

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2021-03-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 på Enskedefältet till ALM Småa Byggrätt AB

Markanvisning för bostäder, rackethall och padelbanor inom Enskede Gård 1:5 samt Enskede Gård 1:1 på Enskedefältet till Enskede Rackethall AB

Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och rackethall inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till ALM Småa Byggrätt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för rackethall och padelbanor inom fastigheten Enskede Gård 1:5 och Enskede Gård 1:1 till Enskede Rackethall AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 9 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).

Johan Castwall
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
start.stockholm

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Det här ärendet gäller två nya markanvisningar i det pågående planarbetet för projektet Bägersta Byväg där exploateringsnämnden 2014-06-12 fattade inriktningsbeslut och markanvisade 300 lägenheter och 20 småhus till Besqab Projektutveckling AB (nedan kallad Besqab), Småa AB och Wallenstam Fastigheter 87 AB (nedan kallad Wallenstam).

Utifrån de utredningar som tagits fram och efter att samrått med experter inom bland annat geoteknik, geohydrologi samt skyfall har kontoret kommit fram till att bostadsbebyggelsen i de södra delarna av planområdet inte fungerar.

Den främsta orsaken är att kontoret inte hittat någon teknisk lösning som är säker och ekonomisk genomförbar för att hantera de cirka 10 000 kubikmeter vatten som rinner till området vid ett skyfall.

Kontoret valde på grund av det som nämns ovan att under 2020 inte förlänga de ursprungliga markanvisningsavtalen med Besqab, Småa AB och Wallenstam.

Den norra delen av planområdet har bättre markförhållanden och kontorets bedömning är att bebyggelse kan fungera där. Det behövs dock ytterligare skyfallsanalyser för att säkerställa att skyfallet kan hanteras, innan ett förslag till detaljplan är klart för samråd.

ALM Småa Byggrätt AB (nedan kallad ALM Småa) har under 2021 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 150-200 lägenheter inom fastigheterna Enskede Gård 1:1 och 1:5 i stadsdelen Enskedefältet längs med Bägersta Byväg.

Förslaget innebär att Enskede Rackethalls tennistält i den norra delen rivs för att på så sätt tillskapa fler och mer kvalitativa lägenheter. De två grusbanorna som finns i tennistältet föreslås ersättas med två nya banor i en ny rackethall inom markanvisningsområdet.

ALM Småa föreslås därför få en gemensam markanvisning med Enskede Rackethall AB (nedan kallad Enskede Rackethall), som

är tomträtthavare till Enskede Gård 1:5 inom vilken tennistältet är placerad. Tillsammans ska de planera för bostäder och ny rackethall.

Enskede Rackethall har inkommit med en ansökan om markanvisning för den nya rackethallen men även för tillskottsmark för att kunna bygga ut sin nuvarande rackethall samt för att bygga cirka 9 padelbanor på ängen strax söder om rackethallen.

Marken avses upplåtas med tomträtt för bostäder och rackethall. Marken för padelbanor föreslås upplåtas med arrende. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Som en följd av de förändrade förutsättningarna i projektet så föreslås en revidering av inriktningsbeslutet. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, om 25 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 45,5 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 0,8 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 155 procent.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning prövas i den pågående planprocessen.

Planerna på utbyggnaden av rackethallen stämmer väl överens med målen i översiktsplanen om att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Kontoret bedömer även att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet

Tidigare markanvisningar och sammanfattning av utredningar

Exploateringsnämnden beslutade 2014-06-12 att anvisa ett större område längs med Bägersta Byväg samt sydost om Sockenvägen i stadsdelen Enskedefältet till tre byggaktörer; Besqab, Småa AB och Wallenstam (nedan kallad Bolagen). Projektet innefattade då cirka 300 lägenheter och 20 småhus fördelat på de tre byggaktörerna. En förskola med sex avdelningar samt en

gruppbofastad om sex lägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) eller SoL (Socialtjänstlagen) skulle också inrymmas i de föreslagna flerbostadshusen. Markanvisning för bostäderna skedde via direktanvisning.



Bild 1. Markanvisningsområdet 2014

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-18 om start-pm för projektet Bägersta Byväg. Det hade då ökat till att omfatta cirka 600 lägenheter och 35 radhus. Planstrukturen i start-pm hade sin grund i ett parallellt uppdrag som de markanvisade byggherrarna genomfört.

Bolagen har under planprocessen delat upp marken sinsemellan där Småa AB bland annat arbetat med den norra delen. Under 2017 blev Småa AB uppköpta av ALM Equity. ALM Småa Byggrätt AB är ett dotterbolag till ALM Småa Bostad AB som kommer stå som garant/moderbolag.

Under planprocessen har flera utredningar tagits fram för att få mer kunskap kring de komplicerade markförhållandena och hur de påverkar möjligheten att bygga inom området. Nedan följer en sammanställning på en del av de utredningar som tagits fram i projektet. Utredningarna visar att det inte är lämpligt att fortsätta utreda bebyggelsen i de södra delarna av planområdet. Den främsta orsaken är att det inte finns något rimligt sätt att ta hand om de stora vattenmängder som behöver hanteras vid stora skyfall om området bebyggs

Den norra delen av planområdet visar på bättre markförhållanden och kontorets bedömning är att planering för ny bebyggelsen kan fortsätta där.

Utredningar

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är snarlika de vid Årstafältet, det vill säga gammal sjöbotten. Djupet till berg varierar enligt utförda undersökningar mellan 3-18 meter djup under markytan.

Generellt är området sättningskänsligt.

Stor hänsyn kommer behöva tas vid alla anläggningsarbeten, byggtrafik, schaktarbeten, pålning mm för att undvika sättningar på intilliggande villabebyggelse.

Geohydrologiska förhållande

Den framtagna geohydrologiska utredningen visade på risk för bottenuppträckning i större delen av området (grundvattnet trycks upp till ytan). Detta innebär att grundvattennivån behöver sänkas vid djupa schaktarbeten och grundläggning av exempelvis hus eller anläggande av gata.

Långtidsmätningar av grundvattnet har pågått i området sedan slutet av 1950-talet. I de långtidsmätningar som utförts kan man se att årstidsvariationen är stor. Variationer på upp emot 3 m mellan högsta och lägsta uppmätta värden har förekommit under åren. Detta innebär att leran omväxlande sätter sig och omväxlande häver sig, vilket leder till rörelser i befintlig mark och befintliga byggnader.

Dagvatten/Skyfall

Området ligger i en lågpunkt vilket innebär att väldigt mycket vatten rinner ”ner” till området. En stor del av det planerade exploateringsområdet behövs som skyfallsyta, för att hantera skyfall vid ett så kallat 100-års regn.

De utredningar som tagits fram uppskattar att cirka 10 000 kubikmeter vatten behöver hanteras inom planområdet vid ett 100-års regn. Alternativt skulle stora magasin behöva grävas ner för att hantera dessa framtida regn. Denna lösning är kostsam och tekniskt komplex på grund av de geotekniska- och hydrogeologiska förutsättningarna. Dessutom är tömning av

magasinen svår att få till då området ligger i en lågpunkt vilket innebär att vattnet behöver pumpas bort. En annan utmaning är att det inte är klargjort vem som ska vara ansvarig för ägande drift- och underhåll av tekniska anläggningar för skyfall.

Förenklat kan det förklaras som så att varje byggnad trycker undan vatten som då behöver omhändertas någon annanstans. En vanlig lösning för att hantera kommande skyfall är att sänka marknivån och skapa skyfallsytor som då ersätter ytorna som bebyggelsen har ianspråktagit. Den geohydrologiska utredningen visar dock på risk för att grundvattnet skulle tryckas upp vid en sådan omfattande nedsänkning av marken och då medföra risk för sättningar på närliggande bebyggelse. Kontoret har inte lyckats hitta någon teknisk lösning som både är säker och ekonomisk genomförbar.

Geohydrologen rekommenderar att inte anlägga nedsänkta skyfallsytor inom planområdet på grund av risken för bottenuppträckning. För den norra delen av planområdet ser markförhållandena bättre ut, varför man kan fortsätta att utreda och söka en lösning.

Stockholm Vatten och Avfall

Genom planområdet finns ett skyddsområde för ledningar med en bredd på 17 meter. I skyddsområdet kan ingen bebyggelse ske för där ska Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) kunna sköta drift och underhåll på sina anläggningar. Kontoret utredde om det var möjligt att flytta dessa ledningar. Men det skulle bli för dyrt och komplex att genomföra en sådan omläggning på grund av ledningarnas storlek i kombination med de dåliga markförhållandena..

SVOA har även informerat kontoret om att deras dagvattenledningar inom området inte kan hantera allt dagvatten då det är en av deras större bräddpunkter i Stockholm, vilket gör att dagvattnet i större utsträckning måste omhändertas lokalt.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsansökningar från ALM Småa och Enskede Rackethall

Kontoret valde under 2020 att inte förlänga de markanvisningsavtal som tecknades 2014 med Bolagen. Utredningarna och planarbetet har visat att intentionerna i markanvisningen inte kan genomföras.

ALM Småa har 2021-01-13 inkommit med en ny ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 150-200 lägenheter i de norra delen av planområdet.

Enskede Rackethall har inkommit med ansökan om markanvisning för en ny rackethall i den norra delen av planområdet.

Enskede Rackethall och ALM Småa är överens om att tillsammans utreda områdena för bostäder och en ny rackethall.

En ekonomisk kontroll har gjorts under 2020 för moderbolaget ALM Småa Bostad AB som visar att ekonomin är god och att ALM Småa därmed har förutsättningar att genomföra projektet.

Småa AB har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 310 lägenheter.

Enskede Rackethall har 2020-11-27 inkommit med en ansökan om markanvisning för den nya rackethallen men även för tillskottsmark för att kunna bygga ut sin nuvarande rackethall samt för att bygga cirka 9 padelbanor på ängen strax söder om rackethallen. Marken för rackethallarna föreslås även fortsatt vara upplåten med tomträtt. Padelbanorna föreslås upplåtas med arrende.

Enskede Rackethall har inte tidigare tilldelats någon markanvisning. Markanvisningen föreslås ske genom direktanvisning.



Bild 2) Karta över de ungefärliga områdena som föreslås markanvisas

- 1. Föreslagen markanvisning till Enskede Rackethall för padelbanor utomhus, upplåts med arrende.**
- 2. Föreslagen markanvisning till Enskede Rackethall för utökning av befintlig rackethall, tomträttsupplåtelse.**
- 3. Föreslagen markanvisning till Enskede Rackethall och ALM Småa för bostäder, inom del av Enskede Rackethalls tomträttsfastighet Enskede Gård 1:5 (tennistältet), tomträttsupplåtelse.**
- 4. Föreslagen markanvisning för bostäder och den nya rackethallen till ALM Småa och Enskede Rackethall, tomträttsupplåtelse.**

Enskede Rackethall är en av Sveriges mest kompletta rackethallar med sex racketsporter, gym, innebandy, konferens, sportshop, racketservice och café. Hallen byggdes 1985 och har mellan 800 och 900 besökare om dagen. Enskede Rackethall AB ägs av dess medlemmar genom Enskede Lawn Tennis Klubb och Stockholms Badmintonförbund.¹

Enskede Rackethall AB är en viktig aktör för motion och hälsa i söderort. Bolaget bedriver flera samarbeten med skolor i området som nyttjar hallen dagtid. De önskar utöka sin verksamhet med padel, den sport som växer mest i Sverige.

En ekonomisk kontroll har gjorts under 2021 av Enskede Rackethall som visar på att de har tillräcklig genomförandeförmåga för projektet.

Flera aktörer har visat intresse för padelhallar men på grund av pågående planarbete har det inte varit aktuellt. Skyfallsproblematiken innebär att padelbanorna behöver förläggas utomhus vilket bara Enskede Rackethall visat intresse för. Ytorna i direkt anslutning till Enskede Rackethall har ingen annan sökt markanvisning på.

Området

Inom stadsdelen Enskedefältet är 74,1 % hyreslägenheter varav 71,7 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 406 småhus och 294 lägenheter. 43 % är ettor, 33 % är tvåor, 14 % treor och 7 % fyror eller större (statistik hämtad 2021-01-11, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Exploateringsnämnden beslutade 2017-06-08 att anvisa ett område för bostäder på del av stadens fastighet Enskede Gård 1:1 och inom tomträttsfastigheten Rättikan 1 i korsningen Bägersta Byväg/Sockenvägen till Enskede Vårdshus Projekt AB. Samråd planeras för projektet under första kvartalet 2021.

Exploateringsnämnden beslutade 2019-02-14 att begära en planändring för området längs med Enskede Gårdsväg där Enskedeparkens bageri ligger. Den nuvarande verksamhetsutövaren önskar utveckla den befintliga bageriverksamheten genom att bland annat uppföra ett orangeri/växthus. Samråd planeras under andra eller tredje kvartalet 2021.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för park- och idrottsändamål. Inom området finns idag ett tennistält, parkering, återvinningsstation och en granplantering.

Den nuvarande parkeringen används bland annat av besökare till Enskede Vårdshus. I planförslaget för Rättikan 1 föreslås ett parkeringsgarage under den nya bebyggelsen, med plats för besökare till den nya föreslagna restaurangen, som då ersätter en del av de platser som försvinner.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden fattade 2004-10-12 genomförandebeslut för att tunnelförlägga den lufthängda kraftledningen mellan Skanstull och Solberga. Beslutet och avtalet med Fortum godkändes av kommunfullmäktige 2005-03-07.

Exploateringsnämnden godkände 2014-06-12 en markanvisning till Besqab, Småa AB och Wallenstam och tog inriktningsbeslut för projektet. Markanvisningsavtalen med respektive byggaktör har förlängts vid två tillfällen med två år i taget. Kontoret valde att inte förlänga markanvisningsavtalen under 2020 på grund av de dåliga markförhållandena i kombination med skyfallsproblematiken.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-06-08 att anvisa ett område för bostäder på del av stadens fastighet Enskede Gård 1:1 och inom tomträttsfastigheten Rättikan 1 i korsningen Bägersta Byväg/Sockenvägen till Enskede Vårdshus Projekt AB.

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-pm för detaljplaneläggning 2016-05-18.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 150-200 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna föreslås upplåtas med hyresrätt.

Kontoret föreslår att ALM Småa och Enskede Rackethall tilldelas en markanvisning på cirka 150-200 lägenheter inom Enskede Gård 1:5 och Enskede Gård 1:1. Enskede Rackethall föreslås även tilldelas en markanvisning för den utökade byggrätten för befintlig rackethall samt för padelbanor utomhus.

Enskede Rackethall och ALM Småa är överens om att tillsammans utreda områdena för bostäder och en ny rackethall.

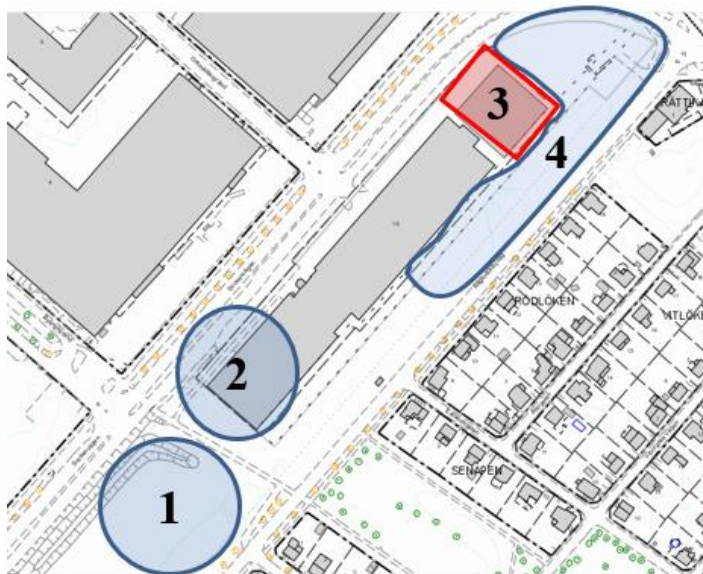


Bild 3. Ortofoto över de ungefärliga områdena som föreslås markanvisas

- 1. Föreslagen markanvisning till Enskede Rackethall för padelbanor utomhus, upplåts med arrende.**
- 2. Föreslagen markanvisning till Enskede Rackethall för utökning av befintlig rackethall, upplåts med tomträtt.**
- 3. Föreslagen markanvisning till ALM Småa och Enskede Rackethall för bostäder, inom del av Enskede Rackethalls tomträttsfastighet Enskede Gård 1:5 (tennistältet). Upplåts med tomträtt.**
- 4. Föreslagen markanvisning till ALM Småa och Enskede Rackethall för bostäder och ny rackethall. Upplåts med tomträtter.**

Om planarbetet visar att tennistältet inte är lämpligt att inrymma inom det föreslagna markanvisningsområdet så är det endast möjligt att bygga cirka 100-140 lägenheter.

All mark för bostäderna ska upplåtas med tomträtt. Det ger ALM Småa goda förutsättningar att utveckla kvarteret ekonomiskt och förvaltningsmässigt. Marken för den nya rackethallen, utökningen av den befintliga rackethallen avses också upplåtas med tomträtt. Marken för padelbanor föreslås upplåtas med arrende.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Marken för bostäder upplåts med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut.

Om projektet medför tillkommande byggrätt och/eller tomtarea ska förhandling om pris/tomträttsavgäld för den utökade delen ske med staden. Denna förhandling ska ske i innan överenskommelse om exploatering träffas.

Planbeställning

Nämnden beställde en ny detaljplan 2014 vid den förra markanvisningen till Bolagen. Arbetet med detaljplanen har påbörjats för platsen. De föreslagna markanvisningarna för raketthall och padelbanor kommer att prövas i den pågående planprocessen. Närmare innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Då projektet har försenats och minskat i omfattning så behöver ett reviderat inriktningsbeslut tas. ALM Småa och Enskede Raketthall ska stå för plankostnaderna.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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.

Inför det reviderade inriktningsbeslutet har en uppdaterad lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden tagits fram för projektet. Denna redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster om 25 mnkr motsvarande 122 tkr/ekvivalent lägenhet². Tabell 1

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

redovisar en jämförelse mellan ursprungligt inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut.

	Inriktningsbeslut 2014-06-12	Reviderat inriktningsbeslut 2021-03-11
Utredningsutgifter	4,5 mnkr	12 mnkr
Investeringsutgifter	48 mnkr	45,5 mnkr
Investeringsinkomster	-	0,8 mnkr
Försäljningsinkomster	240 mnkr	-
Nettonuvärde inkl tidigare nedlagda kostnader	145 mnkr	25 mnkr

Tabell 1: Jämförelse inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut

Marken kommer att upplåtas med tomträtt för bostäder och rackethall. Marken för padelbanor föreslås upplåtas med arrende. Exploateringsgraden uppgår till 1,85.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 45,5 mnkr, varav 3,7 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggande av nya gator, ledningsomläggningar och investeringar i parkmark. Inkomsterna beräknas till cirka 0,8 mnkr, varav huvuddelen utgörs av intäkter där staden och byggaktörerna delat på utgifterna för de utredningar staden tagit fram.

För att möjliggöra exploateringen och kunna upplåta marken med tomträtt till ALM Småa och Enskede Rackethall krävs bland annat investeringar i allmän platsmark. Stadens utgifter består främst av ledningsomläggningar (9 mnkr) och gatuinvesteringar (7 mnkr).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 185 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 155 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står byggaktörerna för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 45,5 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 0,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,7	-0,3	-0,8	-0,2	-0,4	-40,1	-45,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,9	-0,3	-0,8	-0,2	-0,4	-40,1	-44,7
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 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	max 2,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	max -1,1	år 2025
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	0,0	1,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,5 mnkr det första året och minskar

därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,5 mnkr per år.

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. Större ekonomiska risker redovisas nedan:

Flytt av tennistältet

Om tennistältet inte går att ersätta med en ny rackethall inom markanvisningsområdet kommer den möjliga exploateringen att minska vilket påverkar projektets totalekonomi

Skyfallsåtgärder

Inom projektet krävs åtgärder för att hantera ett kommande 100-årsregn. En fördjupad skyfallsutredning kommer visa på vilka åtgärder som krävs för den föreslagna bebyggelsen, vilket kan påverka exploateringsgraden negativt.

Slutsats-ekonomi

Den eventuella flytten av tennistältet har en stor inverkan på projektets totalekonomi. Projektet visar i nuläget på ett överskott och ett positivt nettonuvärde. Då utgifterna för utbyggnaden av allmän platsmark såsom gator och torg mm har minskat så borde även en kalkyl där tennistältet inte flyttas kunna generera ett positivt nettonuvärde.

Den exploateringskalkyl för tunnelförläggningen av kraftledningen som redovisades vid genomförandebeslutet 2004-10-12 byggde på finansiering av kraftledningsprojektet genom intäkter från tomträttsupplåtelse och försäljning av nya byggrätter inom frilagda markområden. Några områden som kan förtätas huvudsakligen genom bostadsbebyggelse samt några möjliga kommersiella byggrätter framhålls särskilt; nämligen Årstastråket (1 700 lgh), Solberga (600 lgh), Bägersta byväg (200 lgh), Åbyvägen (155 lgh) samt några utpekade kommersiella byggrätter (300 lgh).

Det har förutsatts i kraftledningsprojektet att intäkter från markupplåtelser i Bägersta Byväg ska bära cirka en sjundedels andel av utgifterna för kraftledningsinvesteringen med förutsättningen att runt 200 lägenheter skulle kunna byggas. I genomförandebeslutet för kraftledningsprojektet var

projektkostnaden för ledningen kalkylerad till 565 mkr. Sedan kraftledningsprojektet startat har kostnaden stigit och efter reviderat genomförandebeslut (635 mkr) med anledning av projektet Stockholms ström ligger slutkostnadsprognosen på 680 mkr.

Kontorets sammanfattade slutsats är att det först vid ett genomförandebeslut kommer gå att ge besked kring hur stort projektets täckningsbidrag till utgifterna för nedgrävningen av kraftledningen kan bli.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- Projektet bidrar till stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021 varav 5 000 hyresrätter.
- Projektet bidrar till målet om blandade upplåtelseformer.
- Byggande i lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras.
- Enskede Rackethalls föreslagna utökning bidrar till att uppfylla målet i översiktsplanen om att möjliggöra för värdeskapande kompletteringar.

Den aktuella exploateringen avser cirka 120 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 218 lägenheter i hyresrätt och 76 lägenheter i bostadsrätt samt 406 småhus.

Miljö

De miljökonsekvenser som bland annat behöver utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hantering av skyfall vid ett kommande 100 års regn och kostnaden för sanering av parkeringsytan.

Det finns en återvinningsstation inom området som kommer behöva ersättas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den granplantering som finns längs med Bägersta Byväg kommer till största del att vara kvar. Men i den norra delen

föreslås granplanteringen tas bort för att möjliggöra yta för bostäder och för den nya rackethallen. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen.

Energihushållning

Enskede Rackethall och ALM Småa 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

Det står idag hundratals barn i kö till de racketsporter som erbjuds i Enskede Rackethall. Genom att utöka Enskede Rackethalls verksamhet så kommer fler barn få möjlighet att motionera. De ytor som tas i anspråk bedöms inte påverka barnens möjlighet till lek negativt.

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 visar Trygghetsmätningen 2017 på skillnader mellan könen i att kvinnor är mer otrygga än män. I Enskede Årsta Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med

mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

På Enskedefältet är det 8 % av de svarande som känner sig oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån tunnelbanan som ligger närmast där de bor därför att de skulle kunna utsättas för brott. 14 % av de boende på Enskedefältet anser att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i deras bostadsområde.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar ALM Småa och Enskede Rackethall sina byggstartar till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024/2025.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2023.

Risker och osäkerheter

Risker och osäkerheter har redovisats i ursprungligt ärende (exploateringsnämnden 2014-06-12). Sedan det beslutstillfället har ytterligare risker och osäkerheter uppkommit i projektet. Dessa tillkommande risker redovisas nedan.

Skyfall vid ett 100 års regn

När beslut om markanvisningen togs av exploateringsnämnden 2014-06-12 var skyfallsproblematik sällan en fråga som påverkade stadens exploateringsprojekt. Under planprocessens gång har dock kunskapen om extrema väder ökat.

Hantering av skyfall kommer på grund av dess komplexitet fortsatt vara en osäkerhetsfaktor som behöver utredas vidare och lösas i planarbetet. Utformningen på de föreslagna tillbyggnaderna på Enskede Rackethall kan därför behöva anpassas för att hantera ett kommande skyfall eller tas bort i sin helhet.

Ny stomlinje

Trafikförvaltningen (nedan kallad TF) planerar en ny stomlinje mellan Älvsjö-Gullmarplan som ska trafikeras av buss eller spårvagn. Då genomförandet ligger långt fram i tiden finns risk att det i senare skede tillkommer nya krav på ytor och funktioner kring spårvägen.

Ny rackethall

Om det inte går att flytta tennistältets funktion inom det föreslagna markanvisningsområdet så påverkar det både projektets ekonomi och den totala byggrätten.

Buller Enskede Ridskola

Öster om den föreslagna bebyggelsen bedriver Enskede Ridskola en väldigt uppskattad och viktig idrottsverksamhet. Ägarna till ridskolan har framfört en oro för att deras verksamhet kommer drabbas negativt av buller under byggskedet både från anläggandet av husen men även den ökade byggtrafiken på Sockenvägen oroar dem. Staden har haft en återkommande dialog med ridskolan för att tillsammans komma fram till en bra lösning. Förutom bullerskydd vid bullerkällan har även bullerplank/insynsskydd diskuterats vid ridskolan längs med Sockenvägen. Att förlägga byggaktörens anläggningsarbeten till sommaren då flertalet av hästarna är på sommarbete har också diskuterats som en lösning. Beroende på vilket upplägg som kontoret kommer fram till med byggaktörerna i samråd med ridskolan så kan tidplanen komma att förskjutas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, idrottsförvaltningen och trafikkontoret.

Stadsbyggnadskontoret är positiva att planarbetet fortsätter i den norra delen men anser att rackethallens föreslagna utbyggnader samt den eventuellt nya rackethallen behöver utredas mer i detalj

innan det går att uttala sig om dess lämplighet utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv.

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.

Både idrottsförvaltning och stadsdelsförvaltningen är positiva till förslaget med padel då de har fått in ett stort antal önskemål om padelbanor i området men inte lyckats hitta någon lämplig placering.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Hela Stockholm växer och stadens alla delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Det är viktigt att staden tillvaratar goda initiativ från aktörerna på marknaden såsom Enskede Rackethall och möjliggör kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden.

Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen där bland annat hanteringen skyfall och möjligheten att flytta tennistältet måste studeras noga.

Kontoret anser vidare att projektet har förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och idrottsytor, i ett läge där det planeras för en förbättrad kollektivtrafik, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal