

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/437)

Reviderat genomförandebeslut för del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal, projekt Sandåkravägen

Framställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Sköndal 2:1, projekt Sandåkravägen, till en investeringsutgift om 94,4 mnkr.
2. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Den 11 mars 2021 godkände exploateringsnämnden för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom fastigheten Sköndal 2:1, omfattande investeringsutgifter om 94,4 miljoner kronor, reviderat genomförandebeslut. Då den beräknade investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor har ärendet hemställts till kommunfullmäktige för beslut.

Projektet Sandåkravägen avser genomförande av detaljplan för del av Sköndal 2:1 i stadsdelen Sköndal (Dp 2010-11650-54). Detaljplanen möjliggör etablering av handel om cirka 7 000 kvadratmeter byggarea invid Gubbängsmotet i Sköndal. Detaljplanen medger två huskroppar med en parkeringsyta emellan och en ny gång- och cykelväg utmed Sköndalsvägen.

Överenskommelser om exploatering med försäljning tecknades med Axfood Sverige AB år 2018. Bolaget upprättar den nya handelsplatsen.

Plantagens handelsplats vid Klockelund i Farsta avvecklas, och Axfoods handelsetablering evakueras från Norra Stationsområdet. Det möjliggör bostadsbebyggelse på båda dessa platser.

Exploateringsnämndens åtaganden består i att förbättra gång- och cykelbanorna kring planområdet, justera läget för en busshållplats, flytt av ledningar, bekosta ett avåkningskydd vid Gubbängsmotet samt att lösa in Plantagens tomträtt vid Klockelund.

Fördyringar i projektet föranleder behov av ett reviderat genomförandebeslut. De totala investeringsutgifterna beräknas nu uppgå till 94,4 miljoner kronor, varav upparbetade utgifter till och med år 2020 uppgår till 14,3 miljoner kronor. Markförsäljningen är genomförd.

Försäljningsinkomsten uppgår till 99,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 66 miljoner kronor.

Jämfört med det tidigare genomförandebeslutet har utgifterna ökat med 51,8 miljoner kronor. Utgiftsökningen förklaras framför allt av ett skyfallsmagasin som tillkommit, fördyrade ledningsflyttar samt ombyggnad av Sköndalsvägen med kollektivkörväg för att hantera ökade trafikflöden till följd av utbyggnaden av Stora Sköndal.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Sandåkravägen som möjliggör handelsetablering i ett kommersiellt fördelaktigt läge vid Gubbängsmotet i Sköndal samtidigt som mark frigjorts för bostadsbebyggelse dels i Hagastaden och dels i Klockelund i Farsta.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på projektet som möjliggör handelsetablering i söderort samtidigt som mark frigjorts för bostadsbebyggelse i både Hagastaden och Farsta. Detaljplanen möjliggör en etablering av handel om totalt cirka 7 000 kvadratmeter i Sköndal.

Projektet uppvisar ett positivt nettonuvärde, men har blivit dyrare än vid det tidigare genomförandebeslutet. Detta förklaras med att riskreserven var för låg vid det beslutstillfället samt att projektet behöver hantera såväl skyfall som ökade trafikflöden från Stora Sköndal. Jag vill därför uppmana

exploateringsnämnden att arbeta aktivt och målmedvetet för att minimera tillkommande utgifter för att säkerställa projektekonomin.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyl
3. Exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Sköndal 2:1, projekt Sandåkravägen, till en investeringsutgift om 94,4 mnkr.
2. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Stockholm den 2 juni 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Ur ett generellt perspektiv menar vi att staden ska vara försiktig, för att inte säga mycket restriktiv, med att anlägga ytterligare externa handelsplatser som enbart går att nå med bil. Redan innan coronapandemin kämpade såväl större handelsplatser, innerstadens butiker och inte minst lokala bostadscentrum med sviktande lönsamhet. Med en högre andel e-handel finns det en övervägande risk för fortsatt butiksdöd.

Ur såväl socialt, integrations- som ekologiskt perspektiv talar mycket för att försöka konsolidera existerande handelsplatser, snarare än att anlägga ytterligare

bilanpassade och ej bostadsanknutna handelsplatser. Den typ av handelsetablering som behandlas i detta ärende förefaller olämpligt ur samtliga ovan nämnda perspektiv.

Det vore ur ett helhetsperspektiv bättre om den lokala handeln och servicen i området gavs möjlighet att utvecklas, snarare än att utmanas av ytterligare en – relativt begränsad – ny handelsplats. Erfarenhetsmässigt är mindre handelsplatser, med ett begränsat utbud, mer känsliga för konkurrens och konjunktursvängningar är större samlade handelsplatser.

Om målet för planeringen är ”en stad för alla”, med delmål om att skapa handelsplatser inom gång- och cykelavstånd från bostäder och större arbetsplatsområden, är denna typ av projekt helt olämplig. Staden kan inte å ena sidan försöka stötta lokal handel och service i exempelvis Skarpnäck, samtidigt som staden negativt påverkar Skarpnäcks möjligheter att erbjuda en god handels-och servicenivå.

Vi yrkar på att nämnden, i samråd med stadsbyggnadsnämnden, i fortsättningen inte bidrar till en ytterligare utspädning av handel och service, utan snarare fokuserar på att ta fram planer med goda etableringsförutsättningar för handel och service i blandade stadsdelar. För detta talar ekologiska-, ekonomiska-, sociala-, integrations-, trivsel- och trygghetsfaktorer.

Remissammanställning

Ärendet

Den 7 december 2017 fattade exploateringsnämnden genomförandebeslut avseende projektet Sandåkravägen omfattande investeringsutgifter om 42,6 miljoner kronor och försäljningsinkomster om 95,4 miljoner kronor. Då försäljningen översteg 90 miljoner kronor hemställdes ärendet till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige godkände försäljningen den 19 februari 2018 (dnr 2017/002042).

Den 11 mars 2021 godkände exploateringsnämnden för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom fastigheten Sköndal 2:1, omfattande investeringsutgifter om 94,4 miljoner kronor, reviderat genomförandebeslut. Då den beräknade investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor har ärendet hemställts till kommunfullmäktige för beslut.

Projektet Sandåkravägen avser genomförande av Detaljplan för del av Sköndal 2:1 i stadsdelen Sköndal (Dp 2010-11650). Detaljplanen möjliggör etablering av handel om cirka 7 000 kvadratmeter byggarea invid Gubbängsmotet i Sköndal. Detaljplanen medger två huskroppar med en parkeringsyta emellan och en ny gång- och cykelväg utmed Sköndalsvägen.

Överenskommelser om exploatering med försäljning tecknades med Axfood Sverige AB år 2018. Bolaget upprättar den nya handelsplatsen. Plantagens handelsplats vid Klockelund i Farsta avvecklas, och Axfoods handelsetablering evakueras från Norra Stationsområdet. Det möjliggör bostadsbebyggelse på båda dessa platser.

Exploateringsnämndens åtaganden består i att förbättra gång- och cykelbanorna kring planområdet, justera läget för en busshållplats, flytt av ledningar, bekosta ett avåkningsskydd vid Gubbängsmotet samt att lösa in Plantagens tomträtt vid Klockelund.

Fördyringar i projektet föranleder behov av ett reviderat genomförandebeslut. De totala investeringsutgifterna beräknas nu uppgå till 94,4 miljoner kronor, varav upparbetade utgifter till och med år 2020 uppgår till 14,3 miljoner kronor. Markförsäljningen är genomförd. Försäljningsinkomsten uppgår till 99,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 66 miljoner kronor.

Jämfört med det tidigare genomförandebeslutet har utgifterna ökat med 51,8 miljoner kronor. Utgiftsökningen förklaras framför allt av ett skyfallsmagasin som tillkommit, fördyrade ledningsflyttar samt ombyggnad av

Sköndalsvägen med kollektivkörväg för att hantera ökade trafikflöden till följd av utbyggnaden av Stora Sköndal.

Skyfallsmagasinet är en åtgärd för att hantera risk för översvämning i omkringliggande områden när den aktuella ytan som är en lågpunkt hårdgörs. Utgiften för skyfallsmagasinet som placeras i en parkyta utanför detaljplaneområdet uppskattas till 15-20 miljoner kronor. Uppskattningen uppges vara osäker då det finns få referensprojekt.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett nettonuvärde om 6 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter. Täckningsgraden inklusive nedlagda utgifter beräknas uppgå till 107 procent.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 mars 2021 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Sköndal 2:1, omfattande investeringsutgifter om 94,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta genomföra projektet.

Särskilt uttalande gjordes av Christina Wallmark (SD), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 februari 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2010-01-21 om markanvisning för handelsändamål inom fastigheten Sköndal 2:1 vid Sköndals-vägen till Plantagen Sverige AB. Under planarbetet identifierades möjligheten att planlägga för ytterligare en handelsetablering intill. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning för detta område 2011-02-17 till Axfood Sverige AB.

Efterhand enades parterna om att Axfood skulle förvärva hela området och att Plantagen sedan skulle bli hyresgäst i Axfoods byggnad.

Exploateringsnämnden tog 2017-12-07 dnr E2017-04040 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 42,6 mnkr och försäljningsinkomster på 95,4 mnkr.

Projektet ingår i projektpaket Larsboda strand. Inriktningsbeslut för Larsboda strand togs upp i exploateringsnämnden 2018-02-16, Dnr E2017-03629.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-02-19 att godkänna försäljning till byggherren Axfood Sverige AB med en försäljningsinkomst om cirka 95,4 mnkr och gav exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal

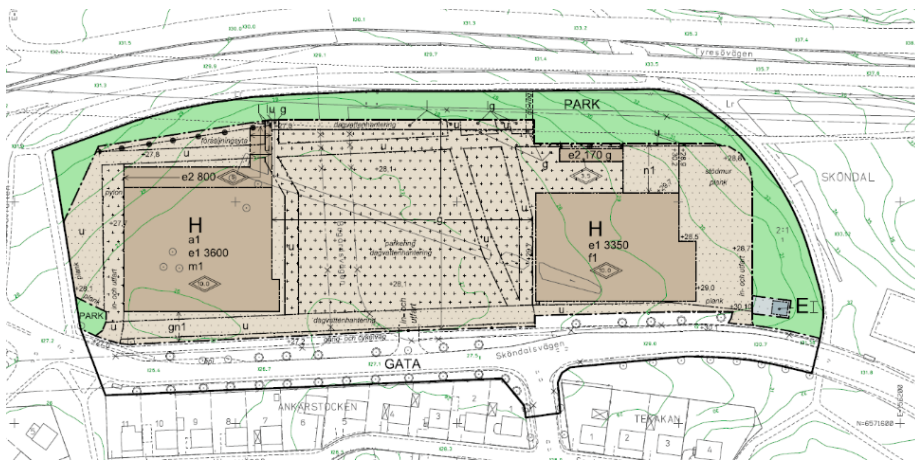
Överenskommelse om exploatering tecknades med byggherren, 2018-03-16.

Kommande beslut

Reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet Larsboda Strand kommer att tas upp i exploateringsnämnden under 2021.

Syfte

Syftet med projektet Sandåkravägen är att möjliggöra handelsetablering vid Gubbängsmotet i Sköndal och samtidigt frigöra mark för bostadsbebyggelse på två platser; Hagastaden och Klockelund vid Larsboda Strand i Farsta. Detaljplanen medger uppförande av ca 6950 kvm BTA lokaler för handel. Vidare förbättras framkomligheten genom uppförande av ett extra körfält längs Sköndalsvägen och utbyggda cykelbanor.



Planområde för projekt Sandåkravägen.

Förändringar i projektet

I genomförandebeslut 2017-12-07 godkände Exploateringsnämnden ett genomförande med investeringsutgifter om 42,6 miljoner kronor. Stadens åtaganden bestod i att förbättra gång- och cykelbanorna kring planområdet, justera läget för en busshållplats, bekosta ett avskärningskydd vid Gubbängsmotet och lösa in Plantagens tomträtt vid Klockelund. Vidare skulle flytt av ledningar tillhörande Ellevio och STOKAB bekostas av staden och utföras av byggaktören med förläggning inom U - område på kvartersmark.

Utvecklingen i projektet har medfört att genomförandet kommer att bli dyrare än vad som antogs vid det tidigare genomförandebeslutet. Ekonomin påverkas i huvudsak av följande faktorer:

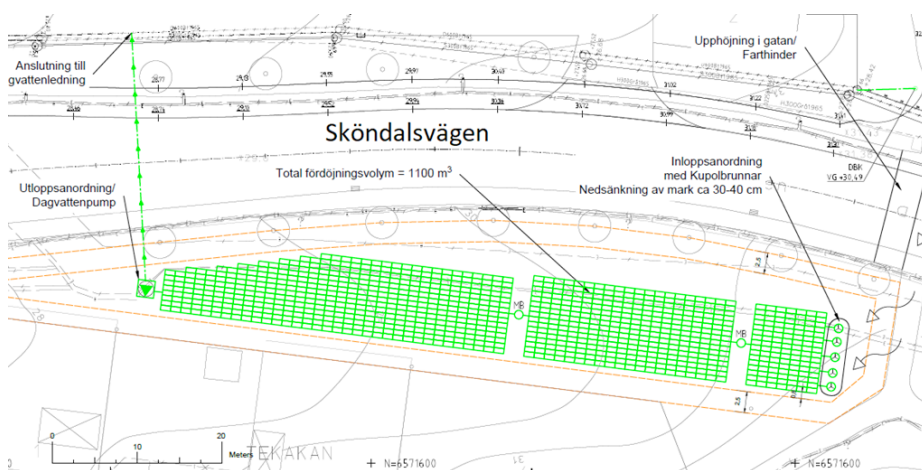
Hantering av skyfallsproblematik för bebyggelse runt planområdet

Det har uppdagats problem med översvämningsrisk vid skyfall efter att planen blivit antagen. Skyfallsfrågan har inte beaktats tillräckligt i detaljplaneskedet. Det noteras i planbeskrivningen att området utgör en lågpunkt men det bedömdes inte påverka möjligheterna till byggnation. SVOA uppmärksammade i december 2018 Exploateringskontoret på att planområdet var beläget i en lågpunkt med betydelse för skyfallshanteringen.

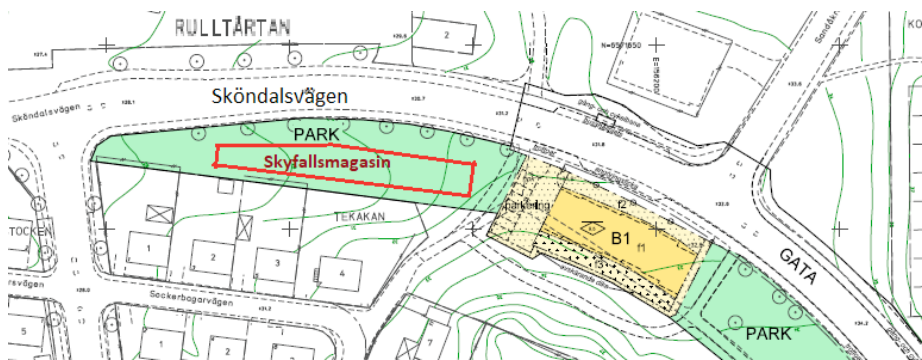
För att hantera skyfallsproblematiken och minska risken för översvämnning av omkringliggande mark avtalades 2019 att byggaktören skulle uppföra ett skyfallsmagasin med volymen 500 m³ på kvartersmark samtidigt som staden åtog sig att på egen mark ta fram lösningar för att hantera ytterligare dagvatten. Som kompensation för detta samt de förseningar processen medförde avtalades att staden skulle stå för samtliga utgifter för ledningsflytt av Ellevios och STOKAB:s ledningar.

För att utreda skyfallshantering på stadens mark togs konsultresurser in i projektet 2019. Utredningen föreslår att ett underjordiskt magasin med volym 1100 m³ byggs i en parkyta i den nyligen antagna planen Korintkakan, se kartbilder nedan. Utgiften för ett sådant är osäkert eftersom referensprojekt är sällsynta men uppskattas till mellan 15 – 20 mnkr.

Skötselfrågan för magasinet är under utredning och har lyfts till stadsledningskontoret. Diskussioner pågår mellan trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Byggnation av skyfallsmagasinet kommer inte att påbörjas förrän skötselfrågan är löst.



Bilden ovan visar utbredningen av det skyfallsmagasin som föreslås i utredningen.



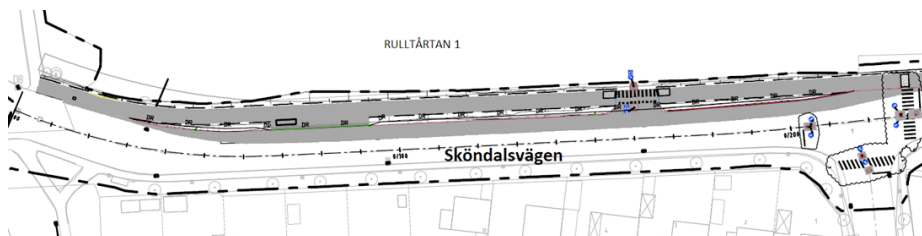
Bilden ovan visar föreslagen lokalisering av skyfallsmagasin inom parkmark i detaljplanen för projektet Korintkakan.

Dyrare ledningsflyttar

Efterhand har utgifterna för ledningsflytt ökat. Ellevio som i samband med upprättande av överenskommelse om exploatering med byggaktören meddelat ledningsflytten skulle kosta ca 6 mnkr med förläggning i kvartersmark ändrade sig under projekteringen till att ledningarna skulle förläggas i allmän platsmark med utgifter som uppgående till ca 11 mnkr. Vidare har flytten av elkablar föranlett att även ledningar tillhörande SVOA behöver flyttas till en utgift av ca 4 mnkr.

Ombyggnad av Sköndalsvägen

Trafiken på Sköndalsvägen uppgick till ca 5000 bilar /dygn förbi planområdet när detaljplanen för Sköndalsvägen påbörjades. Senare utredningar visade att trafiken beräknas bli ca 9000 bilar/dygn när handelsetableringen är utbyggd. När program för Stora Sköndal är utbyggt uppskattas ett trafikflöde på 15 000 bilar /dygn. Bedömningen gjordes att den tätare trafiken skulle medföra kapacitetsproblem vid utfarten till handelsplatsen. För att hantera detta byggs Sköndalsvägen ut med ett kollektivkörfält förbi handelsplatsen. Vidare uppförs signalreglering vid Perstorpsvägens anslutning till Sköndalsvägen. Bedömd merkostnad för detta är ca 9 mnkr.



Bilden visar sektionen med breddning av Sköndalsvägen för kollektivkörfält och signalreglerad korsning vid Perstorpsvägen.

Ökade försäljningsinkomster

De faktiska försäljningsinkomsterna av fastigheten Rulltårtan 1 ökade med ca 5 mnkr på grund av förändring i fastighetsprisindex mellan tiden för överenskommelse om exploatering och upprättande av köpebrev.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr. Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster om 6 mnkr motsvarande 88 000 kr/ekvivalent lägenhet¹

Marken såldes 2018. Exploateringsgraden uppgår till 0,26.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 94,4 mnkr, varav 14,3 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter som främst avser utgifter för projektledning, bygglösning och projektering.

Försäljningsinkomster som avser fastigheten Rulltårtan 1 uppgår till 99,7 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1345 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 107 procent.

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

Jämförelse av nyckeltal

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Genomförandebeslut	2017	2021
Nettonuvärde, inkl. tidigare utg./ink. mnkr	32	6
Nettonuvärde/ekvivalent lgh, inkl. tidigare utg./ink. tkr	112	88
Utgifter, mnkr	42,6	94,4
Försäljningsinkomster	95,4	99,7
Täckningsgrad	153%	107 %

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 94,4 mnkr. Försäljningsinkomster avseende fastigheten Rulltårten 1 uppgår till 99,7 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-14,3	-61,4	-18,7	0,0	0,0	0,0	-94,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-14,3	-61,4	-18,7	0,0	0,0	0,0	-94,4
Försäljningsinkomst	99,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	99,7

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan							
ExpIN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	-1,0	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	max -1,3	
Avskrivningar	0,0	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6	max -1,6	år 2022
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 66
Summa resultatpåverkan nämnd	-1,0	-2,9	-2,9	-2,8	-2,8		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden påverkas marginellt. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 66 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Utgiften för skyfallsmagasinet är osäkert eftersom sådana är sällan förekommande och det saknas jämförbara anläggningar att använda som referens. Utgiften på 15- 20 mnkr baseras på uppskattningar gjorda av dagvattenkonsulter, projektledare och byggprojektledare.

Slutsats - ekonomi

Fördyningarna i projektet orsakas av faktorer som inte var kända vid genomförandebeslutet. Vid beslutet var utgångspunkten att utgå från Ellevios uppskattning av kostnad för ledningsflytt, att skyfallsproblematiken övervägts i planprocessen samt att trafiksituationen på Sköndalsvägen var sådan att den inte krävde en utbyggnad. Trots anpassning till dessa förändrade förutsättningar är bedömningen att projektet fortfarande kommer att generera en vinst till staden. Det bör även nämnas att projektet bekostar ersättning för Plantagens tomträtt samt rivning av bolagets byggnad inom fastigheten Klockelund 1 i projektet Larsboda strand till en kostnad av ca 25 mnkr.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

Projektet bedöms skapa goda förutsättningar för fler arbetsplatser i form av handel i Söderort både under utbyggnaden och efter färdigställandet.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvatten och buller. Dagvatten och skyfallsfrågan har visat sig mer problematisk än vad som vad detaljplanen gjorde gällande. Delar av problematiken bedöms kunna hanteras genom byggande av skyfallsmagasinet som kommenterats tidigare. Utredningar visar att bullersituationen för omkringliggande villabebyggelse inte kommer försämrats.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet bedöms inte ha någon avgörande betydelse för något av stadens habitatnätverk. Staden kommer förbättra gång- och cykelbanorna kring planområdet. Bolagen kommer anlägga en parkremsa inom kvarteretsmark längsmed Sköndalsvägen.

Tillgänglighet

Området är idag inte tillgängligt för funktionsnedsatta. Nya anläggningar kommer vara tillgänglighetsanpassade.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Den upphandlade entreprenören, EZ –gruppen, har sedan projektets början haft problem med genomförandet. Entreprenaden ska enligt kontraktet vara klar i juli 2021 men färdigställandet kommer troligen att bli försenat.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk att entreprenören inte klarar av att slutföra projektet. I så fall kommer en ny upphandling att genomföras vilket kommer att fördyra och försena projektet. Byggherren har utan tillåtelse lagt schaktmassor på stadens mark. Enligt överenskommelse ska dessa tas bort och bolaget ska genomföra återställningsarbeten och anslutningsåtgärder. Det finns en risk att detta inte blir utfört på ett korrekt sätt.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Sandåkravägen som möjliggör handelsetablering i ett kommersiellt fördelaktigt läge vid Gubbängsmotet i Sköndal samtidigt som mark frigjorts för bostadsbebyggelse dels i Hagastaden och dels i Klockelund i Farsta.

Stadsledningskontoret konstaterar att ökningen av de beräknade utgifterna med 51,8 miljoner kronor innebär en väsentlig fördyring jämfört med tidigare beslut. I det ursprungliga genomförandebeslutet konstaterades risker och ekonomiska osäkerheter kopplat till försening av ledningsflyttar. Att platsen skulle kräva lösningar för att hantera skyfall förutsågs inte, inte heller behovet av att hantera ökade trafikflöden från Stora Sköndal. Stadsledningskontoret konstaterar att riskreserven var för låg.

Jämfört med genomförandebeslutet år 2017 har projektlönsamheten minskat väsentligt. Nettonuvärdet inklusive nedlagda utgifter har minskat från 32 miljoner kronor till 6 miljoner kronor och täckningsgraden har minskat från 153 procent till 107 procent.

Projektet Sandåkravägen är i genomförandefas. Cirka 15 procent av de beräknade utgifterna är upparbetade till och med år 2020. Stadsledningskontoret förutsätter att projektet arbetar aktivt för att minimera tillkommande utgifter för att säkerställa projektekonomin.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att Sandåkravägen är ett av fem projekt som ingår i projektpaketet Larsboda strand. Larsboda strand omfattar sammanlagt cirka 3 500 bostäder och 50 000 kvadratmeter kommersiella lokaler, skolor, förskolor och kontor. Ett reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand fattades av kommunfullmäktige den 7 maj 2018 (KS 2018/486). De sammanlagda utgifterna beräknades då till cirka 948 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 1 100 miljoner kronor. Nettonuvärdet uppgick till 118 miljoner kronor och täckningsgraden till 112 procent. Förutsättningarna har förändrats i flera av de ingående projekten och nämnden aviserar i det föreliggande ärendet ett behov av en nytt reviderat inriktningsbeslut, vilket planeras tas senare under året.

Stadsledningskontoret konstaterar slutligen att det planerade skyfallsmagasinet kommer att medföra drift- och underhållskonsekvenser för staden. Det är dock i dagsläget inte klargjort var i organisationen ansvaret för skyfallsmagasinet kommer att falla. Det är en ny typ av anläggning för staden och ansvarsprinciper saknas. Stadsledningskontoret anser dock att det är rimligt att den som har ansvar för och rådigheten över marken där magasinet lokaliseras också är den som bör ha huvudansvaret för anläggningen. Vilken nämnd eller bolagsstyrelse som ska ansvara för drift och underhåll av anläggningen behöver således utredas och beslutas innan byggstart, och hanteras inom projektet. Ett sådant avtal behöver vara skäligt utifrån åtgärdens nytta. Om åtgärdens nyttor främst tillfaller annan aktör än den som ansvarar för marken kan det vara lämpligt att upprätta ett avtal där viss ersättning för driftkostnader utgår.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då de beräknade investeringsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra

exploatering inom del av Sköndal 2:1, projekt Sandåkravägen, till en investeringsutgift om 94,4 miljoner kronor. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Bilaga 1

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Christina Wallmark (SD) enligt följande.

Ur ett generellt perspektiv menar vi att staden ska vara försiktig, för att inte säga mycket restriktiv, med att anlägga ytterligare externa handelsplatser som enbart går att nå med bil. Redan innan coronapandemin kämpade såväl större handelsplatser, innerstadens butiker och inte minst lokala bostadscentrum med sviktande lönsamhet. Med en högre andel e-handel finns det en övervägande risk för fortsatt butiksöd.

Ur såväl socialt, integrations- som ekologiskt perspektiv talar mycket för att försöka konsolidera existerande handelsplatser, snarare än att anlägga ytterligare bilanpassade och ej bostadsanknutna handelsplatser. Den typ av handelsetablering som behandlas i detta ärende förefaller olämpligt ur samtliga ovan nämnda perspektiv.

Det vore ur ett helhetsperspektiv bättre om den lokala handeln och servicen i området gavs möjlighet att utvecklas, snarare än att utmanas av ytterligare en – relativt begränsad – ny handelsplats. Erfarenhetsmässigt är mindre handelsplatser, med ett begränsat utbud, mer känsliga för konkurrens och konjunktursvängningar är större samlade handelsplatser.

Om målet för planeringen är ”en stad för alla”, med delmål om att skapa handelsplatser inom gång- och cykelavstånd från bostäder och större arbetsplatsområden, är denna typ av projekt helt olämplig. Staden kan inte å ena sidan försöka stötta lokal handel och service i exempelvis Skarpnäck, samtidigt som staden negativt påverkar Skarpnäcks möjligheter att erbjuda en god handels-och servicenivå.

Vi yrkar på att nämnden, i samråd med stadsbyggnadsnämnden, i fortsättningen inte bidrar till en ytterligare utspädning av handel och service, utan snarare fokuserar på att ta fram planer med goda etableringsförutsättningar för handel och service i blandade stadsdelar. För detta talar ekologiska-, ekonomiska-, sociala-, integrations-, trivsel- och trygghetsfaktorer.