

**Handläggare**  
Mattias Sjöberg  
08 508 266 92

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-03-23

## **Markanvisning för Skola, idrottshall och parkering inom fastigheten Sköndal 1:8 i Sköndal till Skolfastigheter i Stockholm AB. Tillägg till föravtal för Program för Stora Sköndal samt föravtal med Förvaltnings AB Storskogen**

### **Inriktningsbeslut**

#### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner markanvisning för skol- idrott- och parkeringsändamål inom fastigheten Sköndal 1:8 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till föravtal med Stora Sköndal Framtidsutveckling AB.
3. Exploateringsnämnden godkänner föravtal med Förvaltnings AB Storskogen.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 8,5 mnkr (inriktningsbeslut).

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

**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  
start.stockholm

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

Huvudprojektet Program för Stora Sköndal omfattar utbyggnad av ca 4500 bostäder på privat mark som ägs av Stora Sköndal framtidsutveckling AB, härnäst kallad FUAB, som i sin tur ägs av Stiftelsen Stora Sköndal.

Projektet Etapp 2a utgör den andra etappen i utbyggnaden av Stora Sköndal inom ramen för Program för Stora Sköndal och kommer att omfatta ca 1600 bostäder. Staden kommer i detta projekt att markanvisa mark för skoländamål till Skolfastigheter i Stockholm AB, härnäst kallad SISAB, som ska uppföra en skola, idrottshall och eventuellt parkeringsgarage. Marken ska upplåtas med tomträtt. Staden kommer att bygga ut en första etapp av Sköndalsvägen inom ramen för Etapp 2a.

Ett föravtal för programmet tecknades 2017. För att reglera utbyggnaden av programområdet behöver ett inriktningsbeslut för programmet fattas och ett tillägg till befintligt föravtal tecknas. Bland annat finns ett behov att reglera kommande utbyggnadskostnader för Sköndalsvägen.

Föreslaget tillägg till föravtal innebära att FUAB, för utbyggnaden av Sköndalsvägen, ska genom exploateringsbidrag betala 39 mnkr i prisnivå april 2022. Utbyggnaden avses att genomföras av Trafikkontoret. Utbetalningen av exploateringsbidraget ska fördelas över programmets kommande etapper.

Tillägg till föravtal reglerar även förutsättningarna för stadens förvärv av mark för skoländamål. Vidare innehåller avtalet förtydligande om investeringsmoms, inriktning för sopsugsutbyggnad och garage.

Ett föravtal behöver även tecknas med Förvaltnings AB Storskogen härnäst kallad Storskogen, som äger fastigheten Sköndal 1:14 som ingår i detaljplanen för etapp 2A. Bolaget ägs i sin tur av Malmegårds Fastighets AB. Förslaget till föravtal innebär att Storskogen förbinder sig att avtala med FUAB om att bidra till att bekosta utredningar och utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet proportionellt mot den byggrätt som tillkommer dem genom detaljplanen. Storskogen ska även bidra till utbyggnad av Sköndalsvägen samt bekosta en del av stadens arbete i projektet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 137,6 mnkr och inkomsterna beräknas till cirka 102,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent.

Det finns inga försäljningsinkomster i projektet. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-03-16

Exploateringen kräver en ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Trafikkontoret har för avsikt att fatta ett separat beslut avseende sin del av finansieringen av utbyggnaden av Sköndalsvägen

## **Bakgrund och grunddrag för Program för stora Sköndal och detaljplanen etapp 2A.**

### **Bakgrund**

Fastigheten Sköndal 1:1 sträcker sig från Sköndalsvägen i väst till Flatens naturreservat i öst och mellan Drevviken i söder och marken kring Thorsten Levenstams Väg och kyrkogården i norr. Den omfattar ca 75 hektar mark och ägs av FUAB.

Gällande detaljplan för området vann laga kraft 1964-10-15 och anger D, dvs specialområde diakoni. Gatunätet drivs privat men planen visar bland annat ett x-område för tillgänglighet över fastigheten. Stiftelsens vårdverksamhet och högskola samt höga natur- och kulturvärden präglar idag programområdet. Stads- och landskapsbilden är typisk för institutionsparken med sin varierade bebyggelse, olika naturtyper och blandad markanvändning.

FUAB vill utveckla fastigheten med blandad upplåtelseform; vårdverksamheter samt hyresrätter och bostadsrätter.

### **Program för stora Sköndal**

För att utveckla fastigheten har Program för Stora Sköndal tagits fram. Start PM för programmet antogs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015. Programmet medger en utbyggnad av totalt ca 4500 bostäder och en ökning från 1000 till 2000-3000 arbetsplatser. Bebyggelsestrukturen i området kommer att utgöras av grupper av sammansatta kvartersvolymmer med varierade byggnadshöjder som är koncentrerade till de östra delarna av området. I den västra delen av området bevaras i större

utsträckning befintlig kulturmiljö och ekologiska kärnområden. Skogen i områdets sydöstra del kommer att bevaras.

Genomförandet av programmet innebär ny- och ombyggnad av flera gator. Den nuvarande Thorsten Levenstams väg ska byggas om i sin helhet och bli huvudgata i form av en rundslinga med två utfarter mot Sköndalsvägen där den ena övergår till Nils Lövgrens väg. En ny huvudgata ska byggas ut och ansluta till Pepparkaksgränd som har utfart mot Sandåkravägen vilket bedöms förbättra trafiksituationen i hela Sköndal. Vidare tillkommer flera mindre lokalgator och parker. Programmet kommer att utvecklas i sex etapper med vardera tillhörande detaljplan. Etapp 1 – Magnoliatomten i den västra delen av området är redan utbyggd och överlämnad till staden.



*Kartan ovan visar utbredningen av Program för Stora Sköndal som till största delen omfattar mark som ägs av Stiftelsen Stora Sköndal men även mark som ägs av Staden och Förvaltnings AB Storskogen.*

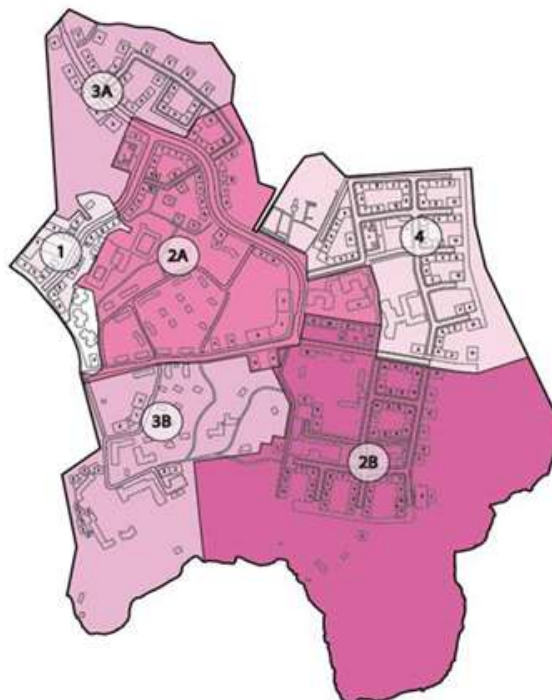
Exploateringskontorets roll i programmet är att kravställa utformning och utbyggnad av allmän plats så att den utförs enligt stadens standard. Vidare ska kontoret sluta avtal om genomförandet av program och detaljplan. Det handlar om

föravtal som omfattar hela programmet och därefter exploateringsavtal som kopplas till varje etapp. Kontoret ansvarar även för stadens markförvärv och markupplåtelser med överenskommelse om exploatering i det fall kommunala bolag ska etablera sig i området. En diskussion pågår om huruvida staden ska utföra utbyggnad av allmän plats inom en del etapper inom programmet. I så fall kommer exploateringskontorets roll att behöva utökas för att kunna driva en sådan organisation.

Ett föravtal tecknades 2017-04-11 med Stiftelsen Stora Sköndal. Avtalet innebär i korthet att bolagen ska bekosta utredningar och utbyggnad av allmän plats inom programområdet som efter färdigställande ska överlämnas till staden. För att konkretisera de principer som angivits i föravtalet behöver ett tillägg till avtalet upprättas. I detta fastställs ersättning för överföring av tomtmark för skol- idrott- och parkeringsändamål, hädanefter kallad skoltomten. Vidare fastställs exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen. Ett separat avtal om utredningskostnader för utbyggnad av Sköndalsvägen har tecknats. En tydligare redogörelse av innehållet i föravtalet görs i separat rubrik senare i detta tjänsteutlåtande.

Ett föravtal behöver även tecknas med Förvaltnings AB Storskogen som är ägare till en mindre fastighet som ska utvecklas inom programområdet.

Inriktningsbeslut för programmet är ett av besluten i detta tjänsteutlåtande och omfattar utredningskostnader för ca 8,5 mnkr. Detta är utgifter som senare kommer att återbetalas till staden enligt befintligt föravtal.



*Bilden ovan visar programområdets preliminära etappindelning, den senaste bedömningen är att etapp 3A kommer att genomföras innan etapp 2B.*

## Etapp 2 A

Detaljplanen medger en utbyggnad omfattande 1600 bostäder samt lokaler för handel och service, en grundskola med idrottshall och garage. De flesta av de cirka 1 600 nya bostäderna planeras att bli hyresrätter. De nya bostadskvarteren planeras att byggas i områdena Skogsbyn, Lövholmen och Ekbacken. Bostäderna är av varierad storlek och karaktär. I planförslaget föreslås bland annat boenden för studenter och seniorer samt LSS-, kollektiv- och trygghetsboenden.

Planförslaget inrymmer nya allmänna platser. Platåparken och Lövholmsparken är namnet på två nya parker som ingår i förslaget. Förutom de två parkerna föreslås ett flertal nya parkstråk. I anslutning till den nya huvudgatan föreslås ett antal mindre platser som till exempel det nya vattentorget. Vattentorget blir en plats att vistas på och platsen ska kunna hantera stora mängder vatten vid extremregn.

Grundskolan och idrottshallen ska byggas av SISAB och beslut om markanvisning till SISAB omfattas också av detta tjänsteutlåtande. Inriktningen är att garaget ska drivas av Stockholm parkering AB och upplåtas som en tredimensionell fastighet till bolaget. Kontoret avser att återkomma med en

markanvisning för garaget när förutsättningarna är klara för utvecklingen.



*Bilden visar en 3D – animering av etapp 2A med den nya bebyggelsen i vitt. Den nya skolan med rundad fasad syns i mitten av bilden.*

## Kommande etapper

Nedan redogörs övergripande för programmets kommande etapper.

### **Etapp 3A**

Etapp 3A omfattar ca 64 000 BTA varav ca 50 000 BTA är bostäder. Etappen är den nordligaste i programmet och omfattar bland annat utbyggnad av en förlängning av huvudgatan i norr med syfte att skapa en ny utfart till pepparkaksgränd och vidare till Sandåkravägen vilket kommer avlasta den vältrafikerade Sköndalsvägen. Planerad projektstart för Etapp 3A är 2023.

### **Etapp 2B**

Etapp 2B omfattar ca 155 000 BTA varav ca 130 000 BTA är bostäder. Etappen ligger i den södra delen av området som kallas Berga strand. Den omfattar vackra naturmiljöer i strandnära läge. Enligt befintligt föravtal kommer allmän platsmark att överföras till staden vilket innebär att skogsområdet i söder kommer att överföras till staden och utgöra ett bra tillskott av naturmark.

### **Etapp 3B**

Etapp 3B är en mindre etapp som syftar till att bevara många byggnader av kulturhistoriskt värde. Den omfattar ca 16 000 kvm BTA. Några nya bostäder tillförs inte i denna etapp. Här finns plats för ytterligare en grundskola, förskola och idrott.

#### **Etapp 4**

Etapp 4 omfattar ca 140 000 BTA. Varav ca 120 000 BTA ska utgöras av bostäder. Även äldreboende och förskola ska byggas.

#### **Tidigare beslut**

Start PM för Program för Stora Sköndal antogs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015.

2015-10-21 togs utredningsbeslut på delegation i som fick namnet ”Stiftelsen Stora Sköndal” och projektnummer 8002540

2017-02-09 Togs ett utredningsbeslut på delegation där namnet på projektet ändrades till Magnoliatomten som är den första etappen i programmet. Projektet preciserades till att endast avse detaljplanen för etappen.

2017-02-17 togs ett utredningsbeslut som innebar att ett nytt projekt skapades för Program för Stora Sköndal. Det då pågående projektet- Magnoliatomten med projektnummer 8002540 omfattade därefter enbart detaljplanen för etapp 1- Magoliatomten i programområdet. Omfattningen av projektet understeg då 2 mnkr varför beslutet kunde tas på delegation.

Staden ingick 2017-04-11 föravtal till planerad exploatering inom Sköndal - nedan kallat Föravtalet med Stiftelsen Stora Sköndal och Stora Sköndal Bygg AB. Avtalet innebär i korthet att bolagen ska bekosta utredningar och utbyggnad av allmän plats inom programområdet som efter färdigställande ska överlämnas till staden. Enligt Föravtalet ska bolagen även bekosta de åtgärder utanför området som krävs för genomförandet av programmet. Avtalet bedömdes kunna undertecknas med stöd av tidigare utredningsbeslut för program för Stora Sköndal.

I beslut 2017-10-02, dnr E2017-02798 godkände Exploateringsnämnden exploateringsavtal med Stora Sköndal Bygg AB avseende projektet Magnoliatomten.

Program för Stora Sköndal godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-05-23.

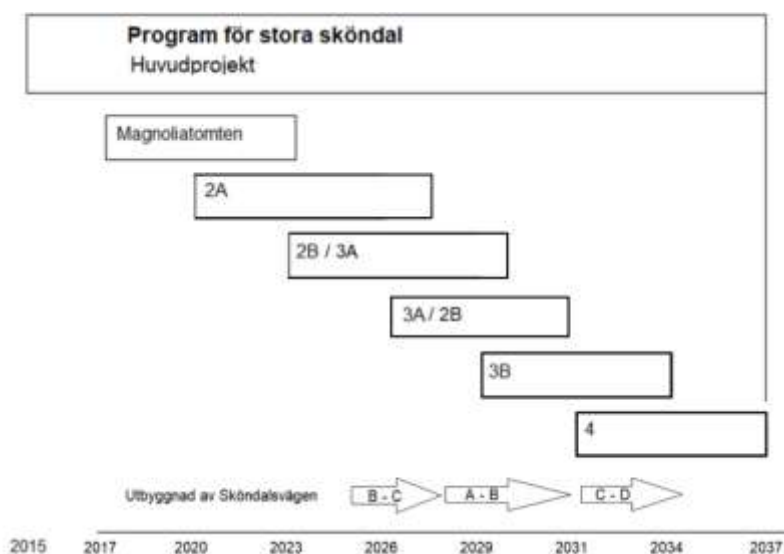
Start-PM för detaljplan för Etapp 2A har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2019-11-14 och planarbete samt projektering pågår.



Utredningsbeslut för etapp 2a togs 2020-09-21. Omfattningen på projektet understeg 1 mnkr varför beslutet kunde tas på delegation.

## Projektstruktur

Start PM för Program för Stora Sköndal antogs i februari 2015 och programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-05-23. Avsikten är att programmet ska genomföras i etapper som kopplas till sex detaljplaner. Exploateringskontoret väljer att fastställa en projektstruktur som är kopplad till stadsbyggnadskontorets genomförande av programmet. I redogörelsen för de ekonomiska konsekvenserna för staden har respektive delprojekts ekonomiska förutsättningar lagts samman för att redovisa förutsättningarna för huvudprojektets ekonomi. Sköndalsvägen ska byggas om i etapper där den första, sträcka B-C tidsmässigt kommer att sammanfalla med utbyggnaden av etapp 2A. Återstående etapper kommer att byggas ut när Staden bedömer det vara lämpligt.



## Innehåll i tillägg till föravtal

### Ersättning för skoltomt

Stockholms Stads riktlinjer för exploateringsavtal anger mål för hur utgifter och genomförande av detaljplanen ska regleras mellan staden och exploatören. Av riktlinjerna framgår att, vad gäller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande som ska överföras från exploatören till staden, ersättning ska utgå enligt ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen varvid hänsyn

ska tas till den företagsnytta respektive företagsskada som kan uppkomma i och med detaljplanens genomförande.

Inom programområdet är avsikten att det ska byggas tre skolor varav skolan inom etapp 2A kommer att drivas i kommunal regi med kommunalt ägande. Den nya skolan krävs för att tillgodose det ökade behovet av utbildningsplatser som oraskas av ett genomförande av detaljplanerna i programmet och är därmed en förutsättning för att kunna bygga ut området och skapa företagsnytta genom värdeökning i form av ökad byggrätt för bostäder. Utgångspunkten är att FUAB överlämnar skoltomen utan ersättning med hänvisning till företagsnyttan som byggrätterna skapar. Köpeskilling ska dock erläggas för skoltomten vilken är baserad på skoltomtens del av utbyggnadskostnaden för allmän platsmark.

Tillägget till föravtal innebär att Bolagen förbinder sig att, mot en köpeskilling uppgående till 1500 kr/ BTA yta för skollokaler, till en nivå uppgående till maximalt 9900 BTA, överlåta mark för grundskola och idrottshall vid Torsten Levenstams väg till staden. Köpeskillingen för skoltomten ska således uppgå till maximalt 14,85 mnkr i prisläge 2022-04.

### **Exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen.**

Enligt Föravtalet ska bolagen även bekosta de åtgärder utanför området som krävs för genomförandet av programmet.

Enligt trafikutredning gjord inom ramen för Program för Stora Sköndal finns risk för köbildning på Sköndalsvägen efterhand som programområdet byggs ut. Sköndalsvägen är inte dimensionerad för den trafikmängd som kommer att genereras och bör byggas om exempelvis med separat cykelbana. Föreslagna åtgärder på Sköndalsvägen inom trafikutredningen bedöms till 60 miljoner kronor.

Baserat på FUABs utveckling har Staden gjort en bedömning att utvecklingen av FUAB mark ska stå för 65% av den bedömda utbyggnadskostnaden.

Tillägg till Föravtalet innebär att Bolagen ska stå för 65 procent av maximalt 60 miljoner kronor i penningvärde 2022-04 av stadens totala utbyggnadskostnad av Sköndalsvägen, dvs 39 miljoner kronor. Ersättningen ska betalas ut som exploateringsbidrag med fördelning enligt nedan beskriven

utbetalningsplan senast efter att respektive detaljplaneetapp som beskrivs i programmet har färdigställts. Delbeloppen ska normeras med KPI med penningvärde 2022-04.

Etapp 2A	-	38,98%
Etapp 3A	-	1,92%
Etapp 2B	-	20 %
Etapp 3B	-	15 %
Etapp 4	-	25 %

*Etappindelningen är preliminär, den senaste bedömningen är att etapp 3A kommer att genomföras innan etapp 2B.*

Resterande 35 % av maximalt 60 miljoner kronor av stadens totala utbyggnadskostnad av Sköndalsvägen, dvs 21 miljoner kronor i penningvärde 2022-04 ska betalas av Staden genom trafikkontoret. Eventuell ytterligare finansiering av utbyggnaden kommer att säkras från andra projekt längs vägen.

### **Avräkning av ersättning för skoltomt och exploateringsbidrag samt utbyggnad av Sköndalsvägen.**

Stadens köpesumma för skoltomten kommer att avräknas mot exploateringsbidraget som Bolagen ska betala för etapp 2A. Staden kommer att förbruka dessa medel för att bygga ut Sköndalsvägen där inriktningen är att utbyggnaden ska delfinansieras av trafikkontoret med 35 %. Etapp 2a omfattar således utbyggnad av Sköndalsvägen upp till ca 23 mnkr där exploateringskontorets del av kostnaden blir ca 14,85 mnkr i penningvärde normerat mot KPI 2022-04. I det fall som fördelningen för denna etapp frångår överenskommen fördelning kommer denna att jämnas ut i senare etapper.

### **Omfattning av utbyggnad av Sköndalsvägen**

Den nordvästra delen av Sköndalsvägen har redan byggts om i samband med utbyggnaden av handelsplatsen i Sköndal i projekt Sandåkravägen.

För närvarande är avsikten att den del av utbyggnaden som omfattas av tillägg till föravtal ska byggas om i tre delsträckor. Den första delen, B-C, kommer att byggas ut samtidigt som utbyggnaden av programmets etapp 2A och genomförs av exploateringskontoret. Nästa utbyggnad, A-B, ska göras av den del av Sköndalsvägen som löper genom Sköndals Centrum och genomförs av exploateringskontoret. Utöver trafikkontoret och

Stiftelsen stora Sköndal är inriktningen att denna utbyggnad även ska finansieras av exploateringskontoret och Stena som kommer att bygga ut Sköndals centrum genom förtätning på egen mark och en markanvisning från staden. Sköndalsvägens sydvästra del C – D kommer sannolikt byggas ut sist i ordningen. Avtalet är utformat så att Staden ska bygga ut Sköndalsvägen så långt som finansieringen medger. Utbygganden kan således behöva ytterligare finansiering beroende på hur mycket av exploateringsbidraget som har förbrukats. Utbyggnad av etapperna ska föregås av genomförandebeslut av respektive nämnd.



Utbyggnaden av Sköndalsvägen behöver inte sammanfalla med utbetalningarna av exploateringsbidragen.

Inriktningen är att fortsatt utbyggnad av Sköndalsvägen kommer att genomföras av exploateringskontoret eller trafikkontoret med delfinansiering genom framtida exploateringsbidrag. Tillägget till föravtalet är utformat så att exploateringsbidraget ska återbetalas

om det inte används för utbyggnad av Sköndalsvägen. En sådan avstämning ska göras efter att den sista etappen av programmet är fullt utbyggd. Staden kan i stor utsträckning välja tidpunkt för utbyggnad själva under hela tiden som etapputbyggnaden av programmet pågår vilket förväntas vara mer än 10 år. Den fortsatta utbyggnaden av Sköndalsvägen behöver därmed inte tidsmässigt sammanfalla med de kommande etapperna inom programmet och staden kan styra utbyggnadstakten. Utbyggnaden ska föregås av genomförandebeslut av respektive nämnd.

### Sopsug

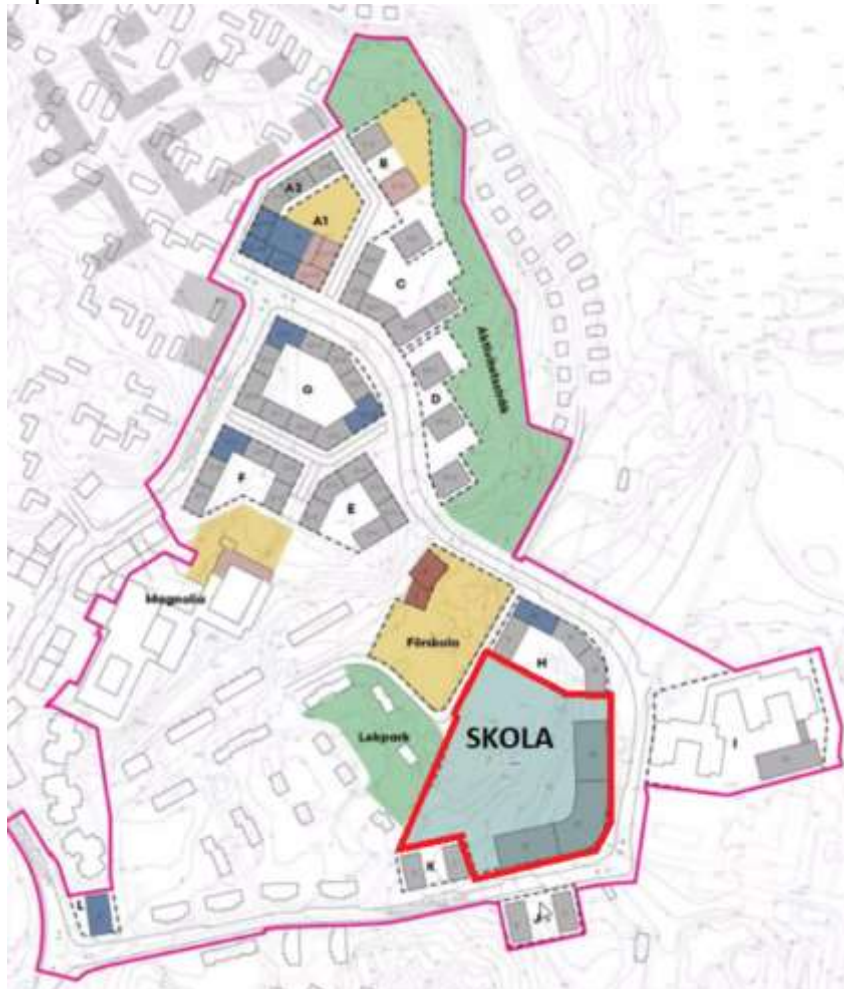
Inriktningen är att sophantering i området ska göras genom en stationär sopsugsanläggning. SVOA har meddelat att man inte är intresserad av att bygga en sådan anläggning eftersom programmet byggs ut på privatmark. Att all allmän platsmark som parker och gator ska överföras till staden efter att de byggts ut saknar betydelse enligt SVOA. Anläggningen kommer därmed att utföras och drivas av en privat aktör. Krav ställs i avtalet att anläggningen ska utformas på sådant sätt att gällande riktlinjer uppfylls och det därmed blir möjligt att ta hand om soporna inom kommungränsen. Ledningarna kommer att förläggas i allmän plats och upplåtas med servitut mot avgift enligt trafikkontorets taxa. Den stationära sopsugscentralen kommer att placeras i områdets norra del inom etapp 3A.

### Återbetalning av investeringsmoms

Staden har beslutat att inte tillämpa principen om återbetalning av moms enligt 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen (1994:200) när allmän platsmark överläts till staden. Principen kommer dock att tillämpas för de redan pågående etapperna inom programmet; Etapp 1 och Etapp 2a. För efterföljande etapper kommer principen inte att tillämpas.

## Markanvisning

Förslaget innebär nybyggnation av en grundskola för ca 900 elever. Marken ska upplåtas med tomträtt. Marken ägs idag av FUAB och en förutsättning för markanvisningen är att FUAB i kommande exploateringsavtal överlåter marken till staden. I anslutning till skolan byggs en fullstor idrottshall som ska drivas av Idrottsförvaltningen. Den kan användas av skolan under skoltid och av idrottsföreningar resterande tid. Detta bidrar till att befolka området under en större del av dygnets timmar vilket skapar trygghet. Under skolan kommer ett parkeringsgarage att byggas. Att placera ett garage under skolan har varit en förutsättning för att nå ett avtal med FUAB om förvärv av skoltomten till de nivåer som är aktuella. Garageinfarten kommer att placeras i skolans västra hörn så att den så långt som möjligt separeras från entrén till skolan och idrottshallen.



*Kartskissen ovan visar skolomtens utbredning i detaljplaneområdet*

Garaget kommer antingen att hyras ut av SISAB till parkeringsbolaget eller utgöra en tredimensionell fastighet i stadens ägo som upplåts med tomträtt till bolaget. Beslut om

vilket parkeringsbolag som driva garaget och utformning av parkeringsköp ska tas innan exploateringsavtal undertecknas.



*Bilden ovan visar gestaltningskoncept för skola och idrottshall.*

Exploateringsens 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.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande.  
Bilaga A

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-03-16 .

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Stiftelsen Stora Sköndal har beställt detaljplan av Stadsbyggnadskontoret och planläggning pågår.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Exploateringskontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för Huvudprojektet Program för Stora Sköndal enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. En kalkyl som tar hänsyn till investeringar i skola och idrottshall redovisas också. Trafikkontorets investering kommenteras under en separat rubrik.

## **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 ett resultat med nettonuvärde om 3 mnkr.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 137,6 mnkr. Utgifterna avser främst förvärv av mark för skola och ny och ombyggnad av Sköndalsvägen.

Inkomsterna beräknas till cirka 102,4 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag..

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 procent.

Investeringsutgifter för skolan beräknas uppgå till 640 mnkr och 220 mnkr för idrottshallen. (enligt uppgift från SISAB till exploateringskontoret). En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda indexuppräknade utgifter på 1 127,3 mnkr, varav 137,6 mnkr är exploateringskontorets utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan och idrottshall redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 858 mnkr. Skolan kommer i första hand att betjäna boende i de nya bostäder som detta projekt genererar.

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

## **Budgetkonsekvenser**

### **Investeringsbudget och försäljningsinkomster**

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 137,6 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 102,4 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>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,8	-1,7	-1,7	-30,0	-18,6	-79,7	-137,6
Inkomster (exkl. försäljning)	2,5	1,3	1,4	1,4	23,9	71,9	102,4
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-3,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-28,6</b>	<b>5,3</b>	<b>-7,9</b>	<b>-35,2</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 2023. 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>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2023</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,4	1,4	1,4	max 1,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,7	år 2037
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	53	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,5 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till cirka 1,4 mnkr per år.

## Ekonomiska konsekvenser för trafikkontoret

Trafikkontoret kommer att fatta separata beslut i detta ärende men inriktningen har stämmts av med trafikkontorets investeringsavdelning. Trafikkontorets sammanlagda beräknade investeringsutgifter beräknas till 21 mnkr i penningvärde normerat mot KPI för 2022-04. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde har redovisats ovan.

## Ekonomiska osäkerheter

Inkomster och utgifter i projektet är jämfört med andra projekt säkra eftersom stadens arbete och utredningskostnader bekostas genom exploateringsbidrag. Utgifterna för utbyggnad av Sköndalsvägen är fastställda till maximalt 60 mnkr i normerat mot KPI för 202204 och ska fördelas enligt redogörelse ovan. Staden förbinder sig inte att genomföra utbyggnad utöver denna nivå men kan senare tillfälle besluta om att ytterligare investeringar ska göras i Sköndalsvägen. Staden tar en begränsad risk för rivning och förorenad mark. Hänsyn till detta har dock tagits i kalkylen och enligt tillägget ska FUAB stå för de utgifter som överstiger 6 mnkr.

## Slutsats – ekonomi

Projektet genererar ett nollresultat för exploateringskontoret samtidigt som det tillför en grundskola i kommunal ägo och drift, en fullstor idrottshall samt ger ett viktigt bidrag till utbyggnaden av Sköndalsvägen. Detta får efter omständigheterna anses vara bra eftersom projektet bedrivs helt på privatmark.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

## Arbetsplatser och lokaler

Inom den planerade skolan kommer det skapas arbetsplatser inom utbildning. Idrottshallen byggs i samråd med idrottsförvaltningen för att skapa en lokal som kan användas av föreningslivet utanför skoltid.

## Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön. Positiva effekter är att marken som bebyggs kommer att saneras eftersom vissa delar av området har använts som deponi.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

## Energihushållning

SISAB 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 miljöprogram 2016 - 2019 ”Hållbar energianvändning”.

## 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

Genom markanvisningen skapas möjlighet att bygga en ny kommunal skola och idrottshall. I detaljplanen ges även plats för förskola, grönytor och lekplats. Sammantaget påverkas barns livsmiljö positivt av markanvisningen och genomförandet av detaljplanen.

## Framkomlighet och genomförande av cykelplan

Utbyggnaden av Sköndalsvägen bidrar till målen i stadens cykelplan om att det ska bli enklare och säkrare att cykla samt att andelen och antalet cyklister ska öka.

## Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv finns med 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.

I Sköndal är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 20%. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 20%.

Ytan som markanvisas utgör idag mestadels öppen mark med låg belysning och aktivitet under kvällstid. Skolan kommer att ha en central placering i det nya området och erbjuda aktiviteter i form av bland annat idrotts- och föreningsverksamhet utanför skoltid. Under skolan kommer det att byggas ett parkeringsgarage. Sammantaget bidrar dessa funktioner till ökad tillgänglighet samt att områdets gator befolkas under alla dygnets vakna timmar vilket skapar trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet etapp 2a har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå under 2023. Mot bakgrund av detta planerar SISAB sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2029.

När exploateringsavtal ska träffas behöver exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut för projekt etapp 2a. Detta beslutstillfälle infaller innan antagande av detaljplanen för etapp 2a, preliminärt kvartal 4 2023.

### Risker och osäkerheter

Området har stora förekomster av sulfidberg vilket kan ge fördyringar för de byggaktörer som är verksamma i projektet. Den finansiering av utbyggnaden av Sköndalsvägen som säkerställs i detta beslut uppgår till 60 mnkr. Då det finns stor osäkerhet gällande utvecklingen av byggkostnader finns det risk att finansieringen inte räcker till att bygga ut hela Sköndalsvägen med följderna att en del av Sköndalsvägen inte byggs ut. Eftersom

projektet genomförs på privat mark blir stadens risk i övrigt begränsad.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen och trafikkontoret.

Eftersom investeringsutgifterna överstiger 50 mnkr har samråd genomförts med stadsledningskontoret.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Att kunna fastställa exploateringsbidrag för huvudprojektets etapper säkrar delfinansiering av en utbyggnad av Sköndalsvägen vilket behövs för att underlätta cykeltrafik och hantera de ökade trafikmängder som kommer att orsakas av den tätare bebyggelsen. Det bidrar till förutseende för framdriften av programmet. Kontoret ser positivt på etapp 2a som ger ett välbehövligt tillskott av en kommunal skola och idrottshall i den nya stadsdelen samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Det är positivt att kunna etablera en kommunal skola i ett stort programområde inom privatägd mark.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Markanvisningsavtal SISAB
2. Tillägg till föravtal med Stora Sköndals Framtidsutveckling AB
3. Föravtal med Förvaltnings AB Storskogen
4. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal