

**Handläggare**  
Milena Benselfelt  
08-508 876 97

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-09-30

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sköndal 3:1 till Drevern 1 AB och föravtal för fastigheterna Drevern 1, Drevern 2 och Dvärgspetsen 1 i Sköndal med Genova Drevern 1 AB och Genova Drevern 2 AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sköndal 3:1 till Genova Drevern 1 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal med Genova Drevern 1 AB och Genova Drevern 2 AB avseende exploatering inom fastigheterna Drevern 1, Drevern 2 och Dvärgspetsen 1.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 3 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall  
Förvaltningschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 97  
Växel 08-508 276 00  
milena.benselfelt@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

## Sammanfattning

Fastighetsägarna Genova Drevern 1 AB och Genova Drevern 2 AB, nedan kallad Genova, äger fastigheter invid korsningen Flygledargatan/ Gamla Tyresövägen i Sköndal. Fastigheterna används idag till största delen för kommersiellt ändamål. Genova har inkommit med en ansökan om att utveckla sina fastigheter för att bland annat bostäder. Utöver sina privata fastigheter föreslås även en markanvisning på stadens intilliggande mark till Genova.

Projektet innefattar bostadsbebyggelse om ca 480 lägenheter samt handel, förskola och parkering. På stadens mark föreslås bostadsbebyggelse om ca 50 bostäder i flerbostadshus.

Markområdet ligger till väster om Gamla Tyresövägen och öster om Gråhundsvägen och består idag av impedimentmark.

Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till Genovas fastigheter och kontoret föreslår därmed en direktanvisning. För att få en lämplig exploatering kommer även Genova förvärva tillskottsmark av Sköndal 3:1.

Till öster om Gamla Tyresövägen och norr om Flygledargatan invid Skevrodrets skog planerar staden för projektet Gamla Tyresövägen, som möjliggöra ca 470 bostäder och förskola. Båda dessa projekt är utpekade i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck för bostadsutveckling.

Genova Drevern 1 AB ska efter fastighetsbildning förvärva markanvisningsområdet för 11 000 kr per ljus BTA.

Genomsnittsvärdesprincipen kommer att tillämpas för all tillskottsmark som Genova behöver förvärva för exploatering.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 62 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 49,6 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 39,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 243 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 88,9 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-06-10.

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med bostäder, handel och förskola i Sköndal. Bebyggelsen kan även bidra till ökad upplevd trygghet i närområdet. Projektet bidrar även till att binda samman Skarpnäck, Norra Sköndal och Stora Sköndal.

## **Bakgrund till markanvisningen**

I programmet för Bagarmossen och Skarpnäck pekas delar av stadens fastighet Sköndal 3:1 ut för bostäder. De privata fastigheterna Drevern 1-2 och Dvärgspetsen 1 belägna väster om Gamla Tyresövägen invid Gråhundsvägen, Pudelgränd och Flygledargatan pekas också ut som utredningsområde för bostäder och verksamheter.

Genova har inkommit med en ansökan om att exploatera sina fastigheter Drevern 1, Drevern 2 och Dvärgspetsen 1 med ny bostadsbebyggelse om ca 430 lägenheter samt för handel, förskola och parkering i stadsdelen Sköndal.

Utöver ansökan om exploatering på sina egna fastigheter har Genova inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter på del av stadens fastighet Sköndal 3:1. Området ligger mellan Gråhundsvägen och Gamla Tyresövägen, precis intill bolagets egna fastigheter. Kontoret föreslår därmed direktanvisning till bolaget.

Bolagen Genova Drevern 1 AB och Genova Drevern 2 AB är helägda dotterbolag till Genova Property Group AB.

Genova har inte fått någon markanvisning i området förut.

För området gäller olika detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedda för centrum, barnstuga, fritidsändamål, parkering och park. I dagsläget finns ett Hemköp, markparkering och mindre verksamheter. Parkområdet som ligger på stadens fastighet mellan Gamla Tyresövägen och Gråhundsvägen är idag lågt nyttjad.

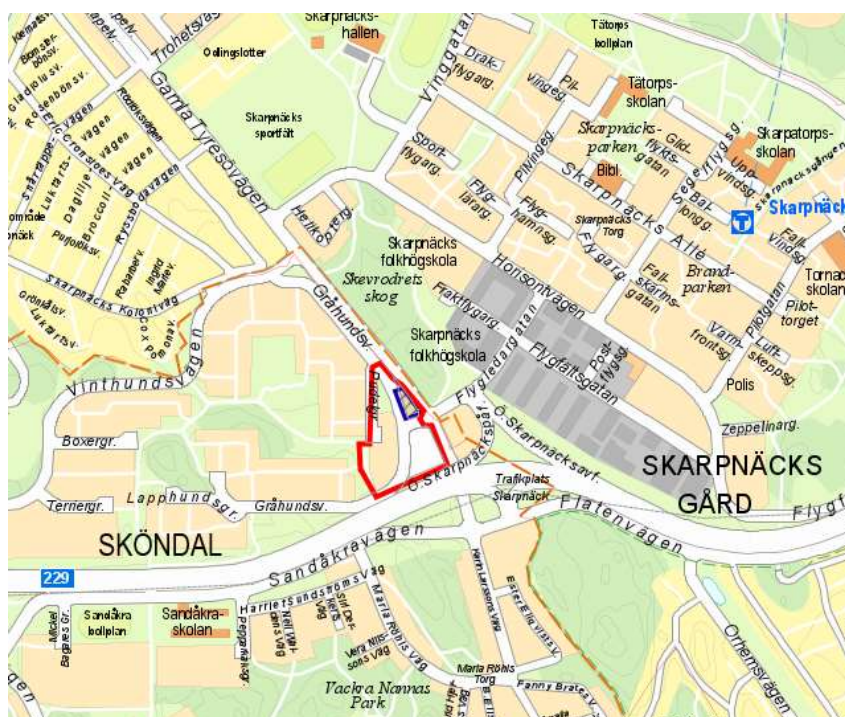
I stadsdelen Sköndal finns det ca 2 613 bostäder i flerbostadshus varav 46 procent utgörs av hyresrätter och 54 procent av bostadsrätter. Lägenheternas storlek består till övervägande del av 2-3 rok, 64 procent. Det finns även 1 574 småhus i Sköndal med olika upplåtelseformer, varav allmännyttans bestånd utgör 2 procent.

(Källa: <http://statistik.stockholm.se>, 2020.)

I närområdet pågår ett projekt öster om Gamla Tyresövägen inom delar av Skevrodrets skog som innefattar ca 475 lägenheter,

lokaler och en förskola. Projektet ligger i stadsdelen Skarpnäck och planen förväntas antas till hösten 2021.

I stadsdelen Sköndal pågår inga projekt i dagsläget som ligger i närområdet för detta projekt. År 2019 godkändes programmet för Stora Sköndal som ligger söder ut från projektet som omfattar ca 5 000 nya bostäder och rekreation som badplatser m.m.



*Bild 1. Översiktsskarta med ungefärligt planområdet markerat med röd heldragen linje.*

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden inkluderade aktuellt området i start-pm för projektet Gamla Tyresövägen. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2017-12-14.

## Markanvisning och föravtal

Förslaget för markanvisningen inom område A enligt bild 2, innehåller nybyggnation av ca 50 lägenheter i flerbostadshus. Genova ska förvärva marken. Bolaget kan upplåta lägenheterna med bostadsrätt eller hyresrätt.



*Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområden markerat med A blått skrafferat område och tillskottsmark inom svart heldragen linje markerat med B.*

Föreslagen bebyggelse inom Genovas fastigheter Drevern 1-2 och Dvärgspetsen 1 omfattar ca 430 lägenheter, handel, förskola och parkeringshus. Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt.



*Bild 3. Strukturskiss i tidigt skede från Genova.*

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Genova ska förvärva marken på del av Sköndal 3:1 som är markerat med blått skrafferat område (A) på bild 2 ovan, för 11 000 kr per ljus BTA.

Genova ska även förvärva tillskottsmark inom svart heldragen linje markerat med B på del av Sköndal 3:1 som krävs för att exploatering ska få en lämplig utformning. Genomsnittsvärdesprincipen kommer att tillämpas för all tillskottsmark.

Eftersom större delen av den nya bebyggelsen planeras inom Genovas fastigheter ska bolaget svara för 80 % av exploateringskontorets utgifter för t.ex. projektledning, samordningar och granskning.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal och föravtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-06-10 (dnr E2020-02538).

## **Planbeställning**

Exploateringskontoret krävde en ny detaljplan år 2017 när kontoret markanvisade området öster om Gamla Tyresövägen inom Skevrodrets skog (Dnr E2016-03900).

Stadsbyggnadskontoret föreslog att planarbetet även skulle innefatta området väster om Gamla Tyresövägen invid Gråhundsvägen, Flygledargatan och Pudelgränd (Dnr 2017-01740). Stadsbyggnadsnämnden beslutade enligt stadsbyggnadskontoret förslag, 14 december 2017. Därmed behövs inget beslut om ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 62 mnkr motsvarande 1 511 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,67.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 49,6 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och ledningsflyttar. Inkomsterna beräknas till cirka 39,1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerering till byggaktören för entreprenadkostnader m.m.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 88,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 87,1 mnkr.

---

<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).

Byggaktören kommer stå för VA-anslutning och större delar av investeringsutgifterna för allmän platsmark så som ny- och ombyggnad av gata.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 242 tkr i fast prisnivå. Det är i överensstämmelse med liknande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 243 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 49,6 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 39,1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,3	-1,2	-1,6	-22,8	-23,7	-49,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	39,1	39,1
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,6</b>	<b>-22,8</b>	<b>15,4</b>	<b>-10,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	88,9	88,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.



## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	87,1	0,0	totalt 87,1
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>86,8</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden påverkas marginellt. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 88,7 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Ett riskpåslag ingår i de kalkylerade utgifterna för projektet som tar höjd för oförutsedda och osäkra utgifter.

Exploateringsgraden är osäker i projektskedet då den baseras på förslag ifrån byggherren i tidigt skede.

Det finns risk att markpriset vid överlåtelse av mark ändras fram till tillträdesdagen. Detta kan därmed påverka försäljningsinkomsterna i projektet.

Om detaljplanen överklagas och tidplanen flyttas fram kommer de totala utgifterna i projektet att öka på grund av indexering. Detta gäller även om något oförutsett sker som påverkar projektet eller projektets tidplan.

Projektets täckningsgrad är god, men kan påverkas av förändringar av projektets förutsättningar då projektet är i ett tidigt skede och behöver göra flera utredningar.

### **Slutsats-ekonomi**

Det föreligger en del osäkerheter som kan påverka kalkylen, men projektet är lönsamt för staden och ekonomin bedöms vara godtagbar.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 430 lägenheter i hyresrätt och ca 50 lägenheter bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Sköndal i dag finns 1 209 lägenheter i hyresrätt och 1 404 lägenheter i bostadsrätt.

### **Lokaler**

Inom projektet planeras en förskola och handel såsom en matvaruaffär. Förutsättningar för kommersiella lokaler bedöms finnas och kommer studeras vidare i planprocessen

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är skyfall, dagvatten, markvibrationer från närliggande vägar samt föroreningar kan behövas studeras vidare.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## Energihushållning

Bolaget 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 stads miljöprogram 2020-2023.

## 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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Eftersom det inom projektet planeras för en förskola kommer barnperspektivet studeras vidare under planprocessen. En del av området är parkmark idag men utan någon anordnad lekplats, grönytor och entré till befintlig lekplats väster om projektet kommer studeras vidare.

## Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt 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.

Trygghetsmätningen från år 2020 visar att i Sköndal har andelen som känner sig otrygga i sitt bostadsområde ökat från 7 % år 2017 till 16 % år 2020. I Farsta stadsdelsområde är andelen som känner sig otrygga 14 % år 2020 vilket innebär att Sköndal ligger strax över. Exploateringen bedöms exempelvis öka tryggheten i

området genom de mötesplatser som tillskapas, förbättrade gång- och cykelstråk och förutsättningar för lokaler och handel. Bebyggelsen bidrar vidare till fler människor i rörelse vilket kan öka känslan av trygghet.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska en procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Nästa beslutstillfälle (genomförandebeslut) infaller vid tecknade av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark och inför detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 1 år 2023.

## Risker och osäkerheter

Inom området finns platser som riskerar att översvämmas vid skyfall. Markvibrationer från närliggande vägar och markföroreningar behöver studeras vidare. Den ombyggnation som krävs av b.la. Gråhundsvägen för att möjliggöra föreslagen exploatering behöver utredas vidare under planprocessen. Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen överklagas.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och handel i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad. Kontoret anser också att projektet bidrar till att binda samman Skarpnäck, Norra Sköndal och Stora Sköndal.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal