

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2015-10-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Länsmannen samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede till Familjebostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Länsmannen 1 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Larisa Freivalds
Enhetschef

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

Sammanfattning

Markområdet intill Enskede IP har sedan början av 2000-talet diskuterats av kontoret som en lämplig plats för markanvisning och ett tiotal byggherrar har visat intresse för platsen.

En av förutsättningarna för markanvisning har varit att kunna ersätta parkeringen till idrottsplatsen som tas i anspråk för den föreslagna bostadsbebyggelsen.

AB Familjebostäder (nedan kallad Bolaget) kom tillsammans med JM AB in med en markanvisningsansökan på markområdet intill Enskede IP.

För att lösa parkeringsfrågan och andra planeringsförutsättningar har kontoret valt att enbart jobba vidare med Bolaget, som inkommit med ett nytt markanvisningsförslag, innefattande byggnation både inom deras egen tomträttsfastighet Länsmannen 1 samt inom stadens fastighet Enskede Gård 1:1.

Förslaget innefattar ny bebyggelse om cirka 275 hyreslägenheter varav 100 studentlägenheter ovanpå den nya Coop-butiken. Den befintliga Coop-butiken föreslås rivas och istället ges plats åt en lastgård med ett grönt tak som kan nyttjas som bostadsgård.

Planläggningen inbegriper även Kunskapsskolan som ligger inom Bolagets befintliga tomträtt och som därmed ges permanent bygglov samtidigt som skolgården föreslås utökas.

För att få till den föreslagna exploateringen av bostäder så behöver en avsmalning av Enskedevägen ske.

Diskussion har förts med stadsbyggnadskontoret som ställt sig positiva till en planändring inom Enskede IP så att en byggnation av en idrottshall tillåts i den nya detaljplanen.

Idrottsförvaltningen har uttryckt sitt intresse av att en sådan planändring görs. Idrottsplatsens parkeringsbehov kommer att lösas i ena bostadshusets garage samt med markparkering.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt netto-nuvärde om 8 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 30,2 mnkr.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 %.

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

Planerna på bebyggelse vid Enskede IP stämmer väl överens med målen i ÖP 2010 och Söderortsvisionen att koppla samman Stockholms olika delar till en mer integrerad stadsmiljö. Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning, stadsutveckling samt målet om att markanvisa 300 studentlägenheter/år. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund till markanvisningen

Markområdet intill Enskede IP har sedan början av 2000-talet diskuterats av kontoret som en lämplig plats för markanvisning och ett tiotal byggherrar har visat intresse för platsen. En av förutsättningarna för markanvisning har varit att kunna ersätta parkeringen till idrottsplatsen som tas i anspråk för den föreslagna bostadsbebyggelsen.

Bolaget kom tillsammans med JM AB in med en markanvisningsansökan på markområdet intill Enskede IP.

För att lösa parkeringsfrågan och andra planeringsförutsättningar har kontoret valt att enbart jobba vidare med Bolaget som inkommit med ett nytt markanvisningsförslag innefattande byggnation både inom deras egen tomträttsfastighet Länsmannen 1 samt inom stadens fastighet Enskede Gård 1:1. Förslaget omfattar ca 275 hyreslägenheter varav 100 studentbostäder.

Bolaget har under de senaste 5 åren fått 22 markanvisningar om totalt 2177 lägenheter.

Förslaget innebär att den befintliga Coop-butiken rivs och istället lokaliseras längs med Sockenvägen med en utökad butiksyta. Ovanpå butiken är ca 100 studentbostäder inritade och den platsen där nuvarande Coop-butik är belägen föreslås istället en lastgård med ett grönt tak där boende kan vistas. I samma kvarter ut mot Enskedevägen är ett bostadshus med 28 lägenheter

placerat. I bottenvåningen på bostadshuset finns en parkering till Coop-butiken med ett 30-tal platser.

Bolagets tomträttsfastighet inbegriper även Kunskapsskolan som bedriver en skolverksamhet med cirka 500 elever på ett tillfälligt bygglov som löpt ut. Den föreslagna planen innebär att skolan får permanent bygglov samt att skolgården utökas till att omfatta en yta på cirka 2200 kvm. Miljön för skolbarnen kommer med förslaget att förbättras då det blir en skolgård omgärdad av bostadsgårdar istället för dagens situation med Coop-butikens lastgård samt dess parkering.

Bolaget önskar även uppföra ett flerbostadshus om ca 84 hyreslägenheter längs med Enskedevägen delvis inom sin befintliga parkering intill nuvarande Coop-butiken och delvis på stadens mark. Ett parkeringsgarage är inritat under byggnaden med 75 p-platser. Intill flerbostadshuset anläggs 6 bilpoolplatser som kan nyttjas av hyresgästerna men även av allmänheten.

På idrottsplatsens nuvarande parkering föreslås ett flerbostadshus med ca 63 hyreslägenheter. Idrottsplatsens parkering ersätts i garage samt med markparkering. Besökare till idrottplatsen kommer även kunna nyttja någon av de tiotal kanstensparkeringarna som kan inrymmas längs med Enskedevägen.

Diskussion har förts med stadsbyggnadskontoret som ställt sig positiva till en planändring inom Enskede IP så att en byggnation av en idrottshall tillåts i den nya detaljplanen.

Idrottsförvaltningen har uttryckt sitt intresse av att en sådan planändring görs.

För att få till den föreslagna exploateringen av bostäder så behöver en avsmalning av Enskedevägen ske.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för centrumbebyggelse, idrottsändamål, park samt gata.

I stadsdelen Gamla Enskede är 67,2 % bostadsrätter och 32,8 % hyresrätter varav 17,6 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 975 småhus och 4048 lägenheter i flerbostadshus. 23 % är ettor, 25% tvåor, 25% treor och 27% fyror eller större (statistik hämtad 2015-09-04, www.statistikstockholm.se).

På andra sidan Enskedevägen togs 2015-08-10 ett start-PM i stadsbyggnadsnämnden där Stockholms hem har som avsikt att uppföra ca 160 bostäder för unga och studenter. Inom deras fastighet Fjärdingsmannen 1 föreslås ca 100 lägenheter, resterande ca 60 lägenheter föreslås på del av stadens fastighet Enskede Gård 1:1 vilket markanvisades 2014-06-12.



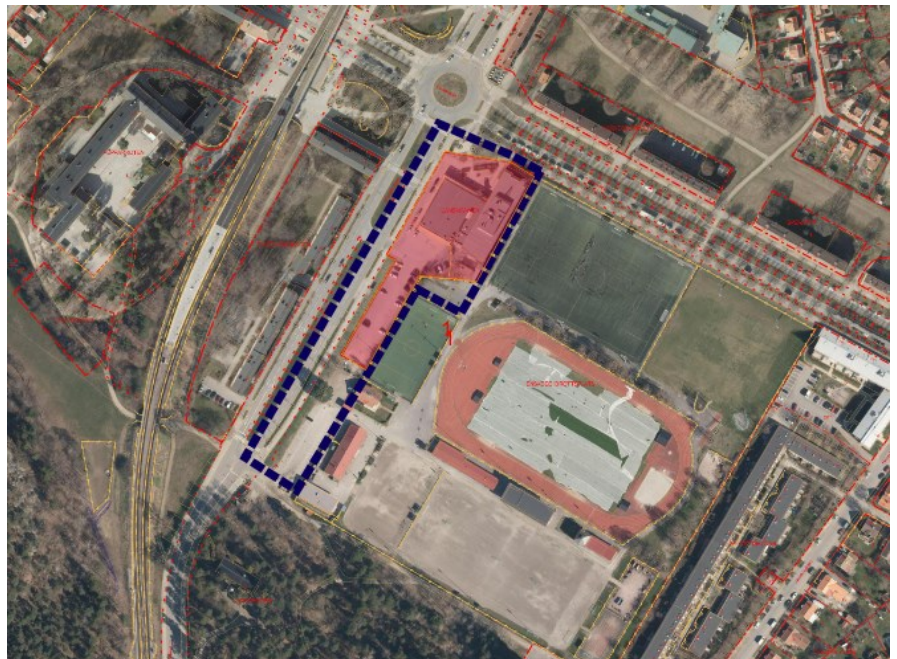
Figur 1: Område där byggrätten inom den befintliga tomträtten Länsmannen 1, avses utökas, är rödmark. Det blåmarkerade området runt om är mark som tillskjuts tomträtten tomträtterna från stadens fastighet Enskede Gård 1:1.

Tidigare beslut

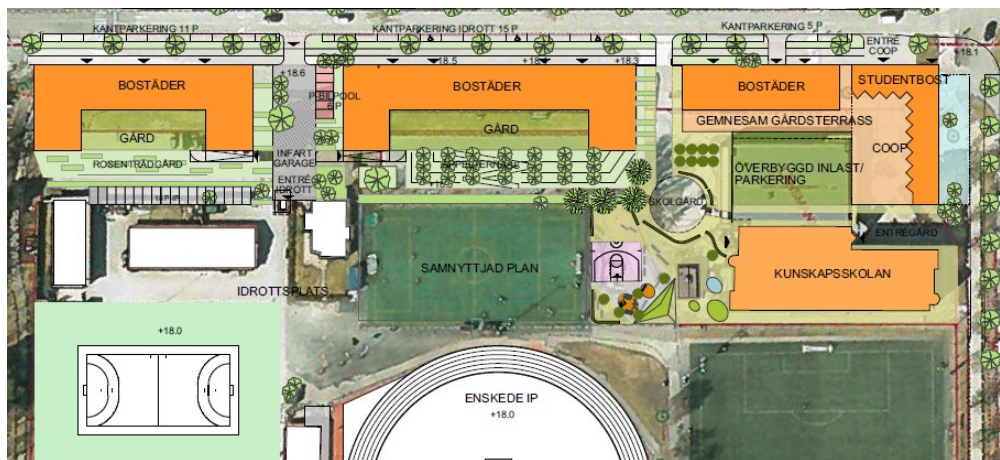
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 275 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 2: Ortofoto över markanvisningsområdet



Figur 3: Situationsplan

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Marken upplåts med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut. Parkering för bostäder, idrottsplats och butik ska i huvudsak förläggas i garage med undantag för gemensamma bilpoolplatser samt de föreslagna markparkeringsplatserna till idrottsplatsen.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt netto-nuvärde om 8 mnkr motsvarande 51 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,01.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 30,2 mnkr. Utgifterna avser främst kostnader för ombyggnation av Enskedevägen samt ledningsflytt.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 188 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 %.

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 30,2 mnkr
Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,2	-29,9	0,0	0,0	0,0	-30,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,2	-29,9	0,0	0,0	0,0	-30,2
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 2015. 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	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,6	år 2020 totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,9	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,6 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter) och därmed 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 i detta tidiga skede av projektet 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 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande.
- Markanvisa 300 studentlägenheter/år.
- Projektet bidrar till målet om blandade upplåtelseformer.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden.

Den aktuella exploateringen avser ca 275 lägenheter i hyresrätt varav ca 100 studentlägenheter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3360 lägenheter i flerbostadshus där 67,2 % är upplåtna med bostadsrätt och 32,8 % med hyresrätt varav 17,6% inom allmännyttan (statistik hämtad 2015-09-04, www.statistikstockholm.se).

Lokaler

Stadens budgetmål om att tillgodose ytor för offentlig service uppfylls genom att Coop-butiken föreslås placeras i bottenvåningen av studenthuset. Lokaler kommer även att kunna tillskapas längs med Enskedevägen i flerbostadshusens bottenvåningar för att få till en mer levande stadsgata.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas under planarbetet är bullret från Enskedevägen samt de ljudnivåer som Enskede IP:s verksamhet genererar.

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som tas i anspråk används idag huvudsakligen som parkeringsändamål samt även som skol- och torgyta i området norr om nuvarande Coop-butik. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen om förstärkningar av park- och naturmark i närområdet i syfte att förbättra boendemiljön.

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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Kunskapsskolans skolgård föreslås utökas och föreslagen utformning av Bolagets kvarter möjliggör en bättre utemiljö för eleverna.

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

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt 1 kvartalet 2018 när överenskommelse om exploatering ska träffas med byggherren och ett genomförandebeslut ska tas.

Risker och osäkerheter

Buller och vibrationer

Bebyggelsen kommer att vara utsatt för buller både från Enskedevägen och från idrottspatsen. Bullernivåer samt förekomsten av vibrationer och hur dessa ska hanteras behöver utredas vilket kan medföra att tidplanen förskjuts.

Enskedevägens ombyggnad

Den ombyggnationen som krävs av Enskedevägen för att möjliggöra föreslagen exploatering behöver utredas vidare under planprocessen i samråd med trafikkontoret.

Information till andra förvaltningar

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

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till utbyggnadsförslaget då den föreslagna förtätningen är i linje med intentionerna i översiktsplanen att bygga i goda kollektiv-trafiklägen samt att skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar.

Idrottsförvaltningen har framfört vikten av att parkeringsplatser till idrottsplatsen ersätts samt uttalat önskemål om byggrätt för idrottshall genom planändring.

Berörd stadsdelsförvaltning har skriftligen uttryckt att de har behov av bostäder enligt LSS (Lagen om stöd och service till

vissa funktionshindre) eller SoL (Socialtjänstlagen) i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av hyres- och studentbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området

En avsmalning av Enskedevägen med bebyggelse längs med bägge sidor av gatan innebär att gaturummets miljö förbättras då karaktären av gatan ändras till stadsgata med lokaler i bottenvåning.

Då ersättningen av parkeringar till idrottsplatsen varit en av förutsättningarna för att få till ett projekt så behöver denna fråga studeras vidare under planprocessen tillsammans med de övriga parkeringslösningar som föreslås inom projektet.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal