

**Handläggare**  
Cristina Engwall  
08-508 266 77

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-12-17

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Enskede- Årsta-Vantör till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 4,3 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 77  
Växel 08-508 276 00  
cristina.engwall@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Ärendet gäller inriktningsbeslut samt markanvisning för ca 40 lägenheter på Sofielundsplan i Johanneshov till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, nedan kallat Bolaget. Bolaget har markanvisats genom direktanvisning och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 19 500 kr per kvm ljust BTA.

Bolagets byggstart bedöms preliminärt till år 2024 och första inflyttning beräknas ske omkring år 2026.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 14 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 45,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 137 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 62,1 mnkr. Expertrådet kommer att ta upp ärendet 2020-12-10, dnr E2020-01925.

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

Exploateringskontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge.

## Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter på Sofielundsplan i stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör, inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1.

Bolaget har funnits på marknaden under många år inom främst ombyggnadsprojekt, men har sedan 2000-talet utvecklat en verksamhetsgren inom bostadsproduktion. Bolaget har under de senaste fem åren (2015-2020) fått tre markanvisningar om totalt 440 lägenheter.

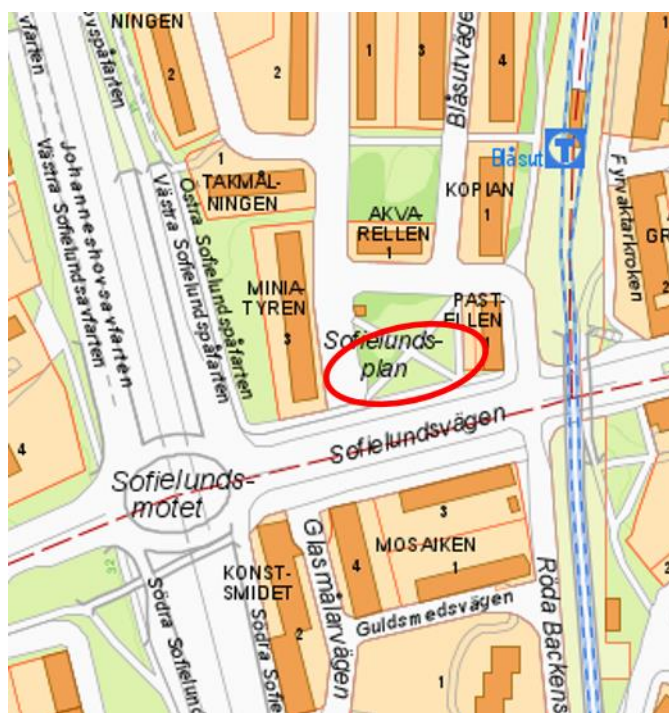
Enligt nu gällande detaljplan är platsen avsedd för gångtorg och gatuändamål. Området är idag en park och dess diagonala gångstråk används som ett gatt stråk för gående i riktning mot tunnelbanestation Blåsut. Parken är idag utsatt för buller från framför allt Nynäsvägen.

Den kringliggande bebyggelsen är generellt uppförd under 1940-talet och består främst av ljusa lameller. Strax österut längs med Sofielundsvägen finns kvarter med flerbostadshus uppförda på 2010-talet.

Enligt uppgifter från statistik om stadens delområden (uppgifter från år 2019) utgörs bostäderna i Johanneshov till ca 47 % av bostadsrätter, ca 3 % av allmännyttans hyresrätter och ca 50 % av övriga hyresrätter. 0 % av bostäderna är upplåtna som småhus med äganderätt. Lägenhetsstorlekarna i flerbostadshusen är fördelade enligt 8 % utan kök, ca 69 % är 1-2 rum med kök och ca 23 % av bostäderna i flerbostadshus har 3 rum och kök eller större. (Hämtat från:

<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/enskede/johanneshov.pdf> ).

För detta område har ytterligare en markanvisning inkommit från Bergsundet år 2020 som föreslagit att bygga ca 65 hyresrätter. På grund av relativt höga kostnader för allmän plats i samband med ledningsflyttar så är det inte möjligt att markanvisa för hyresrätter och tomträtt på denna plats.



*Rödmarkerad yta avser ungefärligt markanvisningsområde.*

## Tidigare beslut

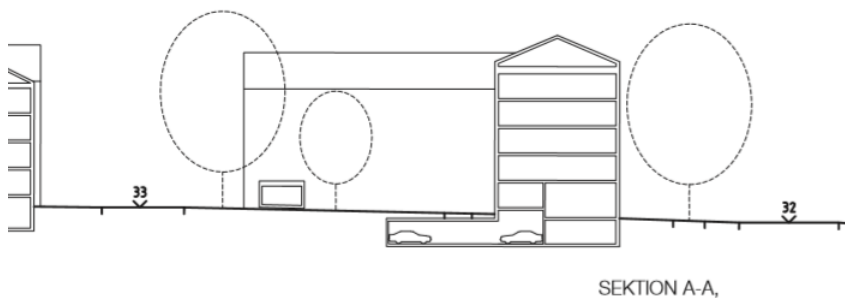
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 40 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



*Ortofoto över området med skiss på bebyggelse markerad i rött.*



*Skiss på förslaget sett från väster.*

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

Det lägesspecifika parkeringstalet är 0,45 platser per lägenhet och ska lösas genom garage inom kvartersmark. Överenskommet pris är 19 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Expertrådet kommer att ta upp ärendet 2020-12-10, dnr E2020-01925.

