

## Program Stora Sköndal

---



Utveckling av Stora Sköndal

### **PM Genomförandefrågor**

*Ägande av mark och fastigheter*

*Drift och underhåll*

*Förslag till etappindelning utbyggnad*

Upprättad av: Thomas Järlö, Ebab Fastighetsutveckling AB

Granskare: Pontus Nilsson, Ebab Fastighetsutveckling AB

Datum: 2016-12-12

Rev: 2017-09-05

# Program Stora Sköndal

---

## Innehållsförteckning

Inledning .....	3
Planering av ägo-förhållande .....	4
Planering av utbyggnadsetapper .....	6
Konsekvenser av föreslagen etappindelning .....	8
Fortsatt arbete.....	9

# Program Stora Sköndal

---

## Inledning

Stiftelsen Stora Sköndal ("Stora Sköndal") äger fastigheter om ca 70-80 hektar mark och vatten i ett område inom Sköndal, Stockholm. Området är beläget i en del av Stora Sköndal som omsluts av Drevvikens vatten i söder, Sköndalsvägen och centrumbebyggelsen i väster och norr samt Norra Sköndal och Gamla Tyresövägen i norr samt Flatens naturreservat i öster. Området hänger i huvudsak samman med övriga intilliggande delar i Sköndal genom två huvudsakliga infarter till området i väster vid Sköndalsvägen samt en del mindre gång och cykelvägar norrut mot Gamla Tyresövägen och Skarpnäck samt gång och cykelväg längs Drevvikens strand med koppling mot Farsta.

Inom området äger idag Stora Sköndal nästan samtliga byggnader, teknisk infrastruktur (gator och media) samt park- och naturmark. Stora Sköndal har även egen produktionsanläggning för fjärrvärme (pellets, geoenergi) och ett eget fjärrvärmenät. I övrigt så försörjs området och byggnader med kommunalt va-, dagvatten- samt kraft- och telesystem med en huvudsaklig anslutningar till i första hand via Sköndalsvägen.

Vidare så bedriver Stora Sköndal en rad olika verksamheter inom området i egna lokaler och byggnader. Till viss del hyr även Stora Sköndal ut lokaler ut till andra verksamheter, men i en begränsad omfattning.

Stora Sköndal är i stort behov av att utveckla sina fastigheter och verksamheter varför ett planprogram pågår i syfte att utveckla en ny stadsdel med nya byggnader och funktioner inom området (förslag till omfattning se bilaga 1). I detta syfte har Stora Sköndal tagit fram en vision för hur området kan utvecklas i Vision för stadsbyggande i Stora Sköndal – nya möten på historisk mark.

Detta PM skall övergripande redovisa hur ägo förhållanden för mark och allmän plats samt drift och underhåll av privat och allmän mark kan komma att ske i området. Vidare redovisas ett förslag på hur Stora Sköndal skall kunna genomföra en etappvis utbyggnad inom programområdet. Mer detaljerad information om programområdet och generella förutsättningar hänvisas till övriga programutredningar och beskrivs inte i detalj i detta PM.

## Program Stora Sköndal

---

### Planering av ägo-förhållande

(Privat mark, kvartersmark och allmän platsmark)

#### Allmänt

Idag äger och förvaltar Stora Sköndal hela markområdet. Förvaltningen sker genom egen anställd personal och dels via samarbetsavtal med etablerade förvaltningsorganisationer (fn Riksbyggen). Förvaltningen avser såväl byggnader, teknisk infrastruktur och gator mm samt omfattande parkmark.

Exploateringen av området kommer att ske under en längre tidsperiod varför en flexibilitet i planeringen är nödvändig. Ägo förhållanden avseende fastigheter, mark och infrastruktur kommer att anpassas efter var detaljplan samt utbyggnadsetapp.

Stora Sköndal och Stockholms Kommun har haft en dialog om förutsättning för allmän platsmark, gator och park. Inriktningen är att Stockholms Kommun skall ansvara för framtida drift och underhåll av dessa. Avsikten är även att i nya stadsdelen och programområdet försörja denna med teknisk infrastruktur där respektive ledningsägare svarar för både investering samt drift och underhåll. Beträffande värmeproduktion så har Stora Sköndal möjligheten att behålla och utveckla egen produktion för värme med ett nytt nät, men avsikten är att samordna detta med Fortum Värme för att få en samlad bra lösning för områdets utveckling.

#### Ägo-förhållanden fastighet och mark mm

Stora Sköndal avser att i enlighet med förslag till strukturplan och i enlighet med bilaga 1 genomföra fastighetsbildnings-/fastighetsregleringsåtgärder där området delas in i:

- Fastigheter och mark som ägs av Stora Sköndal (del av fastigheten och mark)
- Fastigheter och mark som på sikt kommer att ägas av Stockholms Kommun (allmän platsmark för gator, park och torg)
- Fastigheter och mark för kvarter, som ägs av exploatörer och byggherrar.

Planeringsförutsättningen är att alla huvudstråk och huvudgator inkl. viktiga gator för att säkerställa kommunikation och angöring till samhällsnyttiga funktioner skall vara allmän platsmark. Mindre gator och park etc. inom kvarter planeras att ägas av exploatörer och byggherrar och kommer kunna förses med särskild planbestämmelse för att säkerställa allmän tillgänglighet.

För att göra mark som ägs av Stora Sköndal, men som behöver vara tillgänglig för allmänheten på något sätt kan detta planeras genom antingen mark som Stockholms Kommun arrenderar alternativt genom särskild planbestämmelse.



## Program Stora Sköndal

---

Infrastrukturen och försörjning i form av media (värme, vatten, el mm) planeras av och genomförs av respektive nätägare och ledningsägande bolag. Separata genomförandeavtal för detta skall tecknas mellan ledningsägande bolag och Stora Sköndal respektive exploatörer och byggherrar.

Inom programområdet är det sannolikt att olika former av gemensamma anläggningar eller samfälligheter kan komma att bildas för delar av fastigheter som på olika sätt nyttjar dessa tillsammans. Detta studeras vidare under detaljplaneskedet.

### Drift och underhåll

Planeringsförutsättningen för området är att kommande drift och underhåll av respektive mark och fastighet sker genom ägaren fastigheten och marken eller av denne utsedd förvaltningsorganisation. Drift och underhåll av infrastrukturen (ledningsägare etc.) sker genom respektive ledningsägare.

Stora Sköndal har under 100 år förvaltat både mark och byggnader i området och har för avsikt att på samma sätt förvalta egen mark och fastighet framöver. I denna förvaltning ingår idag bla teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning. Till vissa delar anlitar Stora Sköndal extern förvaltning såsom tex park och markskötsel (trädkötsel, grönytor, renhållning mm) samt teknisk förvaltning av byggnader.

## Program Stora Sköndal

---

### Planering av utbyggnadsetapper

#### Allmänt

Inför en utveckling av området och i samband med att nya detaljplaner tas fram så kommer Stora Sköndal upprätta en mer detaljerad plan för genomförandet. Utöver en plan för genomförandet så regleras genomförandefrågor i avtal med ledningsägande verk, i exploateringsavtal med kommunen samt genom avtal på motsvarande sätt med de byggherrar som kan komma att genomföra exploateringen. Planeringen av utbyggnadsetapperna är till stor del beroende av den strukturplan som utgör grunden för programarbetet varför den slutliga planeringen sker först efter programsamrådet. Denna inledande planering skall ses som en inriktning för hur Stora Sköndal kan komma att genomföra utvecklingen.

Exploateringen sker under en längre tidsperiod varför en flexibilitet i planeringen är nödvändig. Exempelvis kan det under denna tidsperiod ske förändrade förutsättningar i marknaden, förändringar i omfattning av utvecklingen eller respektive detaljplans unika förutsättningar inom programområdet som medför att etappindelningen kan komma att behöva justeras. Etappindelning bör även anpassas utifrån att respektive detaljplan kan ha olika datum för antagande och laga kraft vilket medger en möjlig start av exploateringen.

Genomförandeplaneringen sker inom programområdet och på Stora Sköndals fastigheter. En genomförandeplanen innehåller bla ett antal huvudaktiviteter, skedesplaner för möjliga etappindelningar samt översiktlig tidplan för genomförandet. En första etapp inom programområdet är den s.k. Magnoliatomten där ett mer detaljerat genomförande PM tas fram inför antagande och i samband med att exploateringsavtal med kommunen tecknas.

## Program Stora Sköndal

---

### Planeringsförutsättningar

För det initiala förslaget till etappindelning har Stora Sköndal studerat ett antal frågor samt gjort en samlad bedömning av dessa.

Dessa planeringsförutsättningar är huvudsakligen:

- Stora Sköndals förutsättningar som ideell organisation.
- Hur befintliga byggnader och verksamheter påverkas och nya kan etableras.
- Störningar för verksamhet, bebyggelser inom området (byggtrafik, etablering mm)
- Lämplighet i volym och storlek av exploateringsetapper (försäljning, byggnation mm)
- Teknisk infrastruktur (gator, Mediaförsörjning etc.)
- Viktiga funktioner för en fungerande stadsdel (hållbarhetsaspekter bla sociala funktioner, tillgänglighet, verksamheter, platsbildningar, kollektivtrafik etc.)
- Tidplan (möjlig framdrift och färdigställandegrad)
- Platsförutsättningar (geoteknik, markmiljö, topografi etc.)
- Kopplingar och kollektiv försörjning av området
- Exploateringsekonomi (Exploateringskostnader, finansiering, kassaflöden etc.)
- Riskminimering för projektet.

### Etappvis utbyggnad

Stora Sköndal har studerat fler olika alternativ till angreppssätt för etappvis utbyggnad och det slutliga förslaget redovisas i detta PM.

Vidare har en övergripande plan för teknisk infrastruktur (generell utbyggnadsprincip) samt övergripande struktur för byggtrafik under genomförandetiden för områdets utbyggnad studerats. Dessa delar studeras vidare i fortsatt planarbete.

Den första etappen i genomförande inom programområdets tänkta utbyggnad är den s.k. Magnoliatomten där en detaljplan beräknas kunna antagas preliminärt under augusti månad 2017.

Stora Sköndal har planerat för att utbyggnaden skall kunna ske i en följd samt att exploateringen kan gå hand i hand mellan etapperna. Detta är beroende av att detaljplaner kan vinna laga kraft på motsvarande sätt. Detta förutsätter även att försäljning av mark och teknisk infrastruktur kan ske och byggas ut samma takt. Stora Sköndal har därav tidsatt var etapp för sig och i byggår, se bilaga 2. En möjlig framdrift bedöms kunna vara ca 15-20 år för utvecklingsområdet.

Under fortsatt arbete med detaljplaner kommer var detaljplaneområde att delas i ytterligare deletapper per detaljplaneområde.

## Program Stora Sköndal

---

### Konsekvenser av föreslagen etappindelning

#### Generellt

- Viktiga samhällsfunktioner är väl fördelade och ”Staden kan växa” fram etappvis.
- Utbyggnaden förutsätter att huvudstråk och huvudkommunikation går fram först.
- Föreslagen etappindelning medför att teknisk infrastruktur kan byggas ut succesivt.
- En viktig koppling mellan etapperna blir T Levenstams väg och N Lövgrens väg.
- Utbyggnaden förutsätter att rivning sker av befintliga byggnader.
- Viss evakuering kommer krävas där byggnader rivs.
- Etappindelningen medför att boende och hyresgäster kan flyttas inom området.
- Under utbyggnaden berörs boende och verksamhet av olika former av störningar.
- Etappindelningar och omfattningen sker med hänsyn till att minimera störningar.
- Provisorier för försörjning av media och trafik måste utföras och sker etappvis.
- Etappindelningen tar hänsyn till kostnader/intäkter i balans (likviditet).
- Etappvis genomförande begränsar projektets risk.
- Etapperna tar hänsyn till underhållsskulder och höga driftskostnader.

Genomförandeplaneringen sker inom programområdet och på Stora Sköndals fastigheter. En genomförandeplanen innehåller bla ett antal huvudaktiviteter, skedesplaner för möjliga etappindelningar samt översiktlig tidplan för genomförandet. En första etapp inom programområdet är den s.k. Magnoliatomten där ett mer detaljerat genomförande PM tas fram inför antagande och i samband med att exploateringsavtal med kommunen tecknas.



## Program Stora Sköndal

---

### Fortsatt arbete

Inför var detaljplan så sker en genomgång av fastighetsrättsliga frågor, avtalsfrågor kopplade till detta inklusive ägofrågor kring mark och infrastruktur. På sedvanligt vis skrivs även exploaterings- och genomförandeavtal med Stockholms Kommun respektive med var exploatör och byggherre.

Under fortsatt planering studeras och redovisas en genomförandeplan med förslag till indelning av programområdet i lämpliga detaljplaner-/områden samt detaljerad genomförandeplanering inom dessa områden såsom huvudtidplan för utbyggnaden och ett mer detaljerat PM för genomförandeåtgärder. Detta PM redovisar bl.a. arbetsområden, disponerar av mark under byggtiden, hur Stora Sköndal planerar för att minimera störningar under byggtiden, mer detaljerade tidplaner etc.

*Förslag till ägoplan och markägoförhållanden, etappindelning samt generell utbyggnadsprincip för teknisk infrastruktur försörjning samt byggtrafik redovisas i bilaga 1-4.*

Genomförandetid

Etapp 1: ca 3 - 4 år

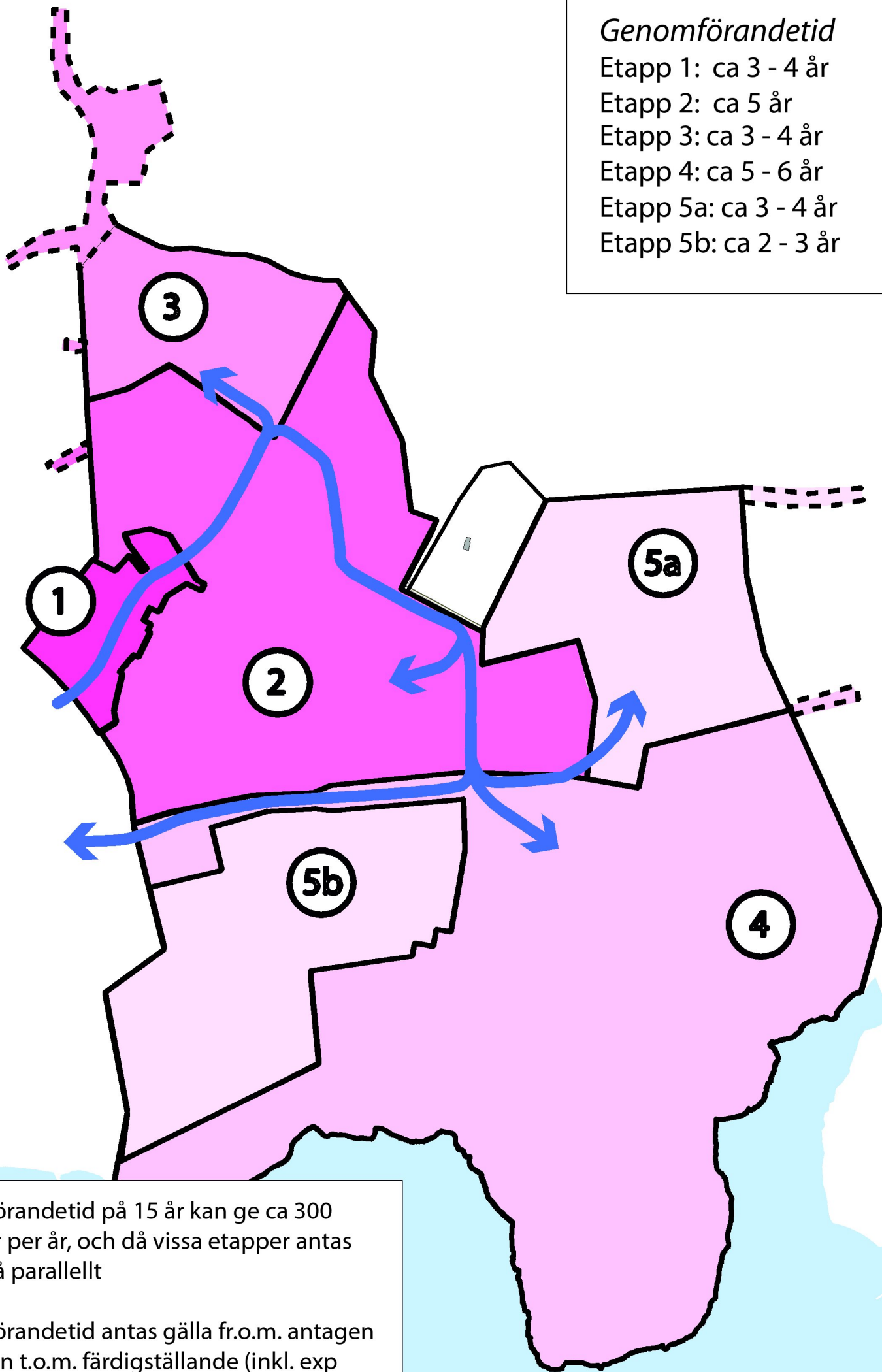
Etapp 2: ca 5 år

Etapp 3: ca 3 - 4 år

Etapp 4: ca 5 - 6 år

Etapp 5a: ca 3 - 4 år

Etapp 5b: ca 2 - 3 år



Genomförandetid på 15 år kan ge ca 300 bostäder per år, och då vissa etapper antas kunna gå parallellt

Genomförandetid antas gälla fr.o.m. antagen detaljplan t.o.m. färdigställande (inkl. exploateringsarbeten, byggsamordning, produktion mm)

Stora Sköndal har planerat för att utbyggnaden skall kunna ske i en följd samt att exploateringen kan gå hand i hand mellan etapperna.

