

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-508 266 92

Till
Exploateringsnämnden
2023-10-19

Markanvisning för parkeringsändamål inom fastigheten Sköndal 1:26 i Sköndal till Stockholm Stads Parkering AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringsändamål inom fastigheten Sköndal 1:26 till Stockholm Stads Parkering AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Program för Stora Sköndal omfattar utbyggnad av ca 4500 bostäder på privat mark som ägs av Stora Sköndal framtidsutveckling AB, härnäst kallad FUAB och Stora Sköndal Bygg AB härnäst kallad SSBAB. Bolagen ägs av Stiftelsen Stora Sköndal.

Projektet Etapp 2a utgör den andra etappen i utbyggnaden av Stora Sköndal inom ramen för Program för Stora Sköndal och kommer att omfatta ca 1700 bostäder. Staden har i projektet markanvisat mark för en skola till SISAB på en tomt som staden

ska förvärva av Stora Sköndal Bygg AB. På skoltomten ska det även förläggas ett underliggande garage. En markanvisning till Stockholm parkering, hädanefter kallad SPAB, behövs för att lösa parkeringsbehovet i stadsdelen och placeringen på skoltomten är en del i förhandlingen med Stiftelsen Stora Sköndal. Kostnaden för att bygga garaget ska bekostas av de byggaktörer som ska genomföra parkeringsköp.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet har redovisats i tidigare inriktningsbeslut och visat positivt nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till cirka 137,6 mnkr och inkomsterna beräknades till cirka 102,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 102 procent.

Det finns inga försäljningsinkomster i projektet. Expertrådet behandlade ärendet 2023-03-16

Bakgrund till markanvisningen

För att utveckla Stora Sköndal har Stiftelsen Stora Sköndal tagit fram Program för Stora Sköndal. Start PM för programmet antogs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015. Programmet medger en utbyggnad av totalt ca 4500 bostäder och ska genomföras i etapper. Staden ingick 2017-04-11 föravtal till planerad exploatering inom Sköndal - nedan kallat Föravtalet med Stiftelsen Stora Sköndal, Stora Sköndal framtidsutveckling (FUAB) och Stora Sköndal Bygg AB (SSBAB). Avtalet innebär i korthet att bolagen ska bekosta utredningar och utbyggnad av allmän plats inom programområdet som efter färdigställande ska överlämnas till staden.

2023 tecknades ett tillägg till föravtal som bland annat innebar att staden skulle förvärva en tomt för skoländamål i området. I förhandlingen ingick att det skulle byggas ett underjordiskt garage på fastigheten som skulle bekostas av de byggaktörer som skulle få sina parkeringsbehov tillgodosedda inom det.

Garaget ska byggas i Etapp 2A som medger en utbyggnad av ca 1700 bostäder samt lokaler för handel och service, en grundskola med idrottshall och garage. De flesta av de nya bostäderna

planeras att bli hyresrätter. Markanvisning till SISAB gjordes genom beslut i exploateringsnämnden 2023-03-23. Eftersom det var oklart vid detta tillfälle vilket parkeringsbolag som skulle bygga garaget fick en markanvisning anstå tills frågan var avgjord. Efter en utvärdering har visat att Stockholms stads parkerings AB (SPAB) var den aktör som hade möjlighet och viljan att bygga garaget. Någon annan aktör har inte visat intresse.

Tidigare beslut

Start PM för Program för Stora Sköndal antogs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015.

2015-10-21 togs utredningsbeslut på delegation som fick namnet ”Stiftelsen Stora Sköndal” och projektnummer 8002540

2017-02-09 Togs ett utredningsbeslut på delegation där namnet på projektet ändrades till Magnoliatomten som är den första etappen i programmet. Projektet preciserades till att endast avse detaljplanen för etappen.

2017-02-17 togs ett utredningsbeslut som innebar att ett nytt projekt skapades för Program för Stora Sköndal. Det då pågående projektet- Magnoliatomten med projektnummer 8002540 omfattade därefter enbart detaljplanen för etapp 1- Magnoliatomten i programområdet. Omfattningen av projektet understeg då 2 mnkr varför beslutet kunde tas på delegation.

Staden ingick 2017-04-11 föravtal till planerad exploatering inom Sköndal - nedan kallat Föravtalet, med Stiftelsen Stora Sköndal och Stora Sköndal Bygg AB. Avtalet innebär i korthet att bolagen ska bekosta utredningar och utbyggnad av allmän plats inom programområdet som efter färdigställande ska överlämnas till staden. Enligt Föravtalet ska bolagen även bekosta de åtgärder utanför området som krävs för genomförandet av programmet. Avtalet bedömdes kunna undertecknas med stöd av tidigare utredningsbeslut för program för Stora Sköndal.

I beslut 2017-10-02, dnr E2017-02798 godkände Exploateringsnämnden exploateringsavtal med Stora Sköndal Bygg AB avseende projektet Magnoliatomten.

Program för Stora Sköndal godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-05-23.

Start-PM för detaljplan för Etapp 2A har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2019-11-14 och planarbete samt projektering pågår.

Utredningsbeslut för etapp 2a togs 2020-09-21. Omfattningen på projektet understeg 1 mnkr varför beslutet kunde tas på delegation.

2023-03-23 togs inriktningsbeslut och beslut om Markanvisning för Skola och idrottshall inom fastigheten Sköndal 1:8 i Sköndal till Skolfastigheter i Stockholm AB. Tillägg till föravtal för Program för Stora Sköndal samt föravtal med Malmegårds Fastighets AB.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ett underjordiskt parkeringsgarage för ca 100 parkeringsplatser. Garaget ska finansieras med avgifter och mellanskillnaden betalas genom parkeringsköp av de bolag som ska inrymmas i garaget.

Bilden nedan visar området som markanvisas.



Exploateringsens innehåll och utformning har prövats i planprocessen. Vissa kompletteringar och förändringar av byggrätten kan komma att bli aktuella.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna för staden har redovisats i tidigare inriktningsbeslut.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet visade vid denna tidpunkt positivt nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till cirka 137,6 mnkr och inkomsterna beräknades till cirka 102,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 102 procent.

Det finns inga försäljningsinkomster i projektet. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-10-12

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Staden kommer att garantera SPAB att bolagen som tecknat avtal om parkeringsköp fullföljer dem. Staden täcker i sin tur denna garanti genom moderbolagsborgen från Stiftelsen Stora Sköndal och dess dotterbolag som ska garantera parkeringsköpen i exploateringsavtalet.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Garaget kommer att utföras inom ett område med mycket sulfidberg vilket, om så är fallet kommer att verka kostnadsdrivande. SPAB kommer att utreda olika sätt att utföra garaget med syfte att minska kostnad, risk och samordningskostnader med skolan.

Slutsats-ekonomi

Projektet genererar ett nollresultat för exploateringsnämnden samtidigt som det tillför en grundskola i kommunal ägo och drift, en fullstor idrottshall samt ger ett viktigt bidrag till utbyggnaden av Sköndalsvägen. Detta får efter omständigheterna anses vara bra eftersom projektet bedrivs helt på privatmark.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön. Positiva effekter är att marken som bebyggs kommer att saneras eftersom vissa delar av området har använts som deponi.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta är ej aktuell då det är ett projekt på privatmark.

Energihushållning

SPAB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016 - 2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer

kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Genom att samla garagekapaciteten och öka mängden bilpoolsplatser i området är målsättningen att minska antalet bilar i området. Bedömningen är att barns livsmiljö sammantaget påverkas positivt av markanvisningen eftersom garaget är en förutsättning för att kunna bygga en skola på platsen och genomförandet av detaljplanen.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv finns med i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018 - 2022.

I Sköndal är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 20%. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 20%.

Ytan som markanvisas utgör idag mestadels öppen mark med låg belysning och aktivitet under kvällstid. Garaget kommer att ha en central placering i det nya område och bidra till ökad tillgänglighet samt att områdets gator befolkas under alla dygnets vakna timmar vilket skapar trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet etapp 2a har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå under 2023. Mot bakgrund av detta planerar SPAB sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2029.

När exploateringsavtal ska träffas behöver exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut för projekt etapp 2a. Detta beslutstillfälle infaller innan antagande av detaljplanen för etapp 2a, preliminärt kvartal 4 2023 eller kvartal 1 2024.

Risker och osäkerheter

Området har förekomster av sulfidberg vilket kan ge fördyringar för de byggaktörer som är verksamma i projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat markanvisningen med stadsbyggnadskontoret, utbildningsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Att bygga ett garage på skoltomten är en del i förhandlingen om skoltomten med stiftelsen Stora Sköndal. Stadsbyggnadskontoret har också bedömt att platsen är lämplig för garage på grund av dess centrala placering i området. Givet att garaget ska bekostas av byggaktörer i området ser kontoret detta som en lösning som bidrar till ett effektivt markutnyttjande.

Slut