

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2018-08-23

Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Sexmännen 1 m.fl. samt markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Tallkrogen 1:1 i Gamla Enskede till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Tallkrogen 1:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Stockholmshem AB avseende Sexmännen 1 m.fl..
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4 mnkr (inriktningsbeslut).
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

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

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

AB Stockholmshem (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny bebyggelse om cirka 40 lägenheter på del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Tallkrogen 1:1 i Gamla Enskede.

Bolaget har valts genom direktanvisning då det är i direkt anslutning till deras befintliga fastighet och ingen annan byggherre sökt markanvisning på platsen.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Intill den föreslagna markanvisningen planerar Bolaget bebyggelse om cirka 230 lägenheter samt lokaler för centrumändamål, inom den egna fastigheten Sexmännen 1. För detta område har ett föravtal tagits fram vilket syftar till att reglera de kostnader som uppkommer för staden till följd av projektet och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret avser att gå upp med en startpromemoria till sin nämnd 2018-08-29 för planläggning av Sexmännen m.fl.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettovärde om 4 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 18,9 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 5,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 %.

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

Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av lägenheter i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det ökar trivseln och säkerheten i området. Vidare ges goda förutsättningar att omvandla Enskedevägen till ett urbant stråk och öka framkomligheten för gång- och cykeltrafik.

Bakgrund till föravtal till exploateringsavtal och markanvisningen

Bolaget vill utveckla sin fastighet Sexmännen 1 med

bostäder, handel och service. De ansökte redan 2016 om en planändring inom sin egen fastighet samt på intilliggande mark kring Svedmyraplan och Handelsvägen, vilken idag ägs av staden. Stadsbyggnadskontoret gav då förslaget ett positivt planbesked med utgångspunkten om att en ny strukturplan behövde tas fram under detaljplanearbetet där ett helhetsgrepp för området togs.

Bolaget har därefter inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter, inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och Tallkrogen 1:1 i stadsdelen Gamla Enskede. Det föreslagna markanvisningsområdet ligger öster om fastigheten Sexmännen 1.

Stadsbyggnadskontoret avser att gå upp med en startpromemoria till sin nämnd 2018-08-29 för planläggning av Sexmännen m.fl. Planförslaget gäller bebyggelse intill Svedmyraplan i Enskede och omfattar uppförandet av ca 270 bostäder i form av hyresrätter, samt lokaler för centrumändamål. Av dessa bostäder avses 230 uppföras inom den egna fastigheten Sexmännen 1 och de resterande 40 på stadens mark.

Planområdet ligger nordöst om Svedmyraplan i Enskede. Svedmyraplan utgörs idag av en cirkulationsplats där Enskedevägen, Handelsvägen och Tussmötevägen möts. Sydväst om cirkulationsplatsen ligger Svedmyra tunnelbanestation och Stureby sjukhem. Söder om planområdet återfinns Svedmyra småstugeområde.

På torget intill Svedmyraplan föreslås tre nya flerbostadshus om fem till sex våningar. Bebyggelsen syftar till att samla fler verksamheter och entréer till torget. Torget kompletteras även med en handelslokal i ett våningsplan. Möjligheten att uppföra ett nytt hus utmed Enskedevägen, ovanpå befintlig dagligvaruhandeln kommer att utredas.

I den norra delen av kv. Sexmännen 1 föreslår Bolaget ett nytt bostadskvarter på den yta som idag används som besöksparkering till dagligvaruhandeln. Kvarteret är indelat i flera byggnadsvolymer, som varierar mellan fem och sex våningar. Tillsammans med övrig föreslagen bebyggelse skapar detta förutsättningar för att omvandla Enskedevägen till ett urbant stråk genom möjlighet till bostadsentréer, lokaler och verksamheter mot gatan.

Parkeringen för befintlig dagligvaruhandeln vars verksamhet och lokaler utvecklas i planförslaget, förläggs i ett garage under mark i södra delen av kv. Sexmännen 1. In- och utfart till garaget placeras mot Handelsvägen.

I slänten mot skogsområdet Kyrkvärden i öster, i direkt anslutning till kv. Sexmännen föreslås två punkthus på stadens mark. Punkthusen föreslås få samma höjd, sju till åtta våningar, som de befintliga punkthusen utmed Handelsvägen har i dagsläget.

Bolaget har under de senaste 3 åren fått 15 markanvisningar om totalt 1593 lägenheter.

Bolaget har valts ut genom direktanvisning. Under de senaste 5 åren så har ingen annan byggherre sökt markanvisning på platsen. Det kan bero på svårigheten att ordna med angoringsgata till de föreslagna bostäderna utan att nyttja fastigheten Sexmännen 1.

Gällande detaljplan för fastigheten Sexmännen 1 är P 2003-08217 och medger bostäder, handel och garage. Inom fastigheten bedrivs sedan 1969 "BEA" en av söderorts mest välkända icabutiker.

För det föreslagna markanvisningsområdet gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Området ingår i ett 3,6 ha stort skogsparti och är en viktig länk mellan Hemskogen och Svedmyraskogen. Det är klassificerat som en ekologisk spridningszon för Stockholms gröna infrastruktur och ingår i habitatnätverket för barrskogslevande arter. Genom skogen och mellan Handelsvägen och Enskedevägen går en asfalterad gång- och cykelväg.

I stadsdelen Gamla Enskede är 32,7 % hyreslägenheter varav 17,6 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 975 småhus och 3593 lägenheter. 24 % är ettor, 29 % är tvåor, 25 % treor och 22 % fyror eller större (statistik hämtad 2018-05-13, www.statistikstockholm.se).

Norr om planområdet längs med Enskedevägen, intill Enskede IP, pågår ett planarbete omfattande 275 hyreslägenheter varav 100 studentlägenheter.

Mitt emot projektet vid Enskede IP planerar AB Stockholmshem att uppföra ca 140 bostäder för unga och studenter. Bostäderna kommer att byggas inom Stockholmsshems fastighet

Fjärdingsmannen 1 samt på en nybildad tomträttsfastighet söder om Fjärdingsmannen 1.

Väster om planområdet på andra sidan tunnelbanespåret pågår uppförandet av 150 bostadsrättslägenheter. Byggaktörerna är Besqab Projektutveckling AB och HSB Bostad AB.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadskontoret avser att gå upp med en startpromemoria till sin nämnd 2018-08-29 för planläggning av Sexmännen m.fl.

Föravtalets innehåll

Bolaget och staden ska tillsammans verka för att ett en ny detaljplan tas fram.



Bild 1. Illustration på föreslagen bebyggelse inom Sexmännen 1 är markerad på kartan. De blåa fastigheterna är föreslag på tillkommande bebyggelse.

Bolaget ska stå för de faktiska utrednings- och projekteringskostnaderna som behövs för detaljplanearbetet avseende Bolagets mark i syfte att kunna träffa ett exploateringsavtal med staden. Staden ska stå för kostnader avseende stadens förväntade byggrättsandel inom området.

Den preliminära fördelningsprincipen, som baseras på tillkommande byggrättsvärde, avseende utrednings- och projekteringskostnader medför att Bolaget ska stå för 82 % av och staden för 18 % av uppkomna kostnader som härrör till detaljplaneområdet. Motsvarande fördelningsprincip tillämpas, med löpande räkning, för stadens egna kostnader inom området.

Bolaget tillsammans med staden bekostar, utifrån den framtagna kostnadsfördelningen, utbyggnad av allmän plats till standard som beslutas av staden. Bolaget ska bekosta sin andel av nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet. Kostnadsfördelning och ansvar för genomförande av dessa åtgärder ska klargöras inför tecknande av exploateringsavtal.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 40 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkering för dessa lägenheter föreslås inrymmas i garage i den kommande nybebyggelsen inom fastigheten Fjärdingsmannen 1.



Bild 2. Ortofoto över föreslaget markanvisningsområde



Bild 3. Markanvisningsområdet är markerat i den östra delen av illustrationsskissen på den föreslagna bebyggelsen.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens 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.

Parkering för bostäderna ska lösas inom kvartersmarken i garage.

Planbeställning

Stockholmshem har inkommit med en ansökan om planändring inom sin fastighet Sexmännen 1. 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) positivt nettonuvärde om 4 mnkr motsvarande 103 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,51.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,9 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Enskedevägen och Handelsvägen samt anläggande av ny lekplats norr om föreslagen bebyggelse.

Inkomsterna beräknas till cirka 5,5 mnkr, varav huvuddelen utgörs av Bolagets finansiering av åtgärder för anläggande av Enskedevägen och den föreslagna lekplatsen.

För att möjliggöra exploateringen på Bolagets egen fastighet Sexmännen 1 och kunna upplåta marken med tomträtt till Bolaget krävs investeringar i befintliga gator och allmän platsmark. Största delen av stadens utgifter består av gatuinvesteringar (10 mnkr).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 296 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 120 %.

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

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 18,9 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 5,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,2	-0,3	-18,4	0,0	0,0	-18,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	5,5	0,0	0,0	5,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,2	-0,3	-12,8	0,0	0,0	-13,4
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 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							Kom-
Drift							mentar
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	max 0,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-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	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

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 0,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,7 mnkr per år.

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 b.la. ombyggnationen av Enskedevägen och den del av Handelsvägen som krävs för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. I nuvärdeskalkylen ingår ett riskpåslag på cirka 20 % för de tilltänkta investeringarna på allmän platsmark. Trots vissa ekonomiska osäkerheter kring ombyggnaden av Enskedevägen och Handelsvägen bör nettonuvärdet kunna förbli positivt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 9 000 lägenheter under 2018
- markanvisa minst 4 500 hyresrätter
- markanvisa minst 2 250 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- Projektet kommer medfinansiera ombyggnaden av delar av Enskedevägen från karaktären av en trafikled till stadsgata där angöringsmöjligheter utmed Enskedevägen tillskapas medan det befintliga gång- och cykelstråket förbättras
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Den aktuella exploateringen avser 270 lägenheter i hyresrätt.

Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 4048

lägenheter i flerbostadshus varav 67,2 % är upplåtna med bostadsrätt.

Lokaler

Planförslaget innebär att dagligvaruhandeln ”BEA” kommer att finnas kvar på platsen. Förslaget innebär att BEA:s verksamhet och lokaler utvecklas vilket bidrar med att de även framöver kommer kunna vara en viktig lokal aktör i söderort. BEA har idag cirka 130 anställda.

Planförslaget möjliggör även nya lokaler för centrumändamål och bidrar därmed till att stärka det lokala centrumet intill Svedmyraplan.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är projektets påverkan på natur- och rekreativsvärden eftersom den föreslagna markanvisningen ligger intill ett av staden utpekade ESBO-områden (Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden). Utredningar krävs då för att säkerställa att en eventuell bebyggelse tar hänsyn till de ekologiska värdena.

En landskapsanalys med fokus på funktioner för rekreation behöver också tas fram då naturmarken används av många närboende.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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 2016-2019 ”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.

Den mark som föreslås markanvisas är kraftigt kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver därför studeras under detaljplaneprocessen.

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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Större delen av den föreslagna bebyggelsen sker på redan hårdgjord mark. Det finns en lekplats i skogen i anslutning till planområdets norra del som föreslås få en ny placering.

Två förskoleavdelningar och en scoutstuga är idag lokaliserade i skogens utkant, längs med Enskedevägen. Verksamheterna använder skogen aktivt och det är därför viktigt att planera så att naturmarken även fortsättningsvis blir tillgänglig och inte upplevs privatiserad. Förslaget innehåller därför nya gångförbindelser och parkentréer mot skogen för att öka naturmarkens tillgänglighet.

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. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt 2020 kv.2 när överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget samt då ett genomförandebeslut ska tas.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller inför detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 2 år 2020. Då ska överenskommelse om exploatering och exploateringsavtal träffas med Bolaget samt ett genomförandebeslut tas i nämnden.

Risker och osäkerheter

Dagvatten och skyfall

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

Enskedevägen

Den ombyggnationen som krävs av Enskedevägen för att möjliggöra föreslagen exploatering behöver utredas vidare under planprocessen i samråd med trafikkontoret. Den framtagna sektionen för Enskedevägen är dessutom beroende av en samverkan med Trafikförvaltningen då b.l.a. markarbeten krävs i den befintliga slänten intill tunnelbanespåret. Detta kan påverka tidplanen samt möjligheten för staden att få till önskad sektion.

Annars förekommer inga större 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 samt informerat miljöförvaltningen och socialförvaltningen.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

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 lägenheter i ett bra kommunikationsläge.

Planförslaget ger tillsammans med intilliggande bostadsprojekt utökade möjligheter för service och handel kring Svedmyraplan och ger förutsättningar att stärka Svedmyraplan som lokalt centrum i enlighet med intentionerna översiktsplanen.

Planen bidrar även till att Enskedevägen får kvalitéer av ett urbant stråk genom att den utformas som en stadsgata kantad av ny bostadsbebyggelse samt verksamhetslokaler. Ombyggnaden ska också bidra till ökad framkomlighet för gång- och cykeltrafik.

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

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal