

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-508 266 92**Till**
Exploateringsnämnden
2017-10-12

Exploateringsavtal för bostäder inom fastigheten Sköndal 1:19 i Sköndal med Stiftelsen Stora Sköndal

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Stora Sköndal Bygg AB avseende Magnoliatomten, Sköndal 1:19.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att teckna de framtida exploateringsavtal som fordras för utbyggnaden av programområdet Stora Sköndal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefDaniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Stiftelsen Stora Sköndal vill utveckla sina fastigheter Sköndal 1:1 och 1:19 till en ny stadsdel med 4000-6000 nya bostäder, 1000-2000 arbetsplatser, service och offentliga rum. Ett programarbete för Stora Sköndal pågår.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att ett område söder om Sköndals centrum inom Sköndal 1:19, även kallad Magnoliatomten, bebyggs med 280 bostäder med blandade upplåtelseformer. Vidare byggs ett äldreboende med 72 platser, ett LSS-boende samt lokaler för stiftelsens administration, handel och service.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 92
Växel 08-508 276 00
mattias.sjoberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Staden kommer att ha låga utgifter för exploateringen eftersom stadens arbete ska bekostas av exploatören. Inga utgifter för allmän plats väntas uppstå eftersom dessa ska bekostas av exploatören.

Tidigare beslut

Start PM för program för Stora Sköndal godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10.

Två utredningsbeslut har fattats på delegation avseende exploateringskontorets arbete med dels detaljplanen för Magnoliatomten och dels programmet för Stora Sköndal.

Beskrivning av projektet

Stiftelsen Stora Sköndal vill utveckla sina fastigheter Sköndal 1:1 och 1:19 till en ny stadsdel med 4000-6000 nya bostäder, 1000-2000 arbetsplatser, service och offentliga rum. Ett led i denna utveckling är framtagandet av ett program för Stora Sköndal. Samråd för programmet pågår mellan 26/9 – 6/11.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att området söder om Sköndals centrum inom Sköndal 1:19, även kallad Magnoliatomten, bebyggs. Bebyggelsen omfattar ca 280 bostäder med blandade upplåtelseformer, ett äldreboende med 72 platser, ett LSS-boende samt lokaler för stiftelsens administration, handel och service.

Den befintliga kvartersgatan Torsten Levenstams Väg ges en ny sträckning och får ett tydligt gaturum som prioriterar fotgängare, cyklister och kollektivtrafik. Centralt i området föreslås ett torg och i planområdets nordöstra del inryms en park. Vid parken bevaras en panncentral för att inrymma publik verksamhet. Genomförandet av detaljplanen innebär inga investeringsutgifter för Staden eftersom utförandet av allmän plats bekostas av byggherren.



Bilden visar detaljplaneområdet för Magnoliatomtens som sammanfaller med gränserna för Sköndal 1:19



Bilden visar utbredningen av program för Stora Sköndal där fastigheterna Sköndal 1:1 och 1:19 ingår. Området för Magnoliatomtens belägenhet visas med lila inringning.

Föravtal

2017-04-11 undertecknades ett föravtal mellan Staden och Stiftelsen Stora Sköndal. Föravtalet innebär i korthet att Stiftelsen bekostar utredning, projektering och utbyggnad av allmän plats inom programområdet samt att denna ska överlämnas till staden utan kostnad. Stiftelsen bekostar även personal som bemannas från trafikkontoret och exploateringskontoret.

Exploateringsavtal

Nedan redovisas huvuddragen i exploateringsavtalet:

All mark inom området är privatägd. Stiftelsen Stora Sköndal har sålt delar av planområdet och förbinder sig att tillse att ägarna till övriga delar av exploateringsområdet i sin tur efterkommer avtalet.

Projekteringen av den allmänna platsmarken har skett i samråd med representanter för staden, bland annat trafikkontoret och exploateringskontoret, enligt stadens standard. En systemhandling har tagits fram. De handlingar som ligger till grund för byggandet ska godkännas av staden.

Stiftelsen Stora Sköndal ska svara för samordning av ledningsdragningen inom exploateringsområdet.

Stiftelsen Stora Sköndal ombesörjer och bekostar byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark inklusive belysning inom exploateringsområdet. De allmänna anläggningarna ska överlämnas till staden utan kostnad.

Stiftelsen Stora Sköndal ska, i samråd med staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Framtida exploateringsavtal skrivs på delegation

Under genomförande av programmet avses framtida avtal att följa de huvudprinciper som gäller i ovan nämnda föravtal och exploateringsavtal. Exploateringskontorets intention är att kommande avtal och beslut tas på delegation, så länge dessa huvudprinciper följs, och att inga ytterligare ärenden skrivs upp till nämnden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens nettoutgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kr varför genomförandebeslut kan fattas på delegation.

De framtida driftkostnaderna för staden i programområdet väntas bli betydande eftersom programmet omfattar ca 4000 – 6000 bostäder. Utbyggnaden enligt programmet innebär att flera nya gator, parker etc. kommer att byggas.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Eftersom projektet bedrivs helt på mark som ägs av exploitören görs ingen lönsamhetskalkyl i detta projekt. De framtida driftkostnaderna bedöms täckas av de ökade skatteintäkterna från de som kommer bo det nya området.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Bolaget står även risken för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Program för Stora Sköndal omfattar 4000 – 6000 bostäder. Detaljplanen Magnoliatomten som kan ses som en del av detta program omfattar 280 bostäder.

Lokaler

Program för Stora Sköndal omfattar lokaler för ca 2000 arbetsplatser.

I projektet Magnoliatomten kommer ett äldreboende med 72 platser och ett LSS-boende att uppföras. Vidare byggs lokaler för Stiftelsens administrativa verksamhet.

Miljö

De utredningar som gjorts visar på fyllnadsmaterial av okänt ursprung, vilket innebär risk för föroreningar, speciellt med tanke på att förorenad fyllning påträffats i intilliggande Stora sköndalstippen.

Tillgänglighet

I projektet Magnoliatomten uppfylls stadens tillgänglighetskrav. Tillgänglighet till bostadsentréer placerade längs gatans lutning löses med ramper på förgårdsmarken

Påverkan på barn

I program för Stora Sköndal planeras för ett flertal skolor och förskolor. I detaljplanen för Magnoliatomten ingår inte någon skola eller förskola.

Genomförandefrågor

Tidplan

Program för Stora Sköndal kommer att presentera en etappindelning för detaljplaneläggning av Stora Sköndal över en period på 10–15 år.

Beslut om antagande av detaljplanen för Detaljplanen för Magnoliatomten förväntas fattas av stadsbyggnadsnämnden den 2017-10-19. Bolaget planerar sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Risker och osäkerheter

För Program för Stora Sköndal finns det risker i form av osäkra mark och grundförhållanden samt att delar av programområdet tidigare har använts som deponi.

För detaljplanen Magnoliatomten finns en risk att sättningar uppstår i gatan till följd av byggtrafik till senare utbyggnader av området. Strävan har varit att minska risken till en rimlig nivå genom garantier och kontroller av projekteringshandlingarna.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser program för Stora Sköndal och detaljplanen Magnoliatomten som viktiga projekt för att skapa fler bostäder i staden. De kommer även att tillföra stadsdelen Sköndal många mervärden i form av arbetsplatser , skolor och äldreboenden.

Slut