

**Handläggare**  
Per Olof Jägbeck  
08-508 275 95**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-05-22

**Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Sköndal 1:7 i Sköndal med Skanska Hyresbostäder Tornberget AB, för förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB samt exploateringsavtal med Stiftelsen Stora Sköndal och NVB Sköndalsbyggarna KB inom fastigheten Sköndal 1:1 i Sköndal.**

## **Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Sköndal 1:7 och Sköndal 1:1 omfattande investeringsutgifter om 47 mnkr och investeringsinkomster om 25 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Krister Schultz  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
Avdelningschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 275 95  
Växel 08-508 276 00  
peo.jagbeck@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoretLarisa Freivalds  
Enhetschef

## Sammanfattning

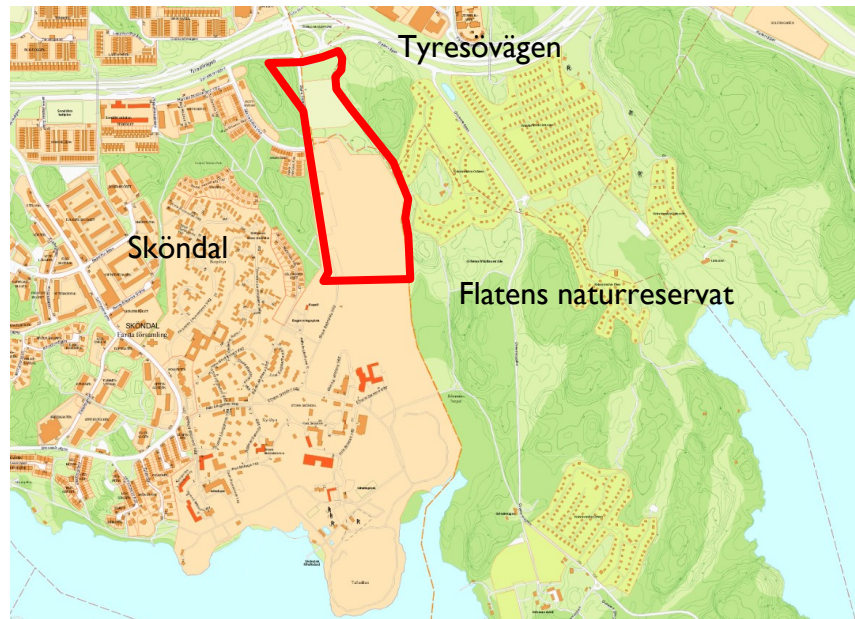
Projektet omfattar ett område i Sköndal där stadsbyggnadskontoret 2013-12-12 godkänt ett detaljplaneförslag för ca 380 bostäder. Planen avses att antagas av KF den 16 juni. Planen möjliggör ca 175 (ca 13500 kv/BTA) hyresrätter samt en förskola (ca 1600 kvm) samt ca 210 småhus. På stadens mark bygger Skanska Hyresfastigheter hyresrätterna och SISAB förskola. På mark som Sköndalsbyggarna (NCC, Veidekke och Besqab) köper av Stiftelsen Stora Sköndal planerar de att bygga ca 210 småhus. Området utgörs till största delen av utfylld mark och omfattande saneringsarbeten och grundförstärkningsarbeten behöver göras på den mark som Stiftelsen arrenderat ut för upplags- och krossverksamhet. Området är en fortsättning på den utbyggnad som tidigare gjorts i en tidigare detaljplan. Sköndalsbyggarna bygger ut de allmänna anläggningarna på den mark de köper av Stiftelsen och överlämnar dessa till staden efter färdigställandet. Staden bygger ut gata och park inom den del av planområdet som är i stadens ägo.

Genomförandet innebär förutom ca 385 nya bostäder och förskola stora miljömässiga fördelar eftersom tidigare förorenad mark saneras och görs tillgänglig för allmänna ändamål.

Kontoret föreslår att Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Sköndal 1:7 och Sköndal 1:1 omfattande investeringsutgifter om ca 46 mnkr och investeringsinkomster om ca 25 mnkr (täckningsgraden beräknas uppgå till 156%) samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

## Bakgrund till överenskommelsen

Projektet omfattar ett område i Sköndal där stadsbyggnadskontoret 2013-12-12 godkänt ett detaljplaneförslag för ca 380 bostäder. Planen avses att antagas av KF den 16 juni. Planen möjliggör att ca 175 (ca 13500 kv/BTA) hyresrätter samt en förskola (ca 1600 kvm) samt ca 210 småhus. På stadens mark bygger Skanska Hyresfastigheter hyresrätterna och SISAB förskolan. På mark som Sköndalsbyggarna (NCC, Veidekke o Besqab) köper av Stiftelsen Stora Sköndal planerar de att bygga ca 210 småhus.



Området ligger i södra Stockholm mellan bebyggelsen vid Sköndal och Flatens naturreservat.

Planen ger möjlighet att omvandla ett område som använts för masshantering och rivningsavfall till en modern, trädgårdsstad med 350 nya bostäder i en blandning av villor, kedjehus, radhus och några flerbostadshus. Området är vackert beläget norr om Drevviken intill Flatens naturreservat och kan bli en attraktiv boendemiljö. Markförhållandena är besvärliga och har haft stor påverkan på utformningen.

Området ligger vid Sandåkravägen/Flatenvägen strax söder om Tyresövägen och norr om sjön Drevviken. Området är vackert beläget intill Flatens naturreservat med sitt värdefulla ekbestånd, men har använts för masshantering och industriverksamhet. Stora delar av området har fyllts ut med rivningsmassor från 1960- och 1970-talen. Utfyllnadsmassorna är delvis flera meter djupa.

På senare tid har olika verksamheter av industrikaraktär funnits i området med stöd av tidsbegränsade lov. I samband med utbyggnaden av Södra Länken användes området för en krossanläggning som nu är avvecklad. Intill Flatenvägen finns en bensinstation med tidsbegränsat lov som gick ut 2004. Bensinstationen är uppsagd och avflyttad. De delar av utfyllnadsområdet som inte använts har delvis vuxit igen. Mer naturlig vegetation finns på några kullar där hållmarken sticker upp och omges av morän. På dessa kullar växer ekar och en del stora tallar.



*Planområdet har använts för masshantering. I bakgrunden syns träd i Flatens naturreservat.*

En stor del av marken är privatägd och hör till fastigheten Sköndal 1:1,2 som ägs av Stiftelsen Stora Sköndal. Stiftelsen äger ett institutionsområde som gränsar till planområdet, men har inget behov av marken och har tecknat avtal med NVB Sköndalsbyggarna som köper marken av Stiftelsen. En mindre del av marken i planområdet hör till fastigheten Sköndal 1:7, som ägs av Stockholms stad.

Planen har föregåtts av ett program (Dnr 2002-15897) som bl.a. resulterat i en redan genomförd utbyggnadsetapp med drygt 200 bostäder och en park i direkt anslutning till planområdets östra gräns.



*Del av bebyggelsen i etapp 1 vid Maria Röhl's väg*

Planområdet har kort avstånd till en låg- och mellanstadieskola vid Sandåkravägen och livsmedelsbutiker i Sköndals centrum och

Norra Sköndal. Busslinje 181 som går efter Sandåkravägen ansluter till två tunnelbanelinjer samt pendeltåg. En busslinga planeras genom den nya bebyggelsen. Tyresövägen trafikeras av direktbussar mot city och Tyresö.

### Tidigare beslut

Planen har föregåtts av ett program (Dnr 2002-15897) som bl.a. resulterat i en redan genomförd utbyggnadsetapp med drygt 200 bostäder och en park i direkt anslutning till planområdets östra gräns. I samband med denna plan fattade gatu- och fastighetsnämnden inriktningsbeslut 2004-02-25.

Exploateringsnämnden anvisade mark för bostäder till Skanska och för förskola till SISAB 2011-06-16. Markanvisningar har Stadsbyggnadskontoret har 2013-12-12 godkänt ett detaljplaneförslag för ca 380 bostäder. Planen avses att antagas av KF den 16 juni.

### Överenskommelse om exploatering

Tre överenskommelser om exploatering har träffats, mellan staden och Stiftelsen Stora Sköndal/Sköndalsbyggarna, mellan staden och Skanska Hyresfastigheter och mellan staden och SISAB. Avtalen med Skanska och SISAB följer sedvanliga villkor.

Innebörden av avtalet med Stiftelsen Stora Sköndal/-Sköndalsbyggarna utgörs i korthet av att Sköndalsbyggarna bekostar sanering och grundförstärkningar i området, bygger ut allmänna anläggningar på den mark de förvärvar av Stiftelsen, och överlämnar dessa utan kostnad till staden efter färdigställande, samt bidrar med 55 % av de kostnader staden har för utbyggnaden inom stadens exploateringsområde.

### Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 46 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

## Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 30 mnkr motsvarande 75 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre på grund av kostnader för marksanering och bullerskydd.

Stadens mark kommer att upplåtas med tomträtt.  
Exploateringsgraden uppgår till 0,7.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 46 mnkr, varav 4,2 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst Projektering av allmänna gator och park. Inkomsterna beräknas till ca 25 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Sköndalsbyggarna.

Sköndalsbyggarna står för plankostnaderna, för exploatering på egen mark och för kostnader för VA-anslutning på denna. Staden står för anlutningskostnaderna för VA för tomträttsfastigheterna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 75 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 156 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 46 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 25 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,2	-4,4	-25,2	-12,3	0,0	0,0	-46,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	14,8	10,4	0,0	0,0	25,2
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-4,2</b>	<b>-4,4</b>	<b>-10,4</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-21,0</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	1,2	15,7	11,2	1,2	1,2	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	max -0,5	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>1,2</b>	<b>15,7</b>	<b>11,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr/år.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,1 mnkr 2018 och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,2 mnkr per år.



## Ekonomiska osäkerheter

De osäkerheter som för närvarande finns i projektet är ökade kostnader för sanering av förorenad mark samt viss risk för fördyring av bullerskydd mot Tyresövägen.

## Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis visar projektet på överskott och positivt nettonuvärde. Marginalen är så pass god att även om risken faller ut till nackdel för projektet torde det likväl bli ett positivt nettonuvärde.

## Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

- Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande
- Planerar för ett ökat cyklande genom att cykelbana efter Sandåkravägen och Flatenvägen byggs ut.
- Kopplar samman stadens delar genom att tillgängligheten mellan bostadsbebyggelsen i Sköndal och Flatensreservatet stärks.
- Främjar en levande stadsmiljö i hela staden genom att en tidigare privatiserad och otillgängligt område öppnas för allmänt bruk.

## Lokaler

Skanska har möjlighet att inrätta lokal för handel i en av bottenvåningarna i sina flerbostadshus.

## Miljö

Eftersom största delen av området utgörs av utfyllnadsmassor (från bland annat Klarakvarteren) har ett betydande arbete lagts ner på att utreda konsekvenserna av bebyggelseförslaget, för hur man ska kunna skapa god boendemiljö samt hur föreslagen bebyggelse påverkar vattenkvaliteten i Drevviken och Flaten. Marken kommer att saneras och nya tjänliga massor kommer att återföras i området, vilket kommer att minska miljöpåfrestningarna från området.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Stora delar av området, både på Stiftelsens och stadens mark utgörs av utfyllnad. De delar av utfyllnadsområdet som inte använts har delvis vuxit igen sedan de påfördes på 60- och 70-



talet. Mer naturlig vegetation finns på några kullar där hällmarken sticker upp och omges av morän. På dessa kullar växer ekar och en del stora tallar som delvis sparas som park. Nyplanering av träd kommer att ske både på stadens park-och gatumark och på kvartersmark.

## **Energihushållning**

Skanska Hyresfastigheter har förbundit sig att vid projektering och byggande inom den/de blivande tomträttsfastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17. Bolaget arbetar bland annat med tunga stommar och passivhus och godkänner att staden får tillgång till energidata från byggnaderna.

## **Tillgänglighet**

Tillgängligheten har i projektet beaktas i planarbetet och alla bostäder på stadens mark uppfyller stadens mål och riktlinjer. Även sköndalsbyggarna strävar efter att uppfylla dessa mål på sin mark.

## **Påverkan på barn**

Genom att ett tidigare både farligt och delvis privatiserat område görs tillgängligt antas ett stort antal barn flytta in i området. Därför anläggs en förskola med sex avdelningar i området. En ny park anläggs i området i anslutning till Flatenreservatet med både öppna ytor för lek och naturmark. I en tidigare etapp har ett större område anlagts som park (Vackra Hannas park).

## **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidsplan**

Arbeten med sanering och grundförstärkning planeras att starta till hösten och pågå i ca ett år. Stadens utbyggnad av allmän mark planeras att starta våren 2015 samtidigt som bolagen börjar med förberedande markarbeten. En första inflyttning bedöms kunna göras hösten 2017.

## Risker och osäkerheter

- Påverkan tidplan
- Omfattande sanerings- och markförstärkningsåtgärder skall genomföras vilket gör att tidsplanen kan förskjutas.

## Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. I flerbostadshusen skall 5-6 lägenheter byggas som gruppbestäder byggas av Skanska enligt stadsdelsförvaltningens önskemål. Stadsdelsförvaltningen skall dessutom via SISAB anlägga en förskola i området.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till projektet som förutom ca 385 nya bostäder och förskola stora miljömässiga fördelar eftersom tidigare förorenad mark saneras och görs tillgänglig för allmänna ändamål.

## Slut

## Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal