

Handläggare
Mattias Sjöberg
08-508 266 92

Till
Exploateringsnämnden
2019-02-14

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostadsändamål inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal med Sköndals Projektering AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Sköndal 2:1 till Sköndals projektering AB med en försäljningsinkomst om cirka 21,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Tf Enhetschef

Sammanfattning

Syftet med projektet är att uppföra 15 radhus omfattande totalt 2 445 kvm BTA längs Sköndalsvägen. Staden genomför flytt av en GC- bana, bygger en ny cykelbana norr om Sköndalsvägen och genomför ledningsflytt. Genomförandetiden för projektet är 5 år.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,1 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 21,5 mnkr i 2018 års prisläge (kvartal 2).

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

Bakgrund till överenskommelsen

Området är beläget i anslutning till korsningen Sköndalsvägen-Sandåkravägen, med föreslagen radhusbebyggelse väster/söder om Sköndalsvägen, ca 130 m söder om Tyresövägen. Planområdet är cirka 290 m långt och som mest ca 50 m brett. Exploateringen sker i parkmark och innebär att 15 radhus om vardera 163 kvm, totalt 2 445 kvm BTA uppförs. Bebyggelsen placeras så att värdefulla befintliga träd och den gröna karaktären kan bevaras.



Tidigare beslut

Marken är idag planlagd som parkmark. Exploateringsnämnden beslutade 2012-05-24 att markanvisa del av fastigheten Sköndal 2:1 till Sköndals Projektering AB. Markanvisningsavtal tecknades 2012-06-13 mellan Staden och Bolaget. Markanvisningsavtalet har förlängts tre gånger, nu senast till 2019-05-24.

Expertrådet har godkänt värderingen 2012-01-11 (dnr E2011-383-643)

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering innebär att Staden överläter ett område om cirka 2 715 kvm TA av fastigheten Sköndal 2:1 med äganderätt till Bolaget.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 980 000 kr per radhustomt i prisläge 2011-11-01.

Bolaget ska förutom uppförande av radhusen även genomföra anslutningsarbeten som innebär utförande av överbyggnad av trottoarer och parkeringsficka i anslutning till Sköndalsvägen i enlighet med projekteringshandlingar som tillhandahålls av staden. Söder om kvarteren kan vissa justeringar av höjder på den allmänna platsen behöva göras. Dessa genomförs och bekostas av bolaget enligt stadens projektering.

Avtalet innehåller även villkor för dagvattenhantering.

I övrigt innehåller avtalet sådana villkor som är brukligt för denna typ av avtal.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 980 000 kr per radhustomt i prisläge 2011-11-01. Detta motsvarar 1 417 000 kr /radhustomt i prisläge för 2018 (kvartal 3) Försäljningsinkomsten beräknas till cirka 21,5 miljoner.

Staden bekostar en ny cykelbana på Sköndalsvägens norra sida. Cykelbanan fortsätter västerut vid handelsetableringen norr om Sköndalsvägen.

Staden bekostar flytt av befintlig GC-väg söder om Sköndalsvägen

Exploateringen kräver ledningsflytt av Ellevios region – och lokalnätledning som staden bekostar.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Bedömningen är att projektet tillgodoser följande mål:

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar

Miljö

Förslaget innebär att parkmark tas i anspråk för bebyggelse. Området innehåller en trädunge med bland annat ekar varav en grov, med cirka 90 cm stamdiameter, som bevaras. Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Drevviken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet grönkompenseras med skötselåtgärder i den kvarvarande ekmiljön.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Genomförandefrågor

Tidplan

Genomförandet bedöms kunna påbörjas under hösten 2019 med att staden genomför ledningsflytt, flytt och nybyggnad av gångbana. Bolaget planerar sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Risker och osäkerheter

Riskfaktorn i detta projekt är främst att ledningsflytten drar ut på tiden och ökar i kostnad. Ellevio har både regionnät och lokalnät i projektområdet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen som ställt sig positiv till förslaget.

Exploateringskontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret med anledning av en förväntad trafikökning på

Sköndalsvägen. Trafikkontoret har meddelat att de inte ser behov av att ändra projektets utförande på grund av detta.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av bostäder och finansierar utbyggnad av cykelbana norr om Sköndalsvägen.

Slut