



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-08-24

Markanvisning för butik och bostadsändamål inom fastigheten Sköndal 1:7 i Sköndal till KF Fastigheter AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för butik och bostadsändamål inom fastigheten Sköndal 1:7 till KF Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

I Sköndal har kontoret sedan många år tillsammans med Stiftelsen Stora Sköndal arbetat för att planlägga dels delar av Stiftelsens markinnehav och stadens anslutande mark för bostadsändamål. En första detaljplan för delar av området har överklagats och ligger för närvarande hos regeringen i avvaktan på beslut (dp 2006-08048-54, Område vid kv Tebrödet). KF Fastigheter AB har ansökt om markanvisning för butik (COOP) och ca 100 bostäder med bostadsrätt på stadens mark omedelbart söder om Tyresövägen. Eftersom stadens mark är kraftigt bullerstörd kan en butik och lämpligt utformade bostäder utgöra ett skydd mot Tyresövägen och skapa mervärden för längre söderut liggande bebyggelse.

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl

Bilaga 3: Orofoto



Exploateringskontoret föreslår att nämnden anvisar mark för butik och bostäder på del av fastigheten Sköndal 1:7 i Sköndal och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal. Förslag till markanvisningsavtal redovisas i bilaga 1.

Investeringsutgifter bedöms uppgå till ca 38 mnkr. Ca 20 mnkr av dessa uppskattas utgöra ett exploateringsbidrag från Stiftelsen Stora Sköndal. Mark för butik och bostadsrätter skall säljas och försäljningsinkomsterna uppskattas till ca 60 mnkr. Prisförhandlingen är dock uppskjuten till 2009-12-31. Nuvärdeskalkylen redovisas i bilaga 2.

Bakgrund

KF Fastigheter AB nedan kallad bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för butik om ca 4000 kvm samt ny bostadsbebyggelse om ca 100 lägenheter i stadsdelen Sköndal.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för diakonala ändamål på Stiftelsen Stora sköndals mark och för park på stadens mark.

Tidigare beslut

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden godkände i april 2004 ett planprogram som omfattade norra delarna av stiftelsens mark samt stadens mark söder om Tyresövägen, ett intentionsavtal mellan staden och stiftelsen samt markanvisade för nya bostäder inom stadens mark till Stockholms hem och SMÅA.

En detaljplan för västra delarna av programområdet har upprättats, Dp 2006-08048-54, område vid kv Tebrödet mm, som stadsbyggnadsnämnden godkände 2008-02-07 och överlämnade den till kommunfullmäktige som fastställde planen 2008-11-03. Planen omfattar ca 225 lägenheter, varav 142 på stadens mark och 83 på stiftelsens samt en förskola.

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats och ligger för närvarande hos regeringen för beslut.

Exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut för planområdet, d v s västra delen av programområdet 2008-11-05 och utbyggnaden av detta område avses att starta 2010 förutsatt att regeringen godkänner planen.

Stiftelsen Stora Sköndal har under våren 2009 träffat avtal om att sälja sin mark inom detaljplaneområdet till Sköndalsbyggarna (NCC, Besqab och Veidekke).

Stadsbyggnadskontoret har inlett arbetet med en ny plan omfattande ett område öster om detaljplanen för kv Tebrödet mm. Området omfattar ca 15 ha mark varav ca 4,5 ha är stadens mark och ca 10.5 ha ägs av Stiftelsen Stora Sköndal. Stiftelsen har inlett ett samarbete med NCC, Besqab och Veidekke om utvecklingen av stiftelsens mark inom detta område.



Planområdet



Planområdet för detaljplan vid kv Tebrödet (svarta hus 225 lgh samt förskola) och med programillustration över aktuellt programområde i öster (gråa byggnader) markerat med streck-prickad linje.

Utbyggnadsförslag

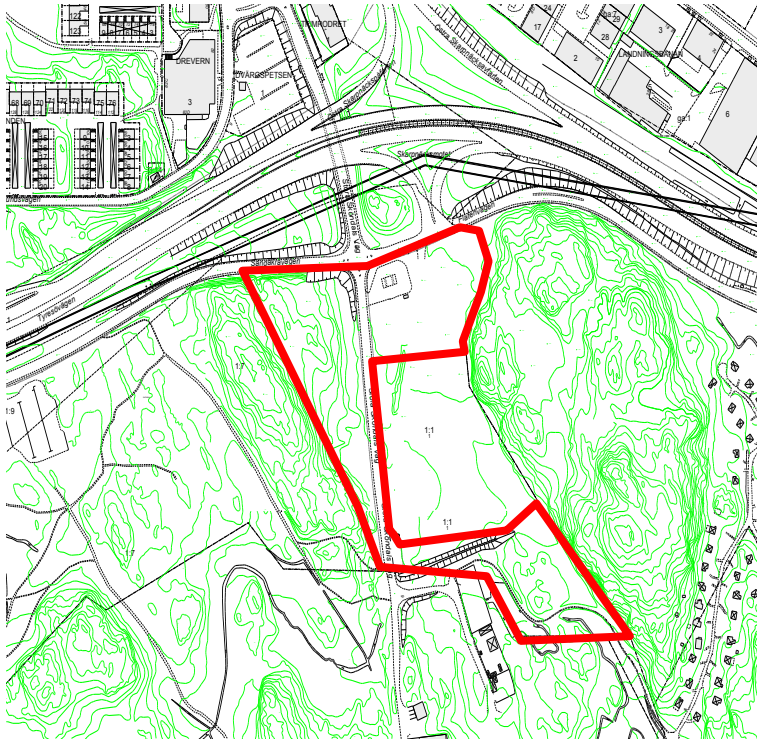
Förslaget inom det aktuella området innehåller nybyggnation av totalt ca 350 lägenheter framförallt i småhus på Stiftelsen Stora Sköndals mark. På stadens mark som ligger i den norra delen av området och är stört av buller från Tyresövägen önskar bolaget bygga dels en butik samt ca 100 bostäder i flerbostadshus som också kan tjäna som bulleravskärmning för

småhusbebyggelsen i söder. Marken för butiken och bostadsrättslägenheterna skall förvärfas av bolaget. Olika förslag för placering av butiken har prövats i bullerstudier, men den slutliga utformningen är inte bestämd.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1.



Anvisat område, del av Sköndal 1:7

Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av markanvisningsområdet som utgör kvartersmark. Priset ska baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljus BTA per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram



priserförhandlingarna och inleda dessa senast 2009-12-31 för att nå en uppgörelse. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar för butik och lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Stiftelsen Stora Sköndal har inlett ett samarbete med ett konsortium bestående av NCC, Veidekke och Besqab som också sökt markanvisning för området. Även HSB, Seniorgården, JM, PEAB, SMÅA, Stockholmshem, Sundvalls och Järntorget har sökt markanvisning för bostäder och Lidl har sökt anvisning för butik.

KF Fastigheter har visat att en butik och lämpligt utformade bostäder kan utgöra ett skydd mot Tyresövägen och skapa mervärden för längre söderut liggande bebyggelse eftersom stadens mark är kraftigt bullerstörd.

Bolaget har till skillnad från övriga byggherrar inte fått några markanvisningar under de senaste åren.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris för butik och bostäder som upplåts med bostadsrätt.

Staden ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och park inom området. Investeringsutgifter bedöms uppgå till ca 38 mnkr. Ca 20 mnkr av dessa uppskattas utgöra ett exploateringsbidrag från Stiftelsen Stora Sköndal. Säljs all mark för butik och bostäder uppskattas försäljningsinkomsterna bli ca 60 mnkr.

Projektet kommer att öka de framtida driftkostnaderna eftersom nya gator och park anläggs inom hela området. Underhålls- och driftkostnaderna för trafiknämnden beräknas öka med 0,3 mnkr/år.

Kontoret uppskattar att exploateringen ger ett överskott om upp till 25 mnkr till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.



-Miljöbedömning

Inför planprogrammet gjordes naturinventering och ett landskapsprogram för området med utgångspunkten att värdefull natur skall sparas för att utgöra en tillgång för den tillkommande bostadsbebyggelsen

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ny park och ny allmän plats kommer att anläggas på stiftelsens mark som sedan decennier tagits i anspråk för olika verksamheter. Värdefull natur kommer att sparas och planen kommer att utformas för att tillgängligheten mellan övrig Sköndal och Flatens naturskyddsområde ska öka.

- Tillgänglighet

Då stora delar av området varit upptagna av Stiftelsens verksamheter och avstängda för allmänheten kommer tillgängligheten att öka.

-Måluppfyllelse

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

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, del genom tillskottet av arbetsplatser i den planerade butiken, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden samt också genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen medför att ett stort antal barn kommer att bo i området. Minst en förskola skall planeras in i området. I övrigt tas hänsyn till barns behov i planeringen av bostadsområdet.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen som redan påbörjats kommer att pågå i ytterligare drygt ett år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2012 och första inflyttning till år 2014.

När köpeavtal är träffat med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt tredje kvartalet 2011.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret, som deltagit i arbetet med och yttrat sig över planprogrammet.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att förslaget att uppföra butik samt bygga bostäder som dessutom kan tjäna som bullerskärm mot Tyresövägen är intressant och bör utredas vidare.

Frågor som skall studeras vidare i samband med projektet är bl a butikens placering, angöring och placering samt bostädernas utformning samt de allmänna gatornas och annan allmän platsmarks utformning och belägenhet.

Kontoret bedömer att projektet väl sammanfaller med stadens intentioner vad gäller måluppfyllelse, att projektet bedöms ge stadens ett investeringsöverskott och att projektet tillför ny parkmark samt förbättrar den allmänna miljön i området.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt fattar inriktningsbeslut.

Slut