Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Tjänsteutlåtande
Dnr E2016-02576

2016-10-17

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede till Åke Sundvall Projekt AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 5 mnkr (inriktningsbeslut).

3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår en markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallad Bolaget, inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede. Aktuellt område ligger i anslutning till Sockenplan norr om kv. Häradsdomaren och Spenaten. Bolaget vill uppföra cirka 60 lägenheter i 2 stycken flerbostadshus samt 10 parhus. En förskola med 4 avdelningar ska inrymmas i flerbostadshusen.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Bolaget har valts genom direktanvisning efter jämförelseförfarande där Bolaget tillsammans med Maxera Bostad och Riksbyggen fick redovisa varsin projektidé för platsen samt beskriva ett till tre genomförda och byggda bostadsprojekt.

Bedömningsgruppen bestående av medarbetare från exploateringskontoret och stadsbyggandskontoret konstaterar att Bolaget och det förslag som bolaget presenterat är det som har bäst förutsättningar för den aktuella platsen. Kontoren konstaterar att förslaget är utvecklingsbart samtidigt som det förvaltar Gamla Enskedes karaktär.

Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för:

- 22 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för flerbostadshusen.
- 3 800 000 kr per parhustomt.
- 4 500 kronor per kvadratmeter BTA för kvartersmarken för förskola.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 85 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 40,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 318 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 150,7 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-12-08.

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

Sydväst om den föreslagna platsen för markanvisning pågår två planprocesser på varsin sida om Enskedevägen. På den östra sidan intill Enskede IP planerar Familjebostäder att uppföra cirka 275 hyreslägenheter medan Stockholmshem på den västra sidan planlägger för cirka 160 smålägenheter

Planerna på bebyggelse stämmer väl överens med målen i ÖP 2010 och Vision 2040 att koppla samman Stockholms olika delar till en mer integrerad stadsmiljö. Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer i ett kollektivnära läge och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling.

Bakgrund till markanvisningen

Det aktuella området ligger i direkt anslutning till Sockenplan norr kv. Häradsdomaren och Spenaten invid riksintresseområdet Gamla Enskede. Norr om platsen på en bergskulle ligger Sankt Eriks Katolska skola.

De senaste två åren har 3 byggaktörer visat intresse för platsen vilka förutom Bolaget är Maxera Bostad AB och Riksbyggen.

Inför markanvisning har staden därför valt att använda sig av direktanvisning efter jämförelseförfarande, där de 3 byggaktörerna fått redovisa varsin projektidé för platsen samt beskriva ett till tre genomförda och byggda bostadsprojekt.

Samtliga inkomna förslag var väl genomarbetade och belyste platsens möjligheter ur olika perspektiv. Alla förslag genomsyrasdes av en förståelse för platsens unika värden, med byggnadsvolymer som på ett finstämt och inkännande sätt relaterar till omgivande bebyggelse.

Bedömningsgruppen, bestående av medarbetare från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, konstaterar att Bolaget och det förslag som bolaget presenterat är det som har bäst förutsättningar för den aktuella platsen. Kontoren konstaterar att förslaget är utvecklingsbart samtidigt som det förvaltar Gamla Enskedes karaktär. Mycket av naturmarken invid Katolska skolan sparas och skapar ett generöst och tydligt parkstråk mellan Sockenvägen och Hemmansvägen.

De byggda referensexemplen är dessutom av högsta kvalitet och det är tydligt att Bolaget inte kompromissar med utformning av vare sig detalj eller helhet.

Bolaget föreslår att platsen bebyggs med 2 stycken 4-5 vånings lamellhus innehållande cirka 60 lägenheter samt 10 stycken 3 vånings parhus. En förskola om 4 avdelningar med tillhörande förskolegård ska inrymmas i bebyggelseförslaget. Ett gemensamt garage är även planerat under flerbostadshusen.

Lite mindre än hälften av lägenheterna föreslås bli 4:or eller större för att tillgodose bristen på stora lägenheter vid Sockenplan med omnejd.

Gröna takterrasser och trädgårdar ger möjlighet till odling, rekreation och biodling. Byggnadernas karaktär och materialitet är ännu inte definierad men Bolagets utgångspunkt är att koppla dessa till befintliga byggnader, exempelvis med tegel för lamellhusen och trä för parhusen.

Bolaget har de senaste 3 åren fått 6 markanvisningar om totalt 487 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

I stadsdelen Gamla Enskede är 67,2 % bostadsrätter och 32,7 % hyresrätter varav 17,6 % tillhör allmännyttan. Detta kan jämföras med de angränsande stadsdelarna Enskedefältet och Enskede Gård som har 100 % respektive 69,1 % hyresrätter. I stadsdelen finns cirka 975 småhus och 4048 lägenheter i flerbostadshus (statistik hämtad 2016-08-03, http://statistik.stockholm.se)

Sydväst om den föreslagna platsen för markanvisning pågår två planprocesser på varsin sida om Enskedevägen. På den östra sidan intill Enskede IP planerar Familjebostäder, efter en markanvisning i exploateringsnämnden 2015-10-15, att uppföra cirka 275 smålägenheter med hyresrätt varav cirka 100 studentlägenheter. Planen förväntas gå ut på samråd under 2017 kv.2.

På västra sidan om Enskedevägen pågår en detaljplan där Stockholmshem har som avsikt att uppföra cirka 160 bostäder för unga och studenter. Inom deras fastighet Fjärdingsmannen 1 föreslås cirka 100 lägenheter, resterande cirka 60 lägenheter föreslås på del av stadens fastighet Enskede Gård 1:1 vilket markanvisades 2014-06-12. Planen förväntas gå upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden under 2017 kv. 2.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.



Bild 1. Markanvisningsområdet

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 60 lägenheter i flerbostadshus samt cirka 10 parhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt alternativ äganderätt för småhusen. Ett gemensamt garage är planerat under de två flerbostadshusen som ska täcka minst 80 % av flerbostadshusens parkeringsbehov.

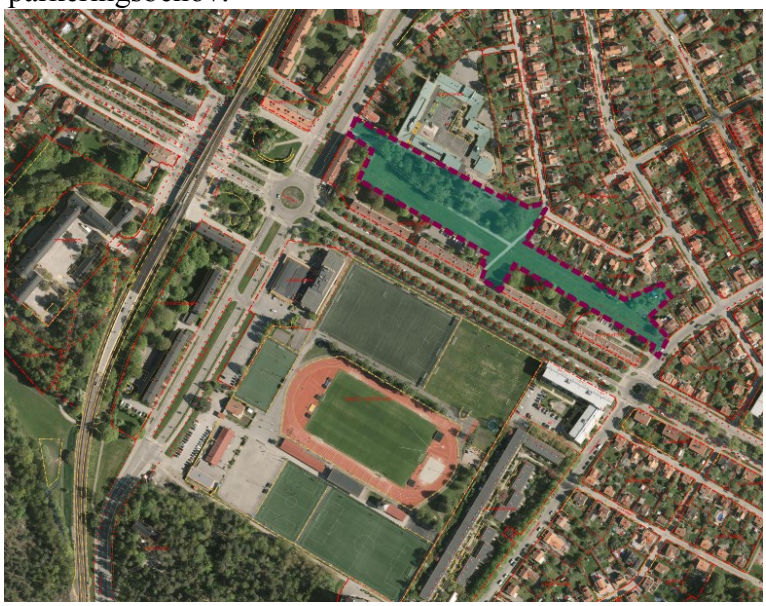


Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet



Bild 3. Skiss på föreslagna flerbostadshus



Bild 4. Skiss på föreslagna parhus

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Marken säljs i markanvisningsavtalet angivet marknadspris och vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara:

- 22 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för flerbostadshusen.
- 3 800 000 kr per parhustomt.
- 4 500 kronor per kvadratmeter BTA för kvartersmarken för förskola.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-12-08 (dnr E2016-01765).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 85 mnkr motsvarande 1697 tkr/ekvivalent lägenhet[1].

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,72.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 40,3 mnkr. Utgifterna avser främst anläggandet av en ny gata inom markanvisningsområdet (13 mnkr), medfinansieringen av ombyggnaden av delar av Enskedevägen (7 mnkr), grönkompensation (5 mnkr) samt ledningsflytt (3 mnkr).

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 150,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 150,4 mnkr.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 697 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 318 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 40,3 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	**Ack t.o.m. 2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,3	-0,5	-0,4	-39,1	0,0	-40,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	**0,0**	**-0,3**	**-0,5**	**-0,4**	**-39,1**	**0,0**	**-40,3**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	150,7	150,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 150,4 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

De kostnader som är förenade med viss osäkerhet är avsmalningen och ombyggnation av Enskedevägen samt den intilliggande cirkulationsplatsen. Kostnaden för en ombyggnad av Enskedevägen samt cirkulationsplatsen är preliminärt uppskattad och bör därför ses som en kostnadspost som kan innebära ökade utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. Mariginalen är så god att trots vissa ekonomiska osäkerheter kring kostnad för ombyggnation av Enskedevägen så torde det likväl innebära att nettonuvärdet förblir positivt

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

- Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande.
- Projektet bidrar till målet om blandade upplåtelseformer.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden.
- Målet om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen uppfylls.
- Projektet kommer medfinansiera ombyggnaden av delar av Enskedevägen från karaktären av en trafikled till stadsgata där cykelbanorna breddas till dagens ställda krav.
- Projektet kommer även finansiera upprustning av parken/torget vid Sockenplans tunnelbanestation där delar av infartsparkeringen planeras tas bort till förmån för cykelparkering.

Den aktuella exploateringen avser 60 lägenheter i bostadsrätt och 10 parhus i bostadsrätt alternativt äganderätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 4048 lägenheter i flerbostadshus varav 67,2 % är upplåtna med bostadsrätt. Detta bör sättas i relation till de angränsande stadsdelarna Enskedefältet och Enskede Gård som har 100 % respektive 69,1 % hyresrätter.

Lokaler

En förskola med 4 avdelningar kommer att inrymmas i flerbostadshusen med tillhörande förskolegård. Förslaget öppnar för ett antal publika platser såsom ett central torg/parkyta, en möjlig pocketpark i öster samt lekytor i anslutning till skogsparken.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är områdets möjlighet att hantera dagvatten vid skyfall. Områdets rekreations- och landskapsvärden behöver också utredas för att kunna tillskapa nya värden till det offentliga rummet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består idag huvudsakligen av öppna gräsytor med enstaka träd samt en mindre skogspark på en bergsknalle strax söder om Sankt Eriks Katolska skola. Bolagets föreslagna bebyggelse är placerad på ett sådant sätt att ingreppet i den s.k. skogsparken ska bli så litet som möjligt.

En central torgyta/parkyta kan bli aktuell att anlägga eller en pocketpark i markanvisningsområdets östra del. En upprustning av torg-/parkytan vid Sockenplans tunnelbanestation planeras även i syfte att stärka platsen som mötesplats där behovet av cykelparkeringar ska främjas genom att delar av infartsparkeringen planeras tas bort. Tillsammans med omkringliggande bebyggelse är målsättningen att platsen ska få en mer offentlig och tillgänglig prägel.

Övriga åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har huvudsakligen mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

En bebyggelse inom föreslaget område skulle innebära att parkmarken minskar men kontoret ser ändå att förslaget öppnar för ett antal publika platser såsom ett central torg/parkyta, en möjlig pocketpark i öster samt lekytor i anslutning till skogsparken.

Inom planområdet kommer även en förskola om 4 avdelningar att inrymmas efter önskemål från stadsdelsförvaltningens sida.

Eventuell ytterligare påverkan på barn kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel i detta projekt kommer samordnas med medel från andra projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt 2018 kv.4 när överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget och ett genomförandebeslut ska tas.

Risker och osäkerheter

Dagvatten och skyfall
Det som behöver utredas vidare är hanteringen av dagvatten vid skyfall.

Ledningar
Fortum Värme har ledningar som ser ut att behöva läggas om i och med den föreslagna byggnationen. Då många kunder berörs så behöver en sådan omläggning beställas i god tid för att kunna utföras under rätt årstid.

Annars förekommer inga risker eller osäkerhetsfaktorer som kontoret ser det som kan påverka den föreslagna bebyggelsen och dess tidplan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Stadsbyggnadskontorer ställer sig positiva till utbyggnadsförslaget De anser att området har stor potential att bli en framtida nod med fler bostäder, mer tillgänglig service och fler mötesplatser i form av torg och parker. Bebyggelse på den aktuella platsen anser de kommer bidra till ett större underlag till Sockenplan och ge platsen en mer offentlig och tillgänglig prägel.

Stadsdelsförvaltningen har framfört att de har behov av en förskola om 4 avdelningar inom projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Bolaget har informerats om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Bolaget har gjort en tydlig planstruktur med byggnadstypologier som samspelar väl i skala och placering med både

trädgårdsstaden och omgivande lamellhus. Med enkla grepp spar de mycket av naturmarken invid Katolska skolan och skapar ett generöst och tydligt parkstråk mellan Sockenvägen och Hemmansvägen. Kontoret har goda erfarenheter av Bolaget och förslaget bedöms som utvecklingsbart i den kommande detaljplaneprocessen.

Den föreslagna exploateringen kan skapa förbättrade miljöer och på ett positivt sätt bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av större lägenheter i ett bra kommunikationsläge. Tillsammans med intilliggande bostadsprojekt kan projektet bidra till ett större underlag till Sockenplan och ge platsen en mer offentlig och tillgänglig prägel.

Inkomsterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal