



## Genomförandebeslut för projekt Stora Sköndal etapp 2A Exploateringsavtal med markförvärv för skol- och garageändamål inom fastigheten Sköndal 1:26 i Sköndal med Stora Sköndal Framtidsutveckling AB med flera

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Sköndal 1:8, Sköndal 1:26, Kollekten 1, Sköndal 1:14, till en projektutgift om 74,8 miljoner kronor och en projektinkomst om 72,5 miljoner, genomförandebeslut för projekt Stora Sköndal etapp 2A, och att träffa exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering enligt bilagorna 1 - 4 till utlåtandet.
2. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.

### Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

#### Sammanfattning av ärendet

Projektet Stora Sköndal etapp 2A avser genomförande av detaljplan för del av Sköndal 1:8, Sköndal 1:26, Kollekten 1 och Sköndal 1:14 i stadsdelen Sköndal (Dp 2019-09138). Förslag till detaljplan har hemställts till kommunfullmäktige för antagande. Projektet utgör del av utbyggnaden enligt programmet för Stora Sköndal och avser i huvudsak mark som ägs av Stiftelsen Stora Sköndal.

Detaljplanen för etapp 2A, utgör den andra etappen i utbyggnaden av programmet, och medger en utbyggnad omfattande cirka 1 750 bostäder samt lokaler för handel och service, en grundskola med idrottssal och garage. Exploateringsnämnden har tillsammans med berörda byggaktörer tagit fram avtal som reglerar genomförandet av etappen.

Med Stora Sköndal Framtidsutveckling AB, Stiftelsen Stora Sköndal och Stora Sköndal Bygg AB tecknas ett exploateringsavtal (bilaga 3) som bland annat reglerar stadens förvärv av mark för skoländamål och att bolagen ska bekosta och utföra

utbyggnad av allmän plats och senare överlämna den till staden. Enligt avtalet ska staden bygga ut en första etapp av Sköndalvägen inom ramen för projektet och bolagen bidra till finansieringen genom ett exploateringsbidrag.

Med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) tecknas en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse (bilaga 1). SISAB avser att uppföra en skola för cirka 900 elever med tillhörande idrottssal. Med Stockholms Stads Parkerings AB tecknas överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse (bilaga 2). Stockholms Stads Parkerings AB avser att uppföra ett garage som ska tillgodose parkeringsbehov dels för skolan med idrottssal och dels för omgivande bebyggelse genom parkeringsköp. Med Förvaltnings AB Storskogen, ett helägt dotterbolag till Malmegårds Fastighets AB, som äger och avser att utveckla fastigheten Sköndal 1:14, tecknas ett exploateringsavtal (bilaga 4) som reglerar att bolaget ska bidra till utbyggnad av Sköndalvägen samt bekosta cirka 3 procent av stadens arbete i projektet liksom 3 procent av kostnader för nedlagt arbete i projektet och utbyggnad av allmän plats.

Projektutgifterna för Stora Sköndal etapp 2A beräknas uppgå till cirka 74,8 miljoner kronor, projektinkomsterna till cirka 37,6 miljoner kronor och utgörs i huvudsak av exploateringsbidrag, varav 23,6 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Lönsamhetskalkylen redovisar ett positivt nettonuvärde om 5 miljoner kronor och täckningsgraden beräknas uppgå till 100 procent.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på utvecklingen av Stora Sköndal som innebär ett välkommet tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett attraktivt läge. Projektet bidrar till stadens övergripande bostadsmål, till stadens åtagande inom 2013 års Stockholmsförhandling och till målet om fler arbetsplatser i stadens södra delar.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Det är glädjande att det i Stora Sköndal kommer att byggas en tät och grön stadsdel med fokus på social och ekologisk hållbarhet. Projektet omfattar totalt cirka 4 500 nya bostäder och nya verksamheter med cirka 1 000 arbetsplatser och service. Det kommer även byggas nya skolor, förskolor, idrottshall, parker, stråk och torg samtidigt som värdefull natur och kulturmiljöer bevaras och blir en del i den framtida stadsmiljön. Området får också ett flertal kopplingar som knyter ihop det med sin omgivning.

Jag välkomnar att etapp 2A nu går vidare till genomförandebeslut. Etappen omfattar cirka 1 750 bostäder och lokaler för handel och service, en ny kommunal grundskola med idrottssal och ett garage. De flesta av de nya bostäderna kommer att bli

hyresrätter. Bostäderna är av varierad storlek och karaktär, bland annat byggs boenden för studenter och seniorer samt LSS-, kollektiv- och trygghetsboenden. Den nuvarande Thorsten Levenstams väg kommer att byggas om och bli huvudgata i form av en rundslinga med två utfarter mot Sköndalsvägen. Två nya parker och ett flertal nya parkstråk ingår också i etappen. Utbyggnaden av etappen kommer att öka tillgängligheten för allmänheten, trivseln och säkerheten i området.

Det är bra att projektet uppvisar en ekonomi i balans, bland annat eftersom staden tagit fram en mer kostnadseffektiv lösning för idrottshallen och garaget.

## Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Sköndal 1:26 med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), dnr KS 2024/783-1.2
2. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Sköndal 1:26 med Stockholm Stads Parkerings AB, dnr KS 2024/783-1.7
3. Exploateringsavtal för Etapp 2A, Kollekten 1, Sköndal 1:8 och Sköndal 1:26 inom Stora Sköndal med Stiftelsen Stora Sköndal med flera, dnr KS 2024/783-1.3
4. Exploateringsavtal inom del av detaljplan för etapp 2A med Förvaltnings AB Storskogen, dnr KS 2024/783-1.4

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 11 september 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att hemställa från exploateringsnämnden avslås
2. Därutöver anföra följande:

Projektet Stora Sköndal är ett av Stockholms stads största nybyggnadsprojekt. Totalt föreslås 4 500 bostäder och 1 000 arbetsplatser på mark som idag består av både natur- och rekreationsområden samt bostäder och vårdhem. Den lokala opinionen har, avseende just denna etapp, särskilt vänt sig mot de punkthus som skapar skuggor och ger insyn i omkringliggande fastigheter. Stadens ointresse för att lyssna på de boende

vid förtätningar är särskilt allvarligt i ett område som Sköndal, som håller på att helt förändras, och de som bor där ser med chock på hur deras en gång trivsamma och lugna förort byggs om till tät stad. Förutom att många boende är emot denna stora utbyggnad, är stadsdelen olämplig att förtätas i den utsträckning som nu sker även med hänsyn till kollektivtrafiken. Den sköts enbart av bussar och det finns få linjer att välja på. Sköndal blir, om exploateringen fortsätter, den största förorten utan spårbunden trafik.

Sverigedemokraternas vision är att skapa fler trädgårdsstäder i Stockholm genom blandad bebyggelse i form av villor, radhus och mindre flerbostadshus i centrum. Med inspiration från egnahemsrörelsen bör staden arbeta med tomträtter och typritningar som möjliggör för barnfamiljer att hyra sin tomtmark och själva, eller med hjälp av entreprenörer, bekosta nybyggnationen. Det liggande förslaget för Stora Sköndal är närmast att likna vid ett otrivsamt miljonprogramsområde som riskerar att förslumma Söderort.

**Ersätтарыttrande** av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

Kristdemokraterna ser i grunden optimistiskt på den omfattande utvecklingen av Stora Sköndal. Vi noterar däremot att täckningsgraden är relativt låg sett till projektets storlek och dit tillhörande risker. Vi efterfrågar därför ett stringent fokus på konstadseffektivitet och budgethållsamhet avseende stadens åtaganden i projektet.

Parallellt behöver transportbehovet för de framtida sköndalsborna säkerställas genom fullgoda parkeringstal. Med en större närhet till arbetskluster och handelsplatser i Huddinge och Tyresö än Stockholm City är sannolikheten stor att de nyinflyttades vardag kommer utspela sig utanför det citycentrerade kollektivtrafiknät som ett lågt parkeringstal annars ofta kan motiveras av.

## Ärendet

Projektet Stora Sköndal etapp 2A avser genomförande av detaljplan för del av Sköndal 1:8, Sköndal 1:26, Kollekten 1 och Sköndal 1:14 i stadsdelen Sköndal (Dp 2019-09138). Förslag till detaljplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden 23 maj 2024 och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande.

Projektet utgör del av utbyggnaden enligt programmet för Stora Sköndal som beslutades av stadsbyggnadsnämnden år 2019. Utvecklingen avser i huvudsak mark som ägs av Stiftelsen Stora Sköndal.

Programmet som helhet omfattar bland annat utbyggnad av cirka 4 500 bostäder och cirka 1 000 arbetsplatser, och utvecklas i sex etapper med vardera tillhörande detaljplan. Den första etappen, Magnoliatomten, i den västra delen av området är färdigställd och den allmänna platsmarken överlämnad till staden.

Inriktningsbeslut för projektet Program för Stora Sköndal beslutades av exploateringsnämnden den 23 mars 2023. De sammanlagda projektutgifterna beräknades uppgå till 137,6 miljoner kronor, projektinkomsterna till 102,4 miljoner kronor och täckningsgraden till 102 procent. I samband med inriktningsbeslutet fattade nämnden även beslut om markanvisning för skol-, idrotts- och parkeringsändamål till SISAB samt föravtal med Stora Sköndal Framtidsutveckling AB och Förvaltnings AB Storskogen.

Detaljplanen för etapp 2A, utgör den andra etappen i utbyggnaden av programmet, och medger en utbyggnad omfattande cirka 1 750 bostäder samt lokaler för handel och service, en grundskola med idrottssal och garage. Den nuvarande Thorsten Levenstams väg föreslås byggas om och bli huvudgata i form av en rundslinga med två utfarter mot Sköndalsvägen. Två nya parker och ett flertal nya parkstråk ingår också i etappen. Exploateringsnämnden har tillsammans med berörda byggaktör tagit fram avtal som reglerar genomförandet av etappen.

Med Stora Sköndal Framtidsutveckling AB, Stiftelsen Stora Sköndal och Stora Sköndal Bygg AB tecknas ett exploateringsavtal (bilaga 3) som bland annat reglerar stadens förvärv av mark för skoländamål och att bolagen ska bekosta och utföra utbyggnad av allmän plats och senare överlämna den till staden. Enligt avtalet ska staden bygga ut en första etapp av Sköndalsvägen inom ramen för projektet och bolagen bidra till finansieringen genom ett exploateringsbidrag om 14,85 miljoner kronor i prisnivå april 2022, vilket ska motsvara 65 procent av utbyggnadskostnaden för den första utbyggnadsetappen av Sköndalsvägen. Den överenskomna köpesumman för den mark som enligt detaljplanen ska utgöra skola uppgår till 14,85 miljoner kronor i prisnivå april 2022.

Med SISAB tecknas en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse (bilaga 1). SISAB avser att uppföra en skola för cirka 900 elever med tillhörande idrottssal.

Med Stockholms Stads Parkerings AB tecknas överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse (bilaga 2). Stockholms Stads Parkerings AB avser att uppföra ett garage med 90-100 parkeringsplatser. I ursprungsförslaget var garaget placerat under skolbyggnaden men har av kostnadsskäl arbetats om. Garaget kommer istället att till största delen byggas som en separat volym förlagd i suterräng under skolgården. Parkeringsgaraget kommer att vara beläget under skolfastigheten och markupplåtelsen sker därför genom tredimensionell fastighetsbildning.

Garaget ska tillgodose parkeringsbehov dels för skolan med idrottssal och dels för omgivande bebyggelse genom parkeringsköp. Enligt avtalet ska exploateringsnämnden bekosta parkeringsköp för tio besöksplatser i garaget uppgående till cirka 4,6 miljoner kronor för att täcka den framtida idrottshallens och skolans behov. Exploateringsnämnden förbinder sig också att ersätta Stockholms Stads Parkerings AB för parkeringsköp i händelse av parkeringsköp av omgivande byggaktörer uteblir.

Med Förvaltnings AB Storskogen, ett helägt dotterbolag till Malmegårds Fastighets AB, som äger och avser att utveckla fastigheten Sköndal 1:14, tecknas ett exploateringsavtal (Bilaga 4) som reglerar att bolaget ska bidra till utbyggnad av Sköndalsvägen samt bekosta cirka 3 procent av stadens arbete i projektet liksom 3 procent av kostnader för nedlagt arbete i projektet och utbyggnad av allmän plats.

Projektutgifterna för Stora Sköndal etapp 2A beräknas uppgå till cirka 74,8 miljoner kronor, varav 6,6 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Av projektutgifterna utgörs 0,7 miljoner kronor av utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De kommer att redovisas som driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 37,6 miljoner kronor och utgörs i huvudsak av exploateringsbidrag, varav 23,6 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettovärde om 5 miljoner kronor. Täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 13 juni 2024 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Sköndal 1:8, 1:26, Kollekten 1, Sköndal 1:14 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Etapp 2A och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 74,8 miljoner kronor, en projektinkomst om 37,6 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark inom fastigheten Sköndal 1:26 till Skolfastigheter i Stockholm AB.

3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark inom fastigheten Sköndal 1:26 till Stockholms Stads Parkerings AB.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del exploateringsavtal med markförvärv inom fastigheten Sköndal 1:26 med Stiftelsen Stora Sköndal, Stora Sköndal Framtidsutveckling AB, Stora Sköndal Bygg AB, Stora Sköndal tomt 3.2 AB, Stora Sköndal tomt 1.1 AB, Stora Sköndal tomt 1.2 AB, Stora Sköndal tomt 1.3 AB, Stora Sköndal tomt 1.4 AB, Stora Sköndal tomt 2.1 AB, Stora Sköndal tomt 2.2 AB, Stora Sköndal tomt 2.3 AB, Stora Sköndal tomt 3.1 AB, Stora Sköndal tomt 3.4/3.5 AB, Stora Sköndal tomt 4.1 AB, Stora Sköndal tomt 4.2 AB, Stora Sköndal tomt 4.3 AB och Stora Sköndal tomt 4.4 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 14,8 miljoner kronor i prisnivå 2022 04 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet.

*Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.*

*Särskilt uttalande av Svante Linusson (C), se Reservationer m.m.*

*Ersätтарыttrande av Aron Modig (KD), se Reservationer m.m.*

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 20 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

### **Sammanfattning**

Huvudprojektet program för Stora Sköndal omfattar utbyggnad av cirka 4 500 bostäder på privat mark i Sköndal som ägs av Stora Sköndal Framtidsutveckling AB, härnäst kallad FUAB, som i sin tur ägs av Stiftelsen Stora Sköndal. Från programmet har området delats upp i ett antal etapper där framtagande av detaljplaner påbörjats. Detta beslut rör etapp 2A och utgör den andra etappen i utbyggnaden enligt programmet. Etappen innehåller cirka 1750 bostäder, skola, förskola, parkeringsgarage och nytillkommande allmän platsmark. Etappen är den hittills största inom utvecklingen på FUABs mark och involverar förutom FUAB och exploateringskontoret sex privata byggaktörer och två kommunala, Skolfastigheter i Stockholm AB och Stockholms stads Parkering AB.

Under framtagandet av programmet för området tecknades ett föravtal med FUAB för att bland annat reglera utbyggnaden av allmän platsmark. I samband med att detaljplanen för etapp 2A startade blev omfattningen av exploaterings påverkan på allmän platsmark samt behovet att reglera förutsättningarna för en skoltomt tydligare, vilket föranledde att ett tillägg till föravtalet tecknades. Beslut om tillägg till föravtal och inriktningsbeslut fattades 2023-03-23 i Exploateringsnämnden.

Exploateringskontoret ska inom ramen för etapp 2A bygga ut en första etapp av Sköndalsvägen som delvis finansieras via exploateringsbidrag. FUAB ska bygga ut nytillkommande allmän platsmark.

Staden tecknar exploateringsavtal med FUAB, Stiftelsen Stora Sköndal och Stora Sköndal Bygg AB, härnåter kallade Bolagen som bland annat reglerar stadens förvärv av mark för skoländamål, att Bolagen ska bekosta och utföra utbyggnad av allmän plats och senare överlämna den till staden. Staden kommer att bygga ut en första etapp av Sköndalvägen inom ramen för projektet som kommer finansieras med en del av det i föravtalet reglerade exploateringsbidraget.

Staden tecknar överenskommelse om exploatering för skoländamål med Skolfastigheter i Stockholm AB, härnåter kallad SISAB. Bolaget ska uppföra en skola med idrottssal för ca 900 elever. Vidare tecknas överenskommelse om exploatering med Stockholms stads Parkerings AB, härnåter kallad Stockholm P, som ska uppföra ett parkeringsgarage där parkeringsbehov för omgivande kvarter ska tillgodoses. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Staden tecknar även Exploateringsavtal med Förvaltnings AB Storskogen som är ett helägt dotterbolag till Malmegårds Fastighets AB, nedan kallad MFAB, som äger fastigheten Sköndal 1:14 som ingår i detaljplanen för etapp 2A. Exploateringsavtalet innebär i korthet att bolaget ska bidra till utbyggnad av Sköndalvägen samt bekosta ca 3 procent av stadens arbete i projektet. I avtalet åläggs även MFAB att avtala om att bekosta 3 procent av Bolagens kostnader för nedlagt arbete i projektet och utbyggnad av allmän plats.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 5 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 74,8 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,7 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektinkomsterna beräknas till cirka 37,6 miljoner kronor varav 25,7 miljoner kronor som avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

Det finns inga försäljningsinkomster i projektet.

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

## **Bakgrund till överenskommelsen**

### Program för stora Sköndal

För att utveckla området som Stiftelsen Stora Sköndal äger och är verksam inom har ett Program för Stora Sköndal tagits fram. Start PM för programmet antogs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2015.

Programområdet sträcker sig från Sköndalvägen i väst till Flatensnaturreservat i öst och mellan Drevviken i söder och marken kring Thorsten Levenstams Väg och kyrkogården i norr. Det omfattar ca 75 hektar mark och ägs av Stora Sköndal



framutveckling AB och Stora Sköndal Bygg AB som i sin tur ägs av Stiftelsen Stora Sköndal, härnäst gemensamt kallade Bolagen.

Stiftelsens vårdverksamhet och högskola samt höga natur- och kulturvärden präglar idag programområdet. Bolagen vill utveckla fastigheten med blandad upplåtelseform; vårdverksamheter samt hyresrätter och bostadsrätter.

Programmet medger en utbyggnad av totalt ca 4 500 bostäder och en ökning från 1 000 till 2 000-3 000 arbetsplatser. Bebyggelsestrukturen i området kommer att utgöras av grupper av sammansatta kvartersvolymerna 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 som övergår till Nils Lövgrens väg i söder. 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.



*Illustrationsplan ur Program för Stora Sköndal. Aktuell etapp markerad med lila streckad linje.*

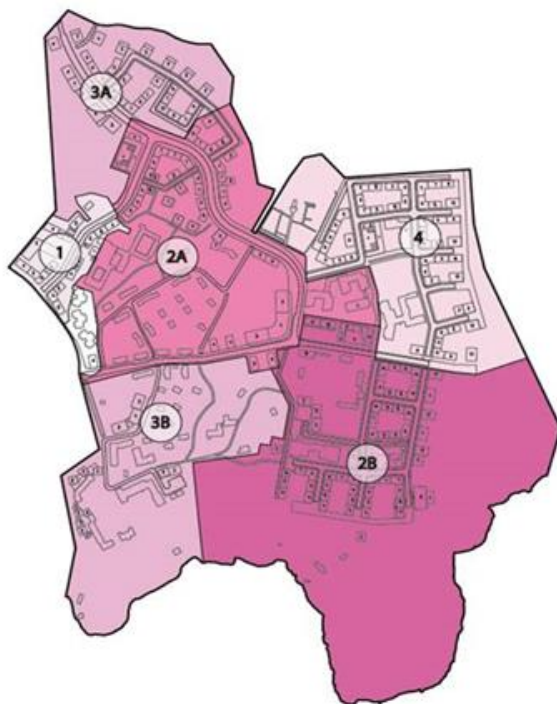
Ett föravtal tecknades 2017-04-11 med Stiftelsen Stora Sköndal. Avtalet innebär i korthet att bolagen ska bekosta utredningar och utbyggnad av allmän plats inom programområdet som efter färdigställande ska överlämnas till staden. För att konkretisera de principer som angivits i föravtalet tecknades ett tillägg till avtalet 2023. I detta fastställdes ersättning för överföring av tomtmark för skol- idrott- och parkeringsändamål, härnäst kallad skoltomten. Vidare fastställdes exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen. Ett separat avtal om utredningskostnader för utbyggnad av Sköndalsvägen har tecknats.

I samband med beslut om tillägg till föravtal 2023 togs även inriktningsbeslut för programpaketet. Inriktningsbeslut för programmet omfattar utredningskostnader för ca 8,5 miljoner kronor. Detta är utgifter som senare kommer att återbetalas till staden enligt befintligt föravtal.

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

### Programstruktur

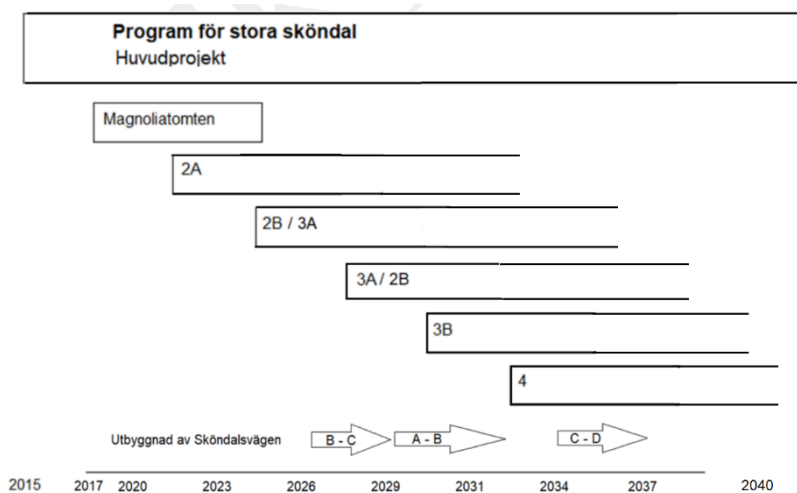
Avsikten är att programmet ska genomföras i etapper som kopplas till sex detaljplaner; etapp 1, 2A, 2B, 3A, 3B och 4. Exploateringskontoret har fastställt en projektstruktur som är kopplad till stadsbyggnadskontorets genomförande av programmet.



Sköndalsvägen ska byggas om i etapper där den första, sträcka B-C på kartan nedan, tidsmässigt kommer att sammanfalla med utbyggnaden av etapp 2A.



Återstående etapper kommer att byggas ut när Staden bedömer det vara lämpligt men mycket talar för att den norra etappen, sträcka A-B på kartan ovan kommer att byggas ut i samband med genomförandet av projektet Sköndals Centrum som bedöms tas till samråd under hösten 2024.



### Etapp 2 A

Detaljplanen medger en utbyggnad omfattande ca 1 750 bostäder samt lokaler för handel och service, en grundskola med idrottssal och garage. De flesta av de 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. Den nuvarande Thorsten Levenstams väg ska byggas om i sin helhet och bli huvudgata i form av en rundslinga med två utfarter mot Sköndalsvägen som övergår till Nils Lövgrens väg i söder. Platåparken och Lövholmsparken är namnet på två nya parker som ingår i förslaget. Förutom de två parkerna föreslås ett flertal nya parkstråk.



*Bilden visar den planerade nya bebyggelsen i etapp 2A illustrerad i vitt. Den planerade nya grundskolan syns centralt i bilden.*

Grundskolan ska byggas av SISAB. Beslut om överenskommelse om exploatering med SISAB omfattas av detta tjänsteutlåtande. Tomten för skolan ska även användas av Stockholm P, som i kombination med skolan ska inrymma ett garage. Inriktningen är att garaget ska drivas av Stockholm P och upplåtas som en tredimensionell fastighet upplåten med tomträtt till Stockholms P. Överenskommelse om exploatering med Stockholm P omfattas av detta tjänsteutlåtande.

Exploateringskontorets roll i genomförandet av detaljplanen är att kravställa utformning och utbyggnad av allmän plats så att den utförs enligt stadens standard. Exploateringskontoret ska bygga ut en del av Sköndalsvägen i anslutning till exploateringsområdet. Exploateringskontoret ska bevaka att mobilitetsåtgärderna genomförs av områdets byggaktörer och är garant mot Stockholm Parkering att parkeringsköpen fullföljs något som kontoret i sin tur säkrat upp mot Stiftelsen.

Mycket av det som berör etapp 2A har koppling till de exploateringsavtal som ska ingås inom ramen för etappen. För en mer ingående beskrivning av etappen hänvisas därför till rubrikerna nedan som behandlar de olika avtalen.

#### 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- Magnoliatomten i programområdet. Omfattningen av projektet understeg då 2 miljoner kronor 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.

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

2023-03-23 togs inriktningsbeslut och beslut om Markanvisning för Skola och idrottshall inom fastigheten Sköndal 1:8 till Skolfastigheter i Stockholm AB. Tillägg till föravtal för Program för Stora Sköndal samt föravtal med Malmegårds Fastighets AB.

2023-10-19 togs beslut om Markanvisning för parkeringsändamål inom fastigheten Sköndal 1:26 till Stockholm Stads Parkering AB.

**Exploateringsavtal med Stiftelsen Stora Sköndal, Stora Sköndal Framtidsutveckling AB Stora Sköndal Bygg AB, samt Stora Sköndal tomt 3.2 AB m.fl.**

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och stadens markförvärv.

Avtalsstruktur

Parter i avtalet är Staden å ena sidan och Stiftelsen Stora Sköndal (nedan Stiftelsen), Stora Sköndal Framtidsutveckling AB (nedan FUAB), Stora Sköndal Bygg AB (nedan SSBAB) samt Stora Sköndal tomt 3.2 AB (nedan SST3.2) nedan kallade gemensamt Bolagen å andra sidan.

Bolagen är ägare till fastigheterna Stockholm Kollekten 1, Sköndal 1:8 och 1:26 som alla berörs av exploateringen.

Bolagen har vidare fördelat andelar i fastigheterna till 13 stycken så kallade lottbolag som även de är parter i vissa delar av avtalet; Stora Sköndal tomt 1.1 AB, Stora Sköndal tomt 1.2 AB, Stora Sköndal tomt 1.3 AB, Stora Sköndal tomt 1.4 AB, Stora Sköndal tomt 2.1 AB, Stora Sköndal tomt 2.2 AB, Stora Sköndal tomt 2.3 AB, Stora Sköndal tomt 3.1 AB, Stora Sköndal tomt 3.4/3.5 AB, Stora Sköndal tomt 4.1 AB, Stora Sköndal tomt 4.2 AB, Stora Sköndal tomt 4.3 AB och Stora Sköndal tomt 4.4 AB. Aktierna i lottbolagen har sålts till byggaktörerna i projektet. Ägarna har avtalat att klyva fastigheterna i klyvningslotter motsvarande detaljplanens kvarter när detaljplanen vunnit laga kraft.

På grund av detta upplägg kan stadens markförvärv och överföring av skolfastigheten och den allmänna platsen inte genomföras på klassiskt manér genom köp av del av fastighet. Istället genomförs förvärvet genom köp av aktuellt lottbolags andelar i 1:26 med villkor att dessa ska brytas ut vid klyvningen (11 kap 2§ FBL).

Tillvägagångssättet innebär ingen skillnad i sak för staden

#### Ekonomi

Bolagen ska bygga ut och överlåta allmän plats till staden utan ersättning.

Bolagen ska ersätta Staden för alla kostnader som Staden har i samband med framtagandet och genomförandet av Detaljplanen med undantag för cirka 3 procent som ska bekostas av Förvaltnings AB Storskogen som har en mindre exploatering inom planområdet. Vidare ska bolagen genom exploateringsbidrag ersätta staden för 65 procent av utbyggnaden av Sköndalsvägen. Exploateringsbidraget är fördelat så att det betalas ut efterhand som de olika detaljplaneetapperna vinner laga kraft. Den del av exploateringsbidraget som ska betalas i denna etapp uppgår till 14 850 000 kronor i prisnivå 202204.

#### Momsåterföring

Staden har beslutat att inte tillämpa principen om återbetalning av moms enligt 8 kap. 36 § mervärdesskattelagen (1994:200) när allmän platsmark överläts till staden. Parterna har i tillägg till föravtal avtalat om att principen ska tillämpas för de redan pågående etapperna inom programmet; Etapp 1 och Etapp 2A. För efterföljande etapper kommer principen inte att tillämpas. SSBAB som ska utföra utbyggnaden av allmän plats kommer därför att kunna redovisa nedlagda kostnader och få momsens återbetalning av staden i det fall som staden i sin tur fått den begärda ersättningen för mervärdesskatt betald av Skatteverket.

## Sophantering

En strävan finns att lösa sophanteringen i området genom att implementera en sopsug som kan betjäna hela programområdet. SVOA har blivit tillfrågade om de kan genomföra detta men arbetar inte i dagsläget med privatmarksprojekt. Ett alternativ med en privat leverantör diskuteras. Detaljplanen är utformad för att möjliggöra sophantering genom både sopsugssystem och manuell insamling med kärl.

## Förvärv av skoltomt

Parterna är överens om att den mark som enligt Detaljplanen ska utgöra skola ska överlåtas till staden för en köpesumma av 14 850 000 kronor i prisläge 2022-04. Köpesumman är baserad på skoltomtens andel av utbyggnadskostnaderna för allmän platsmark.

Staden och Bolagen ska dela på kostnad och risker för rivningar och föroreningar på fastigheten genom att staden tar kostnader uppgående till 6 miljoner kronor och Bolagen risken för överstigande kostnader.

Staden ska också bekosta parkeringsköp för 10 besöksplatser i garaget under skolan uppgående till ca 4,6 miljoner kronor för att täcka den framtida idrottshallens och skolans behov.

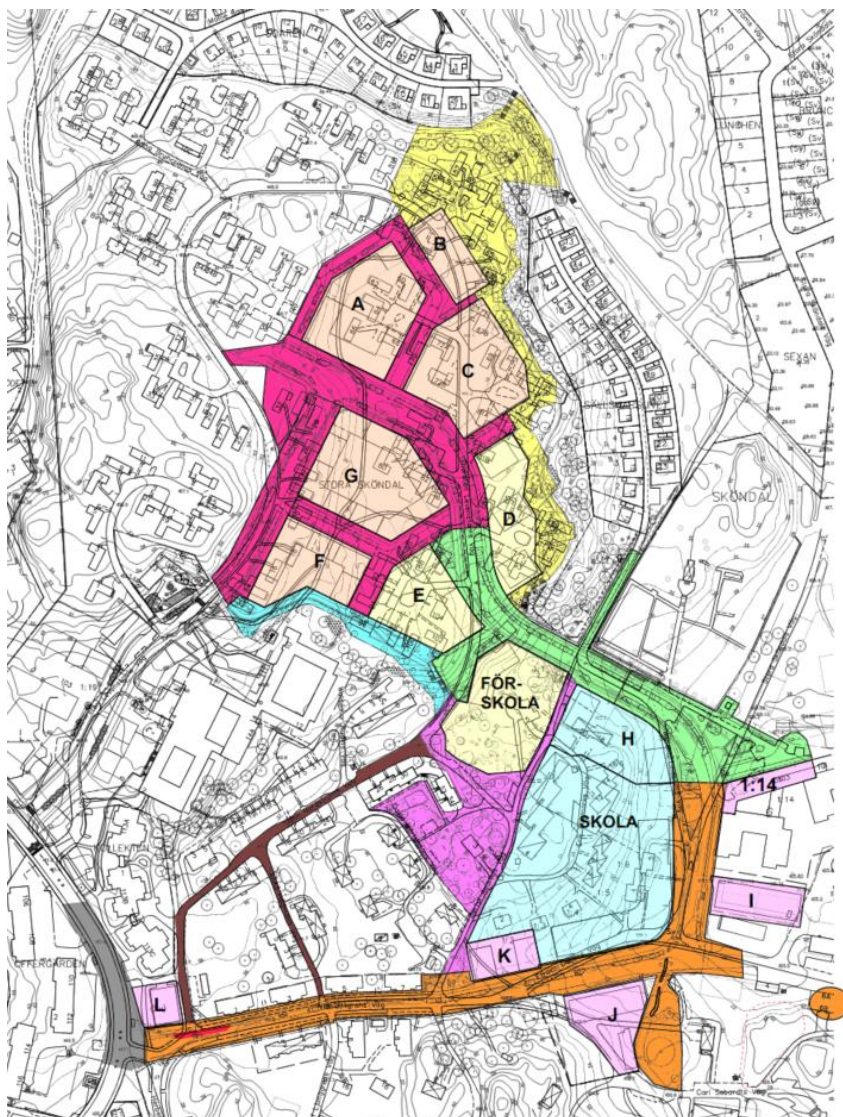
Förvärvet behandlades av expertrådet 2023-03-16.

## Genomförande och etappindelning

Exploateringsavtalets kapitel om genomförande omfattar innehåll som normalt finns i dessa typer av avtal. Projektet kännetecknas av en utbyggnad av allmänna platser som är mer omfattande än normalt i stadens privatmarksprojekt. Området kommer därför att byggas ut i etapper med start i den norra delen av området. Utgångspunkten är att inflyttning ska ske gradvis från norr till söder och att byggtrafik ska använda den södra utfarten och boende den norra under områdets utbyggnadsfas. Staden har därför medgivit att överlämnande av allmän plats får ske etappvis. Genomförandet av varje etapp regleras av en tidplan som omfattas av viten som faller ut vid förseningar eller brister i utförandet.

För att undvika byggtrafik på gator som överlämnats till staden finns ett villkor att staden inte tar över gator innan kvartersmark som är i kontakt med den allmänna platsen är färdigbyggd. Vidare ska tungavstängning för byggfordon göras och vändzoner inrättas både för byggtrafik och stadens skötselbilar.

Då rådande konjunktur skapar en osäkerhet huruvida vissa kvarter kommer att färdigställas i fas med allmän platsmark har staden öppnat för en kompromiss som möjliggör att staden tar över allmän plats trots att vissa kvarter inte har färdigställts. Villkoren är i korthet att 12 år har passerat och att bolagen ersätter staden för estimerade merkostnader efter förhandling vid tiden för övertagandet.



*Bilden visar preliminär etappindelning*

### Mobilitetsåtgärder

Bolagen och byggaktörerna som är aktieägare till lottbolagen har valt att ta fram en egen mobilitetsstrategi med avsikt att införa åtgärder som minskar behovet av parkeringsplatser i området. Parkeringstalet har reducerats med 10 procent under nivån för den ambitiösa nivån för stadens gröna parkeringstal. Villkoret för Staden att medge detta är att bolagens mobilitetsåtgärder går utöver vad som krävs i den ambitiösa nivån för gröna parkeringstal. Bolagen och byggaktörerna har bland annat medgivit att;

- cykelpooler ska inrättas i varje kvarter med 4 cyklar/100 lägenheter.
- flexibla ytor på minst 6 kvm för mikromobilitet med avställningsytor för elsparkcyklar ska anordnas inom Exploateringsområdet



- varje hushåll i området ska erbjudas 10 års betalt medlemskap i bilpool, Antalet tillgängliga bilar i bilpooler i området ska vara 3 per 100 boende.
- varje hushåll ska vid inflytt i ett välkomstpaket få ett periodkort hos SL med 2 månader förbetalt.
- leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning ska inrättas i varje kvarter
- cykelrum ska utformas trygga och lätt nåbara
- en för planområdet gemensam digital plattform så att boende och arbetande i området ska kunna få överblick över de mobilitetstjänster som erbjuds i området. Plattformen ska tas fram av Bolagen.

För byggaktörerna i den norra delen av detaljplanen finns en möjlighet att istället tillämpa en mobilitetsnivå som motsvarar gröna P-tals medel och ambitiösa nivå.

En fullständig redovisning av mobilitetsåtgärderna redovisas i exploateringsavtalet med tillhörande åtgärdsbilaga samt mobilitetsutredningen som finns i planhandlingarna. Åtgärderna ska rapporteras till stadens uppföljningsportal och följas upp löpande efterhand som kvarteren färdigställs. Mobilitetsåtgärderna är kopplade till vite på 350 000 kronor per rabatterad plats vilket ska motsvara beräknad kostnad för att bygga en parkeringsplats i området.

Bolagens genomförandeförmåga

Bolagen utmärker sig mot andra exploatörer i privatmarksprojekt genom att deras tillgångar i huvudsak är knutna till exploateringsfastigheterna Sköndal 1:8 och 1:26. I exploateringsavtalet ställer bolagen säkerheter för genomförandet av detaljplanen uppgående till 400 miljoner kronor. Bolagets egen prognos är att utbyggnaden av allmän plats kommer att uppgå till 300 miljoner kronor.

En kontroll av bolagens finansiella ställning har gjorts genom en extern granskning av PWC som bedömt Bolagens finansiella genomförandeförmåga som osäker utifrån bolagens egna kapital. Genomförandet är beroende av kapitaltillskott från markförsäljning eller aktieägartillskott.

Finansieringen av exploateringen sker genom byggaktörer, exploateringsbidrag, aktieägartillskott inom koncernen men i huvudsak från försäljning av Sköndal 1:26. Bolagen har uppgett att den prognostiserade snittintäkten för kvartersmarken är 5000 kronor/BTA. Utöver det betalar varje byggaktör en grundavgift för utbyggnad av allmän plats på 1500 kronor/BTA vilket sammanlagt summerar till cirka 820 miljoner kronor. Kontoret bedömer att de förväntade försäljningsintäkterna är tillräckliga för att säkerställa genomförandet. Reglerna för kapitalskydd enligt aktiebolagslagen syftar till att säkerställa bolagens kapital och skydda intressen för aktieägare och borgenärer. Dessa regler begränsar olika former av värdeöverföringar. Staden bedömer att lagstiftningen är tillräcklig för att garantera att de medel som ska erhållas

genom finansieringsåtgärderna som beskrivits ovan stannar inom projektet och används till avsett ändamål.

### **Detaljplaneavtal med Stiftelsen Stora Sköndal, Stora Sköndal Framtidsutveckling AB Stora Sköndal Bygg AB m.fl.**

I detaljplanen bedöms delar av den befintliga bebyggelsen vara bevaransvärd varför den åläggs med rivningsförbud och skydd mot förvanskning genom r, q och k-bestämmelser. Eftersom detta potentiellt innebär en begränsning av bolagens fastigheter ger det rätt till krav på ersättning enligt plan- och bygglagen förutsatt att detta inte har avtalats bort innan detaljplanen antas. Detaljplaneavtal tecknas med Bolagen berörda lottbolag där de godkänner att detaljplanen antas och att de inte har några ersättningskrav med anledning av bestämmelserna. Avtalet kan tecknas av exploateringskontoret på delegation och omfattas inte av detta beslut.

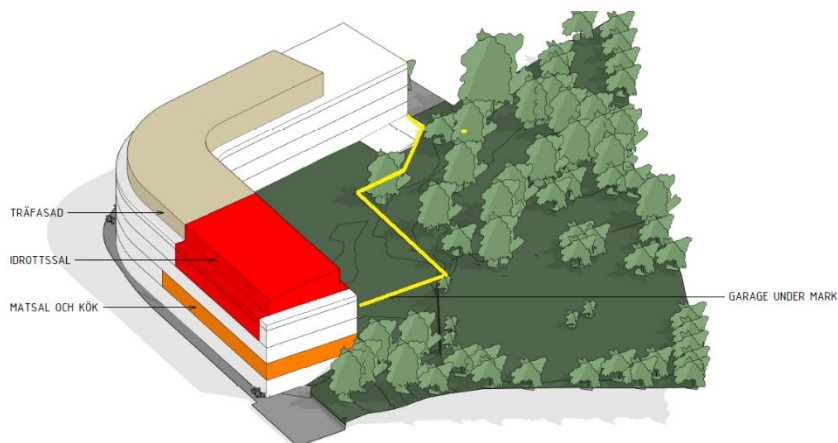
### **Exploateringsavtal med Förvaltnings AB Storskogen**

Exploateringsavtal tecknas med Förvaltnings AB Storskogen som äger fastigheten Sköndal 1:14 och ingår i detaljplanen för etapp 2A. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Malmegårds Fastighets AB. Exploateringsavtalet innebär i korthet att Bolaget ska bidra till utbyggnad av Sköndalsvägen samt bekosta ca 3 procent stadens arbete i projektet. I avtalet åläggs även Bolaget att avtala om att bekosta 3procent av Bolagens kostnader för nedlagt arbete i projektet och utbyggnad av allmän plats.

I övrigt omfattas exploateringsavtalet av innehåll som normalt förekommer i sådana avtal.

### **Överenskommelse om exploatering med SISAB**

SISAB har för avsikt att uppföra en skola på området för cirka 900 elever. Det första förslaget som togs fram i planprocessen visade sig vara för dyrt att genomföra. Utformningen har därefter arbetats om och en ny volymstudie har tagits fram där den idrottshall som planerades i ursprungsförslaget har ersatts med en idrottssal. Byggrätten för idrottshallen behålls dock i detaljplanen vilket ger en möjlighet att bygga ut skolan vid ökat lokalbehov. Då idrottshallen har ett parkeringstal för 10 besöksparkeringar kommer staden att bekosta parkeringsköpet för dessa platser för att behålla byggrätten, detta överenskoms i exploateringsavtalet med Stockholm P. Kostnaden för volymstudien av idrottssalen har betalats av exploateringskontoret och ska återbetalas av SISAB efter erhållen beställning från utbildningsförvaltningen.



*Bilden visar skolan med placering av idrottsal vid röd markering. Den del av skolgården som är underbyggd med garage illustreras med gul linje.*

En parkeringsyta i den norra delen av fastigheten kommer att arrenderas ut till Stockholm P tills garaget är färdigbyggt.

Överenskommelsen om exploatering med SISAB omfattar i övrigt avtalsinnehåll som normalt förekommer i sådana avtal.

Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt.

Upplåtelse för skola görs med avgäld enligt KF:s beslut 2020 och behöver inte tas upp i expertrådet.

### **Överenskommelse om exploatering med Stockholms Stads Parkerings AB**

Stockholm P har för avsikt att uppföra ett garage för mellan 90- 100 bilar på skolfastigheten. Det förslag som togs fram i ordinarie planprocess visade sig vara för dyrt att genomföra. Garaget var i ursprungsförslaget placerat under skolan men har arbetats om och en ny volymstudie har tagits fram. Utformningen innebär att garaget till största delen ska byggas som en separat volym förlagd i suterräng under skolgården.

Stockholm P har i sin tur tecknat avtal om parkeringsköp med byggaktörerna Nrep, K2A och Förvaltnings AB Storskogen vars kvarter ska nyttja garaget. Staden kommer att garantera fullgörandet av parkeringsköpen. Staden skapar i sin tur säkerhet för detta genom att Stiftelsen Stora Sköndal med dotterbolag garanterar utfästelsen mot staden. Staden kommer att bekosta parkeringsköpet för 10 parkeringsplatser för idrottshallens behov för att kunna behålla byggrätten. Detta parkeringsköpsavtal kommer att biläggas överenskommelsen med Stockholm P.

Eftersom de parkeringsköpande bolagen kan ha ett parkeringsbehov innan garaget är färdigställt kommer staden att erbjuda Stockholm P att arrendera mark för en tillfällig befintlig parkering på skolfastighetens nordvästra del tills garaget är färdigbyggt. SISAB kommer att ta över arrendet och inträda som jordägare i arrendeförhållandet varvid arrendeavgiften tillfaller SISAB under tiden som ytan disponeras för

parkering. Staden har avtalat att Stiftelsens bolag ska tillhandahålla en etableringsyta för SISAB och Stockholm P i som ersättning för parkeringsytan.

Överenskommelsen om exploatering med Stockholm P omfattar i övrigt avtalsinnehåll som normalt förekommer i sådana avtal.

Tomträttsavgälden för parkeringsanläggningen ska motsvara 870 kr per bilplats och år i prisläge april 2024. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom dessa ska byggas ut och bekostas av Bolagen och genom exploateringsbidrag. Eftersom det byggs ett helt nytt bostadsområde förväntas de framtida driftkostnaderna för staden öka. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 74,8 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 5,4 miljoner kronor motsvarande 34 tusen kronor/ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,17.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 74,8 miljoner kronor, varav 6,6 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst stadens arbete i projektet och merparten kommer att faktureras Bolagen. Av dessa utgör 0,7 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning

Projektinkomsterna beräknas till cirka 37,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag. 23,6 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 349 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med motsvarande projekt. (Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.) Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

De totala beräknade projektutgifterna både för Stora Sköndal 2A och motsvarande projektinkomster har ökat i jämförelse med inriktningsbeslutet 2023. Det är dock en marginell påverkan på nettoutgifterna. Nettonuvärdet har ökat från 2 miljoner kronor till 5,4 miljoner kronor.

Genomförandebeslut för Stora Sköndal 2A påverkar inte hela Program Stora Sköndal.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolagen för. Staden har en risk för förgävesprojektering av Sköndalsvägen men den bedöms vara mycket begränsad.

Investeringsutgifter för skola/ idrottsanläggning beräknas uppgå till ett nuvärde på 1 108,2 miljoner kronor vid investering 2032. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär utgifter med nuvärde om 1 182,9 miljoner kronor, varav 74,8 miljoner kronor är exploateringsnämndens utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan/ idrottsanläggningen redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 745 miljoner kronor. Skolan/idrottsanläggningen ska i huvudsak betjäna de nya bostäder som detta projekt genererar men bedöms även ha ett visst upptagningsområde utanför området. Efterhand som programområdet byggs ut bedöms skolans kapacitet täckas av de boende i programområdet.

### Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 74,8 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 37,6 miljoner kronor 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>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,6	-0,5	-0,5	-29,1	-12,0	-26,0	-74,8
Inkomster (exkl. försäljning)	1,3	4,5	0,5	19,2	11,0	1,0	37,6
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-5,3</b>	<b>4,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-9,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>-25,0</b>	<b>-37,2</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 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,2	1,2	1,2	max 1,2	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,7
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 25,7
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0,7	år 2034
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23,6	totalt 23,6
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet att öka. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,7 miljoner kronor och 23,6 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1 miljon kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,2 miljoner kronor per år.

#### Ekonomiska konsekvenser för trafikkontoret

Trafikkontoret kommer att fatta separata beslut i detta ärende men inriktningen har stämts av med trafikkontorets investeringsavdelning. Trafikkontorets sammanlagda beräknade investeringsutgifter beräknas till cirka 9 miljoner kronor 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. Exploateringsbidraget för utbyggnad av Sköndalsvägen är för detta projekt, etapp 2A, fastställt till ca 14,8 miljoner kronor i normerat mot KPI för 2022/04. Staden förbinder sig inte att bekosta utbyggnad utöver denna nivå. Staden tar en begränsad risk för rivning och förorenad mark; enligt exploateringsavtalet ska Bolagen stå för de utgifter som överstiger 6 miljoner kronor. Staden förbinder sig i avtalet att bekosta parkeringsköp för skolan och idrottshallens behov med cirka 4,6 miljoner kronor. Dessa utgifter ingår i kalkylen och osäkerheten ligger snarast något på uppsidan.

#### Slutsats ekonomi

Projektet genererar ett nollresultat för exploateringskontoret samtidigt som det tillför en grundskola i kommunal ägo och drift, en idrottssal och byggrätt för idrottshall samt ger ett viktigt bidrag till utbyggnaden av Sköndalsvägen. Detta får efter omständigheterna anses vara bra eftersom projektet bedrivs helt på privatmark. Projektet kräver dock omfattande investeringar från SISAB/utbildningsförvaltningen.

#### **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)

Den aktuella exploateringen avser cirka 500 lägenheter i bostadsrätt och ca 1250 lägenheter i hyresrätt. 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.

#### Arbetsplatser och lokaler

Inom den planerade skolan kommer det skapas arbetsplatser inom utbildning. Om byggrätten för idrottshallen utnyttjas i ett senare skede skapas en lokal som kan användas av föreningslivet utanför skoltid.

### Social hållbarhet

Skapandet av sociala värden och en fungerande tillitsstruktur har varit en viktig del i arbetet med Stora Sköndals utveckling sedan programarbetet startade. I den socialkonsekvensanalys (inklusive barnkonsekvensanalys) som tagits fram för detaljplaneförslaget konstateras att detaljplanens tillskapande av ny allmän platsmark och nya bostäder som kompletterar bostadsbeståndet är positivt.

En bra grund har lagts för att nå en socialt hållbar stadsdel genom att socialt värdeskapande har varit en parameter i valet av byggaktörer och krav har ställts på bl. a gemensamhetslokaler i alla kvarter, många hyresbostäder och en variation av lägenhetstyper så som LSS-boende

### Tillgänglighet

Strukturen har en bra balans mellan allmän plats och kvartersmark vilket skapar förutsättningar för ett rikt socialt liv inom området. Nya målpunkter, som t.ex. skola och parker, stärker stadsdelen i stort och området blir variationsrikt. En svaghet i strukturen är att vägar och stråk kan få branta lutningar på grund av anpassning till topografi och naturvärden och en därmed försämrad tillgänglighet. Byggtiden är en utmaning då den kommer påverka de boende intill under många år. Barn kan tvingas till längre skolvägar och påverkan i form av buller och ökad trafik är särskilt ett hälso- och säkerhetsproblem för yngre. I norr planeras för en handikappanpassad koppling ner till Vackra Nannas park som ska byggas av Bolagen. Denna kommer att öka tillgängligheten väsentligt mellan olika delar av Sköndal.

### Barnrättsperspektivet

På det stora hela är planen positiv för barn och unga. Området öppnas upp och nytillkommande platser och stråk har förutsättningar att komplettera varandra och befintliga stråk. Många av målpunkterna är också riktade till barn och unga och skolutbudet i Sköndal kompletteras med en högstadieskola. För barn kommer även de stora ytorna på ännu inte exploaterad mark i kommande etapper vara en tillgång. Förskolor och skolor har nära till parker och grönområden och bedöms få trygga och säkra skolvägar. Förskolegårdarna uppgår till 20 kvm gård/barn och ytan för skolgården är strax under 10 kvm gård/barn.

### 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 procent. 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 procent.

Planområdet utgör idag mestadels 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 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.

### Miljömässig hållbarhet

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen har tagits fram. I korthet visar den på negativa konsekvenser för kulturmiljön eftersom grönklassad bebyggelse och den så kallade skogsbyn rivs. För vissa delar av området påverkas värdefulla naturområden negativt när de ersätts med bebyggelse.

Av 33 stycken inmätta särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd så kommer dock merparten att bevaras.

Naturvårdsarter bedöms att påverkas negativt då huvuddelarna av livsmiljöerna i området kommer att minska. Sju rödlistade fågelarter, (björktrast, grönfink, svartvit flugsnappare, stare, ärtsångare, kråka och tornseglare) samt fladdermöss bedöms kunna påverkas av detaljplanen eftersom exploateringen kan medföra påverkan på möjligheten för dessa arter att bibehålla populationerna på tillfredsställande nivåer. För att skydda arterna ska skyddsåtgärder genomföras som exempelvis att undvika arbetsområden och tillfälliga uppställningsplatser inom de delar som ska bevaras som naturmark. Habitatförstärkande åtgärder ska genomföras löpande i området.

Planen har marginell påverkan på ekologiska samband eftersom huvuddelen av ekmiljöer och skyddsvärda träd kommer att finnas kvar.

Planen bedöms få något positiv inverkan på vattenmiljön eftersom dagvatten bedöms kunna renas bättre efter att dagvattenhanteringen byggts ut och risken för urlakning av föroreningar minskar efter sanering. Utbyggnaderna innebär att andelen hårdgjord yta i Drevvikens avrinningsområde ökar. Hårdgjorda ytor är utpekade som ett problem i Drevvikens avrinningsområde. Samtidigt förutsätts dagvattenhantering iordningsställas som motverkar ökad föroreningsbelastning. Utifrån ovanstående slutsatser bedöms genomförandet av detaljplanen inte ha någon negativ påverkan på möjligheterna att uppnå satta miljö kvalitetsnormer i Drevviken.

Risk för översvämning efter skyfall bedöms minska efter att området har byggts ut.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bolagen har samarbetat med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen för att anpassa planerna för etapp 2A till exploateringen med särskild tonvikt på att bevara och stärka grönområden samt naturvärden. Det har förekommit dialog under både program- och detaljplanestadiet för att säkerställa att strukturplanens bebyggelse och vägnät tar hänsyn till dessa. Planhandlingarna, inklusive plankartans bestämmelser har justerats för att ge ett långsiktigt skydd åt träd med höga naturvärden och grönområden, vilket inte tidigare fanns i den befintliga detaljplanen. För att kompensera för grönområden som tas i anspråk av ny bebyggelse har gröna tak planerats för att bidra till ekologisk spridning och hantering av dagvatten. Den föreslagna grönytefaktorn (GYF) för ny bebyggelse överstiger Stadens generella krav och riktlinjer vilket främjar anpassningen av djurliv, särskilt eklevande arter, till den nya miljön genom att säkerställa gröna korridorer genom ny bebyggelse.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens granskningsyttrande hänvisar till föreslagna förstärkningsåtgärder i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) och naturvärdesinventeringen (NVI) som vägledning för att säkerställa grönkompensation, vilket har integrerats i planhandlingarna.

Förberedande arbete för att bevara och främja den naturliga livsmiljön, inklusive att utvärdera möjligheten att återbruka grönska på både allmän platsmark och kvartersmark har genomförts.

Detaljplanen har anpassats enligt miljöförvaltningens önskemål om minskad påverkan av sulfidberg samt lämnat förslag till ytterligare anpassningar och lösningar för att bevara ännu mer naturmark.

Bolagen har vidtagit habitatförstärkande åtgärder för att främja ekologisk kontinuitet och biologisk mångfald genom naturvårdsgallring och slyröjning i och kring planområdet. Skötselplaner för marken utarbetas för att följa upp effekterna av genomförda åtgärder.

Samråd har genomförts med miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontoret i slutfasen av detaljplanarbetet. Miljöförvaltningen har inte framfört några ytterligare krav eller synpunkter.

SISAB som har fått markanvisning av staden 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 energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

## **Genomförandefrågor**

### Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2030. Enligt huvudtidplanen ska den sista etappens finplanering vara klar cirka 8 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Området ska byggas ut och den allmänna platsen ska överlämnas till staden i etapper. Avsikten är att dela på trafik för tredjeman och byggtrafik i så stor utsträckning som möjligt, men även för att uppfylla de sedvanliga kraven på kontakt med, anslutning till och möjlighet att nyttja allmän plats vid inflytt av boende och verksamheter. Utgångspunkten är att gatumarken ska överlämnas till staden i tre etapper. Staden kan inte ta emot gator innan kvartermarken i huvudsak har färdigställts. Staden har därför i exploateringsavtalet krävt att finplanering av gator ska göras när kvarteren är färdigbyggda så långt att arbeten med tunga maskiner på kvartermark har upphört, se redogörelse ovan under rubriken exploateringsavtal med Bolagen.

Staden ger i exploateringsavtalet bolagen 12 år att färdigställa den sista etappen av den allmänna platsen innan viten kan komma på fråga. Innan det finns det krav på att arbetsgatan ska vara färdigställd efter 6 år.

#### Risker och osäkerheter

Området har stora förekomster av sulfidberg vilket kan ge fördyringar för de byggaktörer som är verksamma i projektet. Om utbildningsförvaltningen fullföljer utbyggnaden av skolan bedöms risken i projektet vara låg. Den finansiering av utbyggnaden av Sköndalsvägen som säkerställs i detta beslut uppgår till cirka 17 miljoner kronor. Vidare är finansieringen beroende av att trafikkontoret tar genomförandebeslut om sin del av finansieringen av utbyggnaden på cirka 9 miljoner kronor. Bolagen har garanterat stadens kostnader för förorenad mark som överstiger 6 miljoner kronor. 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 miljoner kronor har samråd genomförts med stadsledningskontoret.

#### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Att kunna ta genomförandebeslut för cirka 1 750 nya bostäder och säkra delfinansiering av en utbyggnad av Sköndalsvägen är både positivt för stadens bostadsmål och för utvecklingen av Sköndal. Staden har omfattande investeringar i form av Stockholm P:s byggnation av garaget och SISABs/utbildningsförvaltningens investering av en skola. Kontoret ser positivt på etapp 2A som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och en kommunal skola i den nya stadsdelen. Utbyggnaden av

etappen kommer samtidigt öka tillgängligheten för allmänheten, trivseln och säkerheten i området.

## Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 14 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska staden ha en hög byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2035. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad. Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor.

Stadsledningskontoret ser positivt på utvecklingen av Stora Sköndal som innebär ett välkommet tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett attraktivt läge. Projektet bidrar till stadens övergripande bostadsmål, till stadens åtagande inom 2013 års Stockholmsförhandling och till målet om fler arbetsplatser i stadens södra delar.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Stora Sköndal etapp 2A uppvisar en ekonomi i balans. Stadsledningskontoret vill dock betona att utvecklingen för staden som helhet innebär omfattande investeringar i skola och parkeringsanläggning.

Förslaget till detaljplan möjliggör även en idrottshall som till största del förläggs under mark. Denna har dock konstateras mycket kostsam att bygga.

Stadsledningskontoret ser därför positivt på att projektet tillsammans med SISAB tagit fram den mer kostnadseffektiva lösningen att istället inrymma behovet av idrottshall i skolbyggnaden. Likaså ser stadsledningskontoret positivt på att en mer kostnadseffektiv lösning för garaget tagits fram.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Sköndal 1:8, 1:26, Kollekten 1, Sköndal 1:14, till en projektutgift om 74,8 miljoner kronor och en projektinkomst om 72,5 miljoner, genomförandebeslut för projekt Stora Sköndal etapp 2A, och att träffa exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering enligt bilaga 1, bilaga 2, bilaga 3 och bilaga 4. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

#### Reservation av Anders Edin (SD)

Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Stora Sköndal, ett ambitiöst stadsutvecklingsprojekt i Stockholm, har potential att visa hur klassisk arkitektur kan integreras i moderna stadsdelar. Med planerna att bygga cirka 4500 bostäder samt skolor, parker och annan infrastruktur, erbjuder detta projekt en chans att förena tradition med innovation.

Klassisk arkitektur bidrar till historisk och kulturell kontinuitet. Genom att inkludera element som kolonner, symmetri och detaljerade fasader kan området reflektera och bevara sin rika historia. Detta skapar en känsla av sammanhang och identitet, vilket är viktigt för både invånare och besökare.

Estetisk kvalitet är en annan stor fördel. Tidlösa proportioner och harmoniska former skapar visuellt tilltalande miljöer som höjer områdets attraktivitet och fastighetsvärden. Hög arkitektonisk kvalitet bidrar också till hållbarhet, eftersom klassiska byggmetoder och material ofta är robusta och långlivade.

Genom att utforma byggnader och offentliga rum med mänskliga proportioner i åtanke, kan klassisk arkitektur främja social interaktion och välbefinnande. Dessutom erbjuder den flexibilitet att integrera moderna teknologier och funktioner utan att kompromissa med estetiska värden.

Sverigedemokraterna anser att klassisk arkitektur i projekt som Stora Sköndal skulle skapa harmoniska och hållbara miljöer som respekterar både historia och framtid. Detta bidrar till att bygga städer som är både funktionella och meningsfulla att leva i, vilket tyvärr saknas i detta projekt.

#### Särskilt uttalande av Svante Linusson (C)

Centerpartiet välkomnar att nämnden äntligen kan godkänna förslaget till genomförandebeslut för denna etapp av Stora Sköndal, med ett stort antal bostäder och en fullstor idrottshall. Däremot beklagar vi att projektet inte verkar ha behandlas med den prioritet det förtjänar på grund av att marken är privatägd. Att staden inte får exploateringsintäkter ska inte hindra en snabb och effektiv process, särskilt när det gäller ett så omfattande och viktigt projekt för stadsutvecklingen.

Enligt Centerpartiet måste staden fokusera på att förbättra och effektivisera de interna strukturerna för att skapa framdrift i dylika projekt. När privata aktörer visar vilja och kapacitet att utveckla och bygga bör vi som stad göra allt vi kan för att stötta dessa initiativ, inte minst i ljuset av rådande byggkris och bostadsbrist.

## Ersättaryttrande av Aron Modig (KD)

Kristdemokraterna ser i grunden optimistiskt på den omfattande utvecklingen av Stora Sköndal. Vi noterar däremot att täckningsgraden är relativt låg sett till projektets storlek och dit tillhörande risker. Vi efterfrågar därför ett stringent fokus på konstadseffektivitet och budgethållsamhet avseende stadens åtaganden i projektet, liksom en större andel bostadsrätter.

Parallellt behöver transportbehovet för de framtida sköndalsborna säkerställas genom fullgoda parkeringstal. Med en större närhet till arbetskluster och handelsplatser i Huddinge och Tyresö än Stockholm City är sannolikheten stor att de nyinflyttades vardag kommer utspela sig utanför det citycentrerade kollektivtrafiknät som ett lågt parkeringstal annars ofta kan motiveras av.