



Per Olof Jägbeck
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Ändrad markanvisning för bostäder på del av fastigheterna Sköndal 1:1 och 1:7 i Sköndal till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem samt markanvisning till SISAB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder på del av fastigheten Sköndal 1:1 och 1:7 i Sköndal till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskoleändamål på del av fastigheterna Sköndal 1:1 och 1:7 i Sköndal till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Exploateringsnämnden anvisade mark och tog inriktningsbeslut 2009-08-27 för etapp 2 inom Stora Sköndalsprojektet. Anvisningen avsåg mark för butik (COOP)

Bilaga 1: Markanvisningsavtal Skanska Mark och Exploatering Nya Hem

Bilaga 2: Markanvisningsavtal SISAB

Bilaga 3: Översiktskarta

Bilaga 4: Ortoforto 2010 (bygget av etapp 1 som pågår är ej med)



och bostäder på stadens mark omedelbart söder om Tyresövägen i Sköndal till KF Fastigheter AB. Sedermera beslutade sig KF Fastigheter att avsäga sig markanvisningen. KF Fastigheters samarbetspartner i projektet Skanska Mark och Exploatering Nya Hem önskar därför att överta markanvisningen. Inriktningen är densamma som tidigare med en skärm av bostäder som ett skydd mot Tyresövägen och radhus/parhus söder om denna. En mindre butik kommer även att kunna inrymmas i bottenvåningen i ett av flerbostadshusen.

Radhus och parhus skall upplåtas med äganderätt för ett pris av 900 000 tkr per radhustomt och 1 050 000 kr per parhustomt och bostadsrättslägenheter i flerbostadshus för ett överenskommet pris av 4 200 kr/kvm ljus BTA (Expertrådet 2011-06-08, E2009-384-1573).

Hela området omfattar drygt 350 varav ca 100 är på stadens mark. Eftersom området sannolikt kommer att byggas ut i etapper under flera år och utbyggnadsordningen ännu inte är fastställd önskar Skanska ha en möjlighet att upplåta bostäderna utefter Tyresövägen med hyresrätt om dessa skulle vara svåra att sälja som bostadsrätt. Upplåts lägenheterna i flerbostadshusen av denna anledning med hyresrätt skall marken upplåtas med tomträtt.

Inom området har även SISAB sökt markanvisning för förskoleändamål. Placeringen är förskolan är preliminär och kan komma att ändras. Marken skall upplåtas med tomträtt.

Exploateringskontoret föreslår att nämnden anvisar mark för butik och bostäder på del av fastigheten Sköndal 1:1 och 1:7 i Sköndal till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Exploateringskontoret föreslår att nämnden anvisar mark för förskoleverksamhet på del av fastigheten Sköndal 1:1 och 1:7 i Sköndal till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Bakgrund

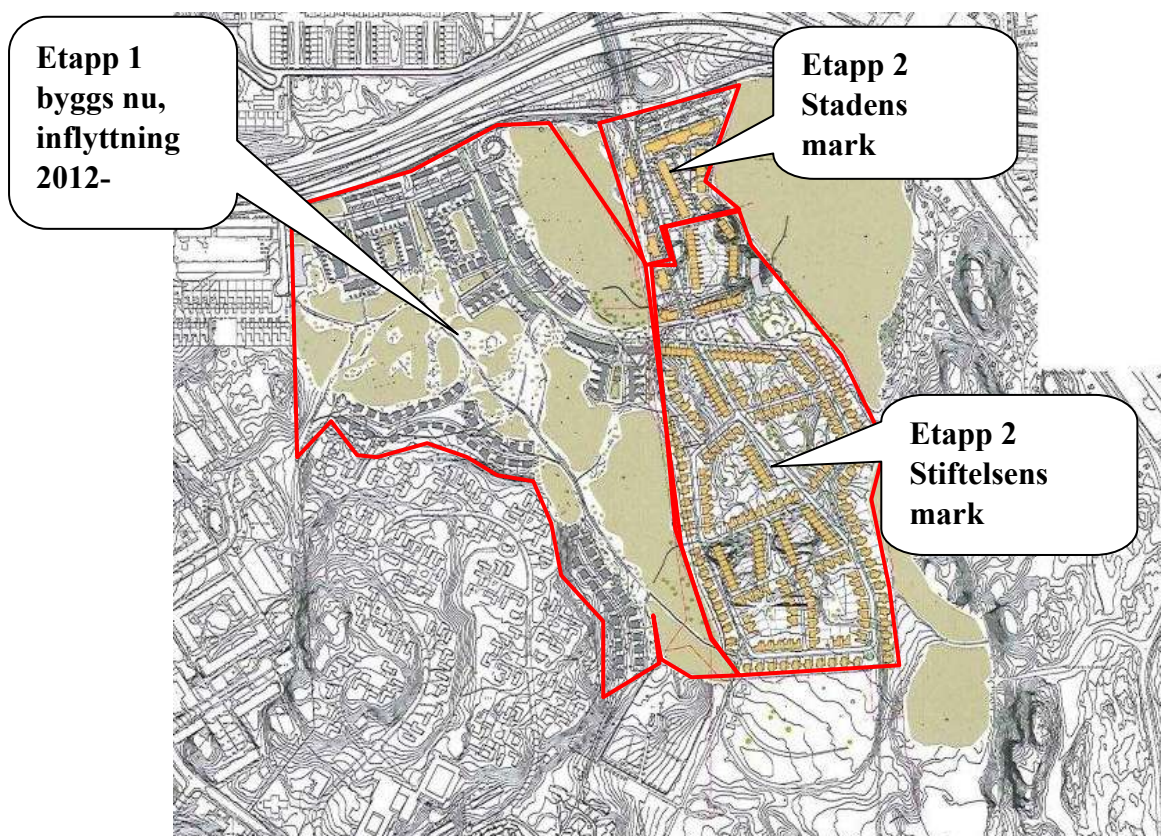
Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden godkände i april 2004 ett planprogram som omfattade norra delarna av Stiftelsens Stora Sköndals mark samt på stadens mark söder om Tyresövägen i Sköndal. Nämnden godkände också ett intentionsavtal mellan staden och stiftelsen samt markanvisade för nya bostäder inom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

Utbyggnaden av 225 lägenheter och en förskola i den första delen av området pågår enligt Dp 2006-08048-54. Genomförandebeslutet för planområdet fattades av exploateringsnämnden 2008-11-05 samtidigt som mark anvisades till SISAB för en förskola.

Stadsbyggnadskontoret arbetar för närvarande med att färdigställa material inför samrådet i den andra detaljplaneetappen.

Beslut

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när överenskommelser om exploatering samt köpeavtal och tomträttsavtal är träffade med exploatören då exploateringsnämnden skall fatta ett genomförandebeslut för etapp 2, preliminärt kv 4, 2011.



Illustrationen visar pågående utbyggnadsetapp i öster (225 lgh) och kommande del som till största delen utgörs av Stiftelsen Stora Sköndals mark i söder (ca 250 lgh) och stadens mark i norr (ca 100 lgh)



Ändrad markanvisning till Skanska

Exploateringsnämnden anvisade mark och tog inriktningsbeslut 2009-08-27 för etapp 2 inom Stora Sköndalsprojektet. Anvisningen avsåg mark för butik (COOP) och bostäder på stadens mark omedelbart söder om Tyresövägen i Sköndal till KF Fastigheter AB. Sedermera beslutade sig KF Fastigheter att avsäga sig markanvisningen. KF Fastigheters samarbetspartner i projektet Skanska Mark och Exploatering Nya Hem önskar därför att överta markanvisningen. Inriktningen är densamma som tidigare med en skärm av bostäder som ett skydd mot Tyresövägen och radhus/parhus söder om denna. En mindre butik kommer även att kunna inrymmas i bottenvåningen i ett av flerbostadshusen.

Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Sköndal 1:7 och 1:1 i stadsdelen Sköndal. Fastigheten Sköndal 1:1 ägs av Stiftelsen Stora Sköndal och aktuell del avses att överföras till staden i ett markbyte. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Radhus och parhus skall upplåtas med äganderätt för ett pris av 900 000 tkr per radhustomt och 1 050 000 kr per parhustomt och bostadsrättslägenheter i flerbostadshus för ett överenskommet pris av 4 200 kr/kvm ljus BTA (Expertrådet behandlade ärendet 2011-06-08, E2009-384-1573). Exploateringsnämnden tog ett investeringsbeslut för projektet 2009-08-27 som förutsatte försäljning av all mark.

Hela området omfattar drygt 350 lgh varav ca 100 lgh är på stadens mark. Eftersom området sannolikt kommer att byggas ut i etapper under flera år och utbyggnadsordningen ännu inte är fastställd önskar Skanska ha en möjlighet att upplåta bostäderna utefter Tyresövägen med hyresrätt om dessa skulle vara svåra att sälja som bostadsrätt. Upplåts lägenheterna i flerbostadshusen av denna anledning med hyresrätt skall marken upplåtas med tomträtt.

Markanvisning till SISAB

Inom området har även SISAB sökt markanvisning för förskoleändamål. Marken skall upplåtas med tomträtt.

Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Sköndal 1:7 och 1:1 i stadsdelen Sköndal. Fastigheten Sköndal 1:1 ägs av Stiftelsen Stora Sköndal och aktuell del avses att överföras till staden i ett markbyte. Denna markanvisning innebär att SISAB, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal för detta markområde.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 3).



Illustrationen visar område för KF fastigheters markanvisning som Skanska föreslås överta (grönt) och mark för förskola (rött) som föreslås anvisas till SISAB.



Konsekvenser

Ekonomi

Skanska ska efter fastighetsbildning förvärva marken för parhus och radhus och eventuella bostäder till marknadspris. Exploateringskontoret tog ett inriktningsbeslut för projektet 2009-08-27.

Då bolaget eventuellt önskar upplåta bostäder med hyresrätt kan marken, i stället, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Upplåtelseformen kommer att beslutas i samband med att överenskommelse om exploatering tecknas.

En fördjupad ekonomisk redovisning och nuvärdeskalkyl kommer att redovisas i samband med att överenskommelse om exploatering skall godkännas av nämnden, och genomförandebeslut tas. Utöver upplåtelseformen till Skanska är andelen allmänna gator och andra investeringar som ankommer staden ännu inte bestämda och kostnadsfördelningen mellan byggherrar och staden inte fastställda.

Kontoret uppskattar att exploateringen ger ett överskott om upp till 30 mnkr till staden vid försäljning av all mark. Även vid tomträttsupplåtelse bedöms projektet ge ett överskott.

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 övriga 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, dels 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. En förskola planeras in i området. I övrigt tas hänsyn till barns behov i planeringen av bostadsområdet.

Risker

Eftersom flera aktörer är aktiva inom projektet finns risker för att projektet skall försenas. Stiftelsen Stora Sköndal avser att sälja sin mark till Sköndalsbyggarna (Besqab, NCC och Veidekke) samtidigt som överenskommelser om exploatering skall göras mellan inblandade parter. Dessutom finns risk för överklagande av planen. Erfarenheterna från etapp 1 visar att detta kan fördröja starten av projektet med 1 – 2 år.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att eftersom arbetet med detaljplanen redan påbörjats kommer arbetet att pågå i ytterligare drygt ett år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2014.

Kontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att nämnden anvisar mark för butik och bostäder på del av fastigheten Sköndal 1:1 och 1:7 i Sköndal till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Exploateringskontoret föreslår att nämnden anvisar mark för förskoleverksamhet på del av fastigheten Sköndal 1:1 och 1:7 i Sköndal till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT