

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: 2018-11-20

Program Stora Sköndal

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Planering av ägo-förhållande.....	4
Planering av utbyggnadsetapper.....	7
Konsekvenser av föreslagen etappindelning	9
Fortsatt arbete	10

Program Stora Sköndal

Inledning

Stiftelsen Stora Sköndal ("Stora Sköndal") äger, genom bolag, 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 ett par produktionsanläggning för värme (pellets/fjärrvärme, geoenergi) och ett eget fjärrvärmenät, vilket Fortum Värme nyttjar genom avtal. I övrigt så försörjs området och byggnader med kommunalt va-, dagvatten- samt kraft- och telesystem med en huvudsaklig anslutning till i första hand 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). Inför arbetet med planprogram 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 översiktligt sammanfatta och redovisa ägo förhållanden för mark (kvartersmark och allmän plats) samt hur drift och underhåll av kvartersmark och allmän plats kan komma att ske i området efter utveckling enligt planprogram.

Ett föravtal mellan Stora Sköndal och Stockholms kommun (Staden) har tecknats för genomförande av program Stora Sköndal. Slutlig reglering av markägoförhållande sker i samband med genomförande av nya detaljplan-/er samt tecknande av Exploateringsavtal.

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, genom bolag, fn i stort hela markområdet inom det område som omfattas av program Stora Sköndal. Nedan anges lagfarna fastighetsägare. Förvaltningen sker genom anställd personal och via samarbetsavtal och upphandlade förvaltning företag med etablerade förvaltningsorganisationer (främst teknisk förvaltning, drift och löpande underhåll). Förvaltningen avser såväl byggnader som teknisk infrastruktur och gator mm samt en omfattande natur – och 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 Staden, genom Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret, har under arbetet med program Stora Sköndal haft en dialog om förutsättning för kvartersmark, allmän platsmark, gator samt natur och park. I en första etapp inom programområdet, den sk Magnoliatomten, har ett Exploateringsavtal tecknats i vilket markägoförhållandet och principen för genomförandet regleras mellan Stora Sköndal, genom bolag, och Staden.

Stora Sköndal föreslår att samma princip skall gälla även för utvecklingen av resterande område och kommande detaljplan-/er. I enlighet med denna princip så bekostar Stora Sköndal utbyggnaden av allmän platsmark och överlåter denna till Staden efterhand den färdigställs i var detaljplan. Kvartersmark kan antingen komma att säljas till annan Exploatör eller behållas i Stora Sköndals ägo.

Ägo-förhållanden fastighet och mark mm

Fastigheter inom område för program Stora Sköndal idag är enligt följande:

Sköndal 1:8 – Lagfaren ägare, Stora Sköndal Framtidsutveckling AB
 Sköndal 1:10 – Lagfaren ägare, Kyrkostiftelsen
 Sköndal 1:14 – Lagfaren ägare, Storskogen Förvaltning AB
 Sköndal 1:25 – Lagfaren ägare, Stora Sköndal Bygg AB
 Kollekten 1 – Lagfaren ägare. Stiftelsen Stora Sköndal
 Kollekten 2 (f.d Sköndal 1:24). Lagfaren ägare är bolag inom EM koncernen.
 Kollektbössan 1 (f.d. Sköndal 1:20) Lagfaren ägare JM AB
 Kollektbössan 2 (f.d. Sköndal 1:21) Lagfaren ägare Ikano Vårdboende Sköndal AB
 Kollektbössan 3 (f.d. Sköndal 1:22) Lagfaren ägare JM AB
 Kollektåven 1 (f.d. Sköndal 1:23). Lagfaren ägare Ikano Bostad Sköndal AB

Program Stora Sköndal

Blivande nya registerfastigheter:

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, genom bolag
- Fastigheter och mark som på sikt kommer att ägas av Stockholms Kommun (allmän platsmark för gator, park och torg etc)
- Fastigheter och mark för kvarter, som ägs eller samägs av Exploatörer/Byggaktörer.

Allmän platsmark mm:

Planeringsförutsättningen är att huvudgatustråk och huvudgator (trafik, gång och cykel) inkl. gator för att säkerställa kommunikation och angöring till samhällsnyttiga funktioner skall vara allmän platsmark. Mindre lokala gator på kvartersmark kommer på annat sätt bereda allmänt tillträde (x-område eller motsvarande). Mindre gator, naturmark och gång eller cykelbanor etc. inom kvarter planeras att ägs av Stora Sköndal eller Exploatörer och Byggaktörer efter en försäljning av fastigheten.

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

Fastighetsbildning mm

Inför arbetet med detaljplaner identifierar Stora Sköndal utifrån strukturplanen tänkt kvartermark och blivande allmän platsmark inför en inledande dialog med byggherrar. Den slutliga fastighetsindelningen fastställs sedan i detaljplaneskede. Kvartersmarken utgör då blivande fastigheter som erhålls genom fastighetsreglering, klyvning eller avstyckning. Fastighetsbildningsåtgärden ansöks om i samband med att lotterna eller den blivande fastighetsgränsen är tillräckligt säker som den slutliga fastighet som avses bildas.

Infrastruktur för teknik och ledningsförläggning

Infrastrukturen och försörjning i form av media (värme, vatten, el mm) planeras av och genomförs av respektive nätägare och ledningsägande bolag. Separata genomförandeavtal och/eller markförläggningssavtal för detta skall tecknas mellan ledningsägande bolag och Stora Sköndal respektive Exploatörer och Byggaktörer. Förläggning av den tekniska infrastrukturen skall i första hand ske i allmän platsmark, gata etc.

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 Stockholm Exergi (tidigare Fortum Värme) för att få en samlad bra lösning för områdets utveckling. I det

Program Stora Sköndal

fall detta under utbyggnadsperioden samordnas med Stockholm Exergi regleras nyttjandet genom nyttjanderättsavtal mellan Stockholm Exergi och Stora Sköndal.

Servitut och gemensamhetsanläggningar mm

Inom programområdet samt i den mån det krävs andra fastighetsrättsliga nyttigheter såsom servitut eller gemensamhetsanläggningar skall detta regleras för varje detaljplan vid tecknande av Exploateringsavtal eller genom servitutsavtal. Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas i de fall där detaljplanen anger. 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 av utbyggnaden för var deletapp. Programområdet kan dels bestå av fler detaljplaner samt dels fler utbyggnads- och genomförandeetapper. Dessa kan komma att sammanfalla eller vara så kan genomförandeetapper vara fler inom en detaljplan. Turordningen av genomförandeetapperna avgörs hur och i vilken ordning detaljplanerna vinner laga kraft samt vilka genomförandeförutsättningar som möjliggör utbyggnationen inom området.

Utöver detta så regleras genomförandefrågor i avtal med ledningsägende verk, i Exploateringsavtal med Staden samt genom avtal på motsvarande sätt med de Byggaktörer 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 program har beslutats samt inför eller under inledningen av kommande detaljplan. 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 genomförandeplan innehåller bla en huvudtidplan, skedesplaner för möjliga etappindelningar samt översiktlig disposition av arbetsområdet för genomförandet. En första etapp inom programområdet som är i genomförande är den s.k. Magnoliatomten där ett mer detaljerat genomförande redovisas i Exploateringsavtal mellan Stora Sköndal, genom bolag, och Staden samt genom Stora Sköndal och Byggaktörerna.

Program Stora Sköndal

Planeringsförutsättningar

För det initiala förslaget till etappindelning för utbyggnaden och genomförandet 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 är den s.k. Magnoliatomten där en detaljplan vunnit laga kraft december 2017 och en exploatering har påbörjats.

Stora Sköndal har planerat för att utbyggnaden i programområdet 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 redovisar en etappvis genomförande enligt de områden som föreslås enligt bilaga 2. En möjlig tidplan för färdigställande bedöms kunna vara ca 15-20 år för utvecklingsområdet.

Under fortsatt arbete med detaljplaner kan var detaljplaneområde att kunna delas i ytterligare deletapper eller utbyggnadsordningar 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.

Program Stora Sköndal

Fortsatt arbete

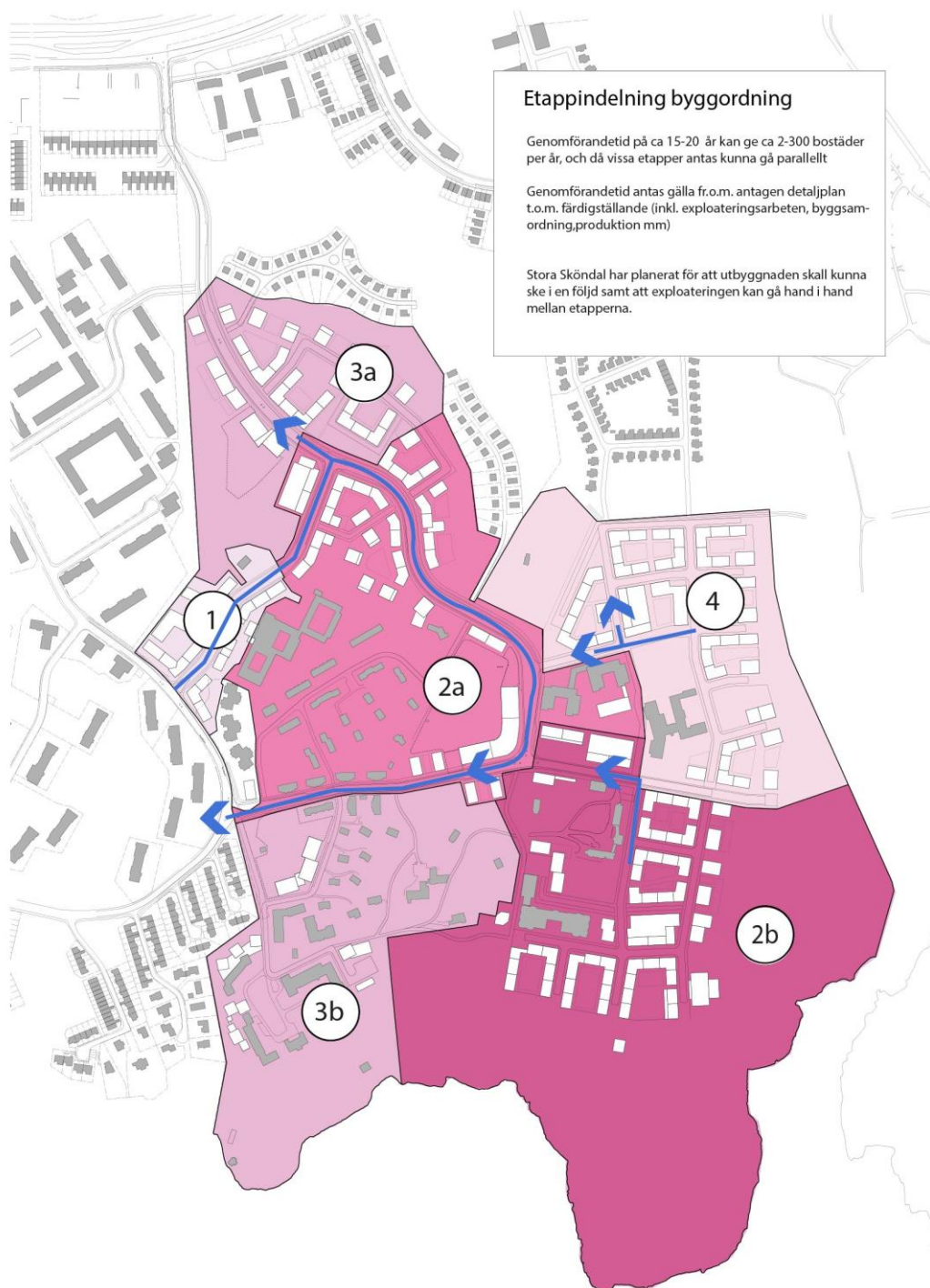
Inför var detaljplan så sker en genomgång av fastighetsrättsliga frågor, avtalsfrågor kopplade till detta inklusive ägofrågor kring mark och infrastruktur. På sedvanligt vis skrivs även Exploateringsavtal med Staden respektive med var Exploatör och Byggaktör.

Under fortsatt planering studeras och redovisas en genomförandeplan med förslag till indelning av programområdet i lämpliga detaljplaner-/områden samt detaljerad planering av utbyggnadsetapper inom dessa områden. En huvudtidplan för utbyggnaden tas fram tillsammans med och ett mer detaljerat PM för genomförandefrågor. 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.

Inför fortsatt planering så tas det även fram en plan som beskriver hur värdefull kulturmiljö ska renoveras som inom ramen för detaljplanen har pekats ut som skyddsvärd. Vad gäller de kulturvärden som ska skyddas så krävs det en samordning avseende de tekniska förutsättningar och infrastruktur som finns i Sköndal idag och de åtgärder vi ser behöver göras. Vi behöver samlat göra en bedömning för hur vi med varsamhet hanterar de stora värden som finns på området och samtidigt möjliggör de strukturella åtgärder som krävs. De avvägningar och ställningstagande hanteras fortsatt i arbetet inför kommande detaljplaneprocess.

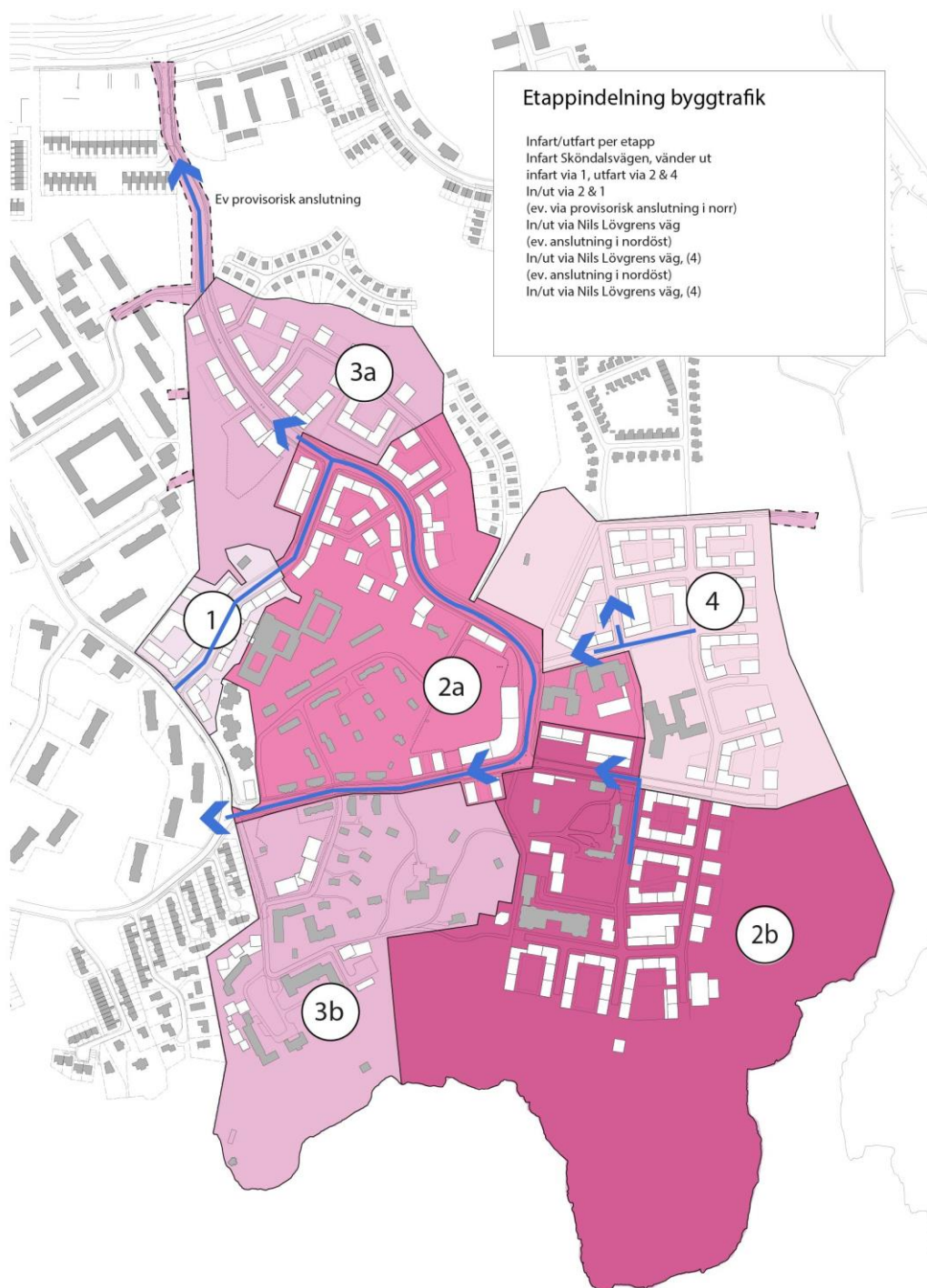
Förslag till ägoplan och markägoförhållanden, etappindelning samt generell utbyggnadsprincip för teknisk infrastruktur/ försörjning samt byggtrafik redovisas i bilaga 1-4.

Program Stora Sköndal



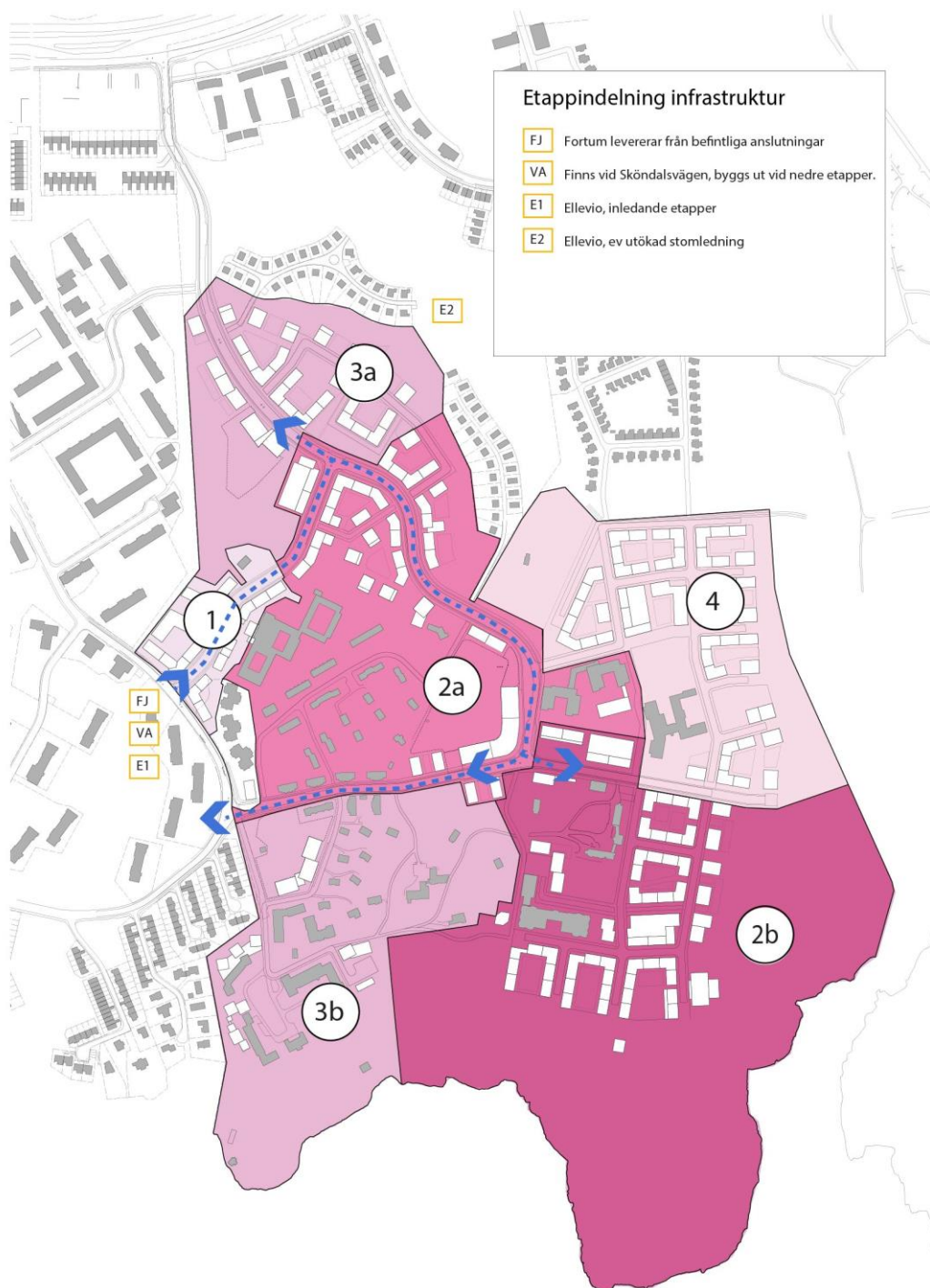
bilaga 1

Program Stora Sköndal



bilaga 2

Program Stora Sköndal



Bilaga 3

Program Stora Sköndal



Förslag till ägoplan och markägoförhållanden

Illustrationen blir utgångspunkt för fördjupningar i detaljplaneskedet.

- Stiftelsens mark
- Fortsatt/ föreslaget arrende till idrottförvaltningen
- Mark säkrad för allmän passage (x-område)
- Kvarteretsmark
- Kvarteretsmark skola/ idrottshall
- Allmän platsmark, park och natur
- Allmän platsmark, gata och torg

bilaga 4