet av 2009 och bolagens bostadsbyggande kan påbörjas under våren 2010. Inflyttning kan ske under åren 2011 och 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risk finns för att planen överklagas efter ett fullmäktigebeslut.

I projektbudgeten har 10 mnkr avsatts för bullerskydd. Ställer Vägverket och SL för ytterligare krav på utformning och kvalitet finns risk för fördyringar.

Ekonomi

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. De sammanlagda netoutgifterna beräknas till 43,9 mnkr, varav 3,7 mnkr är utgifter före år 2008, d v s redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av allmänna gator, parkinvestering samt bullerskydd mot Tyresövägen.

Staden står för VA-anslutningskostnader för Stockholmshems hyresrätter som upplåts med tomträtt. I övrigt står byggherrarna för sina egna kostnader.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings- och driftsidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden (Bilaga V) redovisar ett positivt nettonuvärde om 5 mnkr eller 37 tkr/ekvivalent lgh.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 49,6 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 5,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,7	0,0	-11,0	-22,3	-12,7	0,0	-49,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	5,7	0,0	0,0	5,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,7	0,0	-11,0	-16,5	-12,7	0,0	-43,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	44,7	0,0	0,0	44,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2008 och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2010.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt resultatanalys i Bilaga V.

De sammanlagda driftskostnaderna vilka omfattar bl a, kapitalkostnader för exploateringskontoret, driftskostnader för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen beräknas uppgå till ca 3 mnkr per år.

En reavinst uppkommer dessutom vid försäljningen av mark till Småa.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3 mnkr det första året och minskar därefter genom avskrivningar och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,3 mnkr per år.

Slutsats- ekonomi

Som kalkylerna ovan visar kommer projektet att ge en vinst till staden. Investeringskostnaderna kommer, om tidsplanen följs, bli störst under 2010 då dessutom en reavinst kommer att uppstå p g a försäljningen.

Den nuvarande utvecklingen inom bygg- och anläggningsbranschen är svårbedömd, men kan också komma att påverka resultatet, även om kalkylerna är gjorda med antagande om en viss del oförutsedda kostnader.

Övriga konsekvenser av projektet

Miljö

Under arbetet med parkprogrammet har bl a en utförlig analys och utvärdering av naturvärdena i området gjorts samtidigt som nödvändiga bullerutredningar samt riskanalys gjorts.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I gällande planer omfattar programområdet ca 12 ha park och ca 22 ha kvartersmark. När hela området är utbyggt innebär att parkmarken utökats med 5 ha till 17 ha och kvartersmarken minskas med 5 ha till 17 ha. Den del av exploateringen på stadens mark som idag är parkmark ersätts av ny parkmark inom stiftelsens område som överlämnas till staden. Stora delar av kvartersmarken kommer också att utgöras av grönytor. Parkstråket rustas upp, en lekplats anläggs och belysta parkvägar anläggs mot Sköndals centrum och Sandåkraskolan.

Kontoret anser att förslaget innebär en godtagbar avvägning mellan exploateringsnivå och grönkvaliteter. Kopplingen till befintliga rekreationsområden med delvis nya parkstråk tillsammans med grönytor på kvartersmark stärker grönsambanden med omgivande stadsdelar.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsaspekterna har beaktats under hela detaljplaneprocessen och stiftelsen och bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande inom exploateringsområdet följa stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö".

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm i enlighet med Vision 2030.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Påverkan på barn

Eftersom det förmodligen kommer att bo ett stort antal barn i området när det är färdigutbyggt har en tomt för förskola planerats in i anslutning till Sandåkraskolan. Under planarbetet har särskild vikt lagts vid utformning av både gatu- och parkmiljö för att ge trevliga och trygga skolvägar för barnen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsdelsförvaltningen som meddelat att de i dagsläget tyvärr inte har ekonomiska möjligheter att genomföra utbyggnaden av förskolan.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser m.m.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret ser positivt på att området nu kan bebyggas på ett sätt som tillgodoser både Stiftelsen Stora Sköndals och stadens önskemål. Stort arbete har lagts ner av samtliga inblandade under detaljplanarbetet för att mixen av radhus, villor och mindre flerbostadshus ska bli så tilltalande som möjligt. Även inslaget av hyresradhus är intressant och efterfrågat i Stockholm.

I gällande planer omfattar programområdet ca 12 ha park och ca 22 ha kvartersmark. När hela området är utbyggt har parkmarken utökats med 5 ha till 17 ha och kvartersmarken minskat med 5 ha till 17 ha. Den del av exploateringen på stadens mark som idag är parkmark ersätts av ny parkmark inom stiftelsens område samtidigt som gröonstråken stärks. Stora delar av kvartersmarken kommer att också att utgöras av grönytor.

Det sammanhållna offentliga parkrummet mellan bostadsbebyggelsen kring Sköndals centum, Sandåkraskolan och Flatenresevatet kommer att kunna tjäna som stadsdelspark för många fler än invånarna i det nya bostadsområdet. Kontoret anser att förslaget innebär en godtagbar avvägning mellan exploateringsnivå och



grönkvaliteter. Kopplingen till befintliga rekreationsområden med delvis nya parkstråk tillsammans med grönytorna på kvartersmark stärker grönsambanden med omgivande stadsdelar.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 43,9 mnkr inklusive investeringsinkomster om 5,5 mnkr.

Slut