## **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) positivt nettonuvärde om 14 mnkr motsvarande 482 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,5.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 45,5 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsflyttar, upprustning av befintlig park samt justering av gångbanor.

---

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

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostäder beräknas till 62,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 61,2 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 288 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre vilket beror på flytt av fjärrvärmeledning och kammare från blivande kvartersmark. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 137 procent.

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 45,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-1,2	-3,3	-17,9	-23,0	-45,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,2</b>	<b>-3,3</b>	<b>-17,9</b>	<b>-23,0</b>	<b>-45,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	62,1	0,0	62,1

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

### Driftbudget

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på stadens och exploateringsnämndens resultat.

Inga drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 61,2 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

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

Den mest betydande osäkerheten är storleken på utgift för flytt av ledningar (framför allt fjärrvärme och kammare) vilken behöver utredas vidare. I nuvärdeskalkylen har kalkylerats för högsta tänkbara utgift.

## Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots behov av stora investeringar i allmän platsmark i form av ledningsomläggningar.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (Öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (Öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (Öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 40 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Johanneshov i dag (siffror från 2019) finns 2 386 lägenheter i hyresrätt, 2 115 lägenheter i bostadsrätt, inga lägenheter med äganderätt och 1 småhus med äganderätt. (Hämtat från:

<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/enskede/johanneshov.pdf> ).

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Nynäsvägen, Sofielundsvägen och tunnelbanespår, samt omhändertagande av dagvatten och skyfallshantering. Likaså behöver risk för överskridande av miljökonsekvensnormen för luftföroreningar bevakas.

På den södra delen mot Sofielundsvägen där den nya byggnaden planeras kommer ett större parkträd att tas bort, liksom en del mindre träd och buskvegetation.

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

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta, inom planområdet eller i närområdet, kommer att utredas under planprocessen.

Detta kan exempelvis ske genom föryngring av träd inom den delen av parken som inte berörs av exploateringen samt eventuellt tillskapande av mindre lekplats.

## 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.



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

Barnperspektivet kommer att beaktas under den fortsatta planprocessen.

## Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

I Enskede-Årsta-Vantör bor lika stor andel kvinnor som män.

Trygghetsmätningen 2020 visar på en viss skillnad mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig oroliga att utsättas för brott av något slag i genomsnitt 10 %, men bland kvinnor 12 %. Andel invånare som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 16 %, vilket är en minskning från tidigare trygghetsmätning 2017 (23 %).

Det föreslagna markanvisningsområdet används idag som parkmark. Det finns en gen parkväg inom området för passage. Området bedöms därmed användas av både kvinnor, män, pojkar och flickor.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent 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 två år. Mot bakgrund av detta planeras byggstart för stadens arbeten med allmän platsmark och Bolagets arbeten med kvartersmark år 2024. Första inflyttning bedöms kunna ske omkring år 2026.

Nästa beslutstillfälle blir stadsbyggnadsnämndens beslut om startpromemoria. I slutet av 2022 beräknas detaljplanen antas och då ska överenskommelse om exploatering tecknas med Bolaget. I samband med det ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

### Risker och osäkerheter

- **Ledningar**  
För att möjliggöra byggnation krävs ledningsflyttar av fjärrvärme- och elledningar. En förstudie för omlokalisering av fjärrvärmeledningar kommer att tas fram tidigt i projektet, för att tydliggöra olika alternativ och dess utgifter.
- **Översvämning**  
Risk för översvämning vid kraftiga skyfall föreligger i en lågpunkt på Sofielundsvägen som ansluter till aktuellt område. Viss risk för översvämning föreligger även där ny byggnad föreslås. Vilka anpassningar och åtgärder som eventuellt behöver göras, kommer att studeras vidare i planprocessen.
- **Buller**  
Buller från närliggande gator och tunnelbanespår kommer att studeras vidare i planprocessen.
- **Parkering och angöring**  
Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och lösas med garage. Angöring till intilliggande fastigheten Miniatyren måste säkerställas.
- **Detaljplanens antagande**  
Tidplanen fram till byggstart är osäker eftersom det är svårt att bedöma när detaljplanen för projektet kan vinna laga kraft.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även stadsbyggnadsnämnden, Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd och trafiknämnden.

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

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet kan också öka både trivseln i kvarvarande parkdel av Sofielundsplan genom minskat buller och höjda rekreativvärden.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal