

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2018-02-01

Länsmannen 1 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede. Reviderat inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 6 mnkr (inriktningsbeslut).

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden tog 2015-10-15 beslut om att markanvisa ett markområde intill Enskede IP till Familjebostäder, nedan kallad Bolaget, för att möjliggöra ny bebyggelse om cirka 275 hyreslägenheter varav 100 studentlägenheter.

Bolaget önskar bygga både inom deras egna tomträttsfastighet Länsmannen 1 samt inom del av stadens fastighet Enskede Gård 1:1.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-10-15 start-pm för detaljplaneläggning av Länsmannen 1 m.m.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 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

Under planprocessen har det ursprungliga förslaget ändrats till att innefatta bebyggelse på en av idrottsplatsens bollplaner för att på så sätt uppfylla de bullerkrav som ställs vid nybyggnation. En likvärdig bollplan föreslås istället anläggas på idrottsplatsens nuvarande parkering.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades vid inriktningsbeslutet till cirka 30,2 mnkr. Utgifterna avser främst kostnader för avsmalning och ombyggnation av Enskedevägen som krävs för att få till den föreslagna exploateringen av bostäder. Omläggning av ledningar är också en stor utgiftspost.

Det reviderade inriktningsbeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 7 mnkr. Projektet bygger nu också på att en bollplan flyttas. Det innebär ökade utgifter för staden om ca 15 mnkr. Bollplansflytten finansieras dock genom särskilda ersättningsmedel till fastighetskontorets idrottsinvesteringar och omfattas därmed inte av detta reviderade inriktningsbeslut.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 16 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 37,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 %.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service. Bostäderna kommer att tillsammans med de intilliggande bostadsprojekten vid kv. Fjärdingsmannen och kv. Häradsdomaren att bidra till att stärka den lokala handeln och servicen vid Sockenplan. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund

Exploateringsnämnden tog 2015-10-15 beslut om att markanvisa ett markområde intill Enskede IP till Bolaget för att möjliggöra ny bebyggelse om cirka 275 hyreslägenheter varav 100 studentlägenheter.

Markanvisningen innefattar både bebyggelse inom Bolagets egna tomträttsfastighet Länsmannen 1 samt inom del av stadens fastighet Enskede Gård 1:1.

En av förutsättningarna för markanvisning har varit att kunna ersätta parkeringen till idrottsplatsen som tas i anspråk vid den föreslagna bostadsbebyggelsen. Parkering till idrottsplatsen föreslås i första hand ske via garage under Bolagets ena bostadsgård samt med markparkering.

Bolagets tomträttsfastighet inbegriper även Kunskapsskolan som bedriver en skolverksamhet med cirka 500 elever på ett tillfälligt bygglov. Den föreslagna planen innebär att skolan får permanent bygglov samt att skolgården utökas till att omfatta en yta på cirka 2200 kvm.

För att få till den föreslagna exploateringen av bostäder krävs delar av Enskedevägen smalnas av, omläggning av ledningar och att trafikplatsen vid Sockenplan byggs om. Åtgärderna är nu noggrannare studerade. Utifrån det har en ny kostnadsbedömning gjorts som visar ökade kostnader för staden om ca 7 mnkr jämfört med inriktningsbeslutet. I inriktningsbeslutet för projektet Enskede IP redovisas nedanstående om risken för fördyringar:

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.

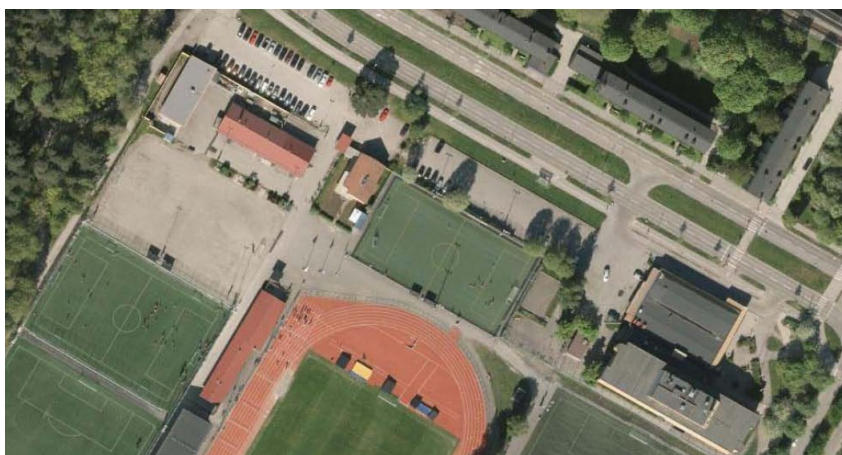


Bild 1. Ortofoto över planområdet

Under planprocessen har det ursprungliga bebyggelseförslaget längs med Enskedevägen ändrats till att även innefatta bebyggelse på en av idrottsplatsens bollplaner för att på så sätt uppfylla de bullerkrav som ställs vid nybyggnation.

En likvärdig bollplan föreslås istället anläggas på idrottsplatsen nuvarande parkering, se skiss nedan.

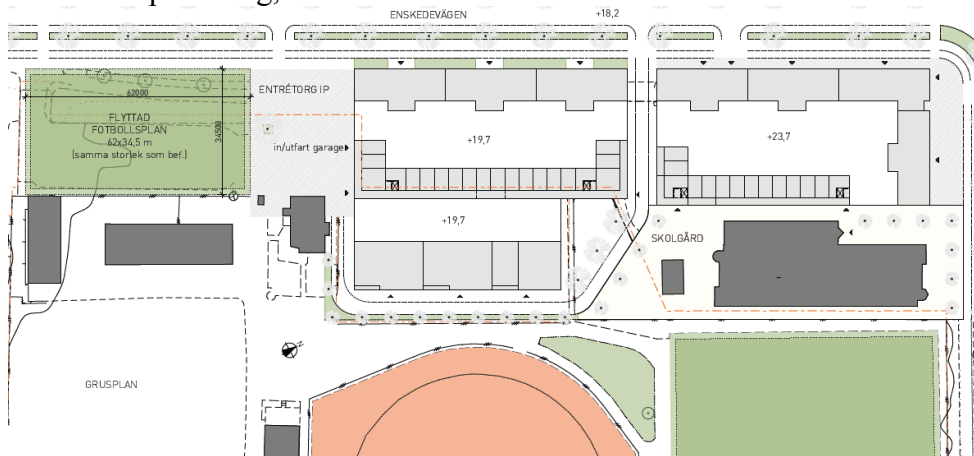


Bild 2. Föreslagen bebyggelsestruktur med bollplanen i ett nytt läge

Stadsbyggnadskontoret planerar, efter dialog med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret, att genomföra en planändring så att en byggrätt för en idrottshall tillskapas i den nya detaljplanen. Den tänkta byggrätten omfattar en yta av cirka 100 x 55 meter och avser en multisportshall för fotboll och friidrott samt servicefunktioner liksom ersättningsfunktioner för idrottsplatsens driftorganisation med personal-, garage- och förrådsutrymmen.

Både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret ställer sig bakom den föreslagna planändringen även om det kan dröja innan det blir aktuellt att utnyttja en sådan byggrätt. Idrottsföreningarna, Enskede IK och Hammarby IF Friidrott har också informerats om planerna och deras synpunkter har delvis kunnat tillgodoses i form av en byggrätt.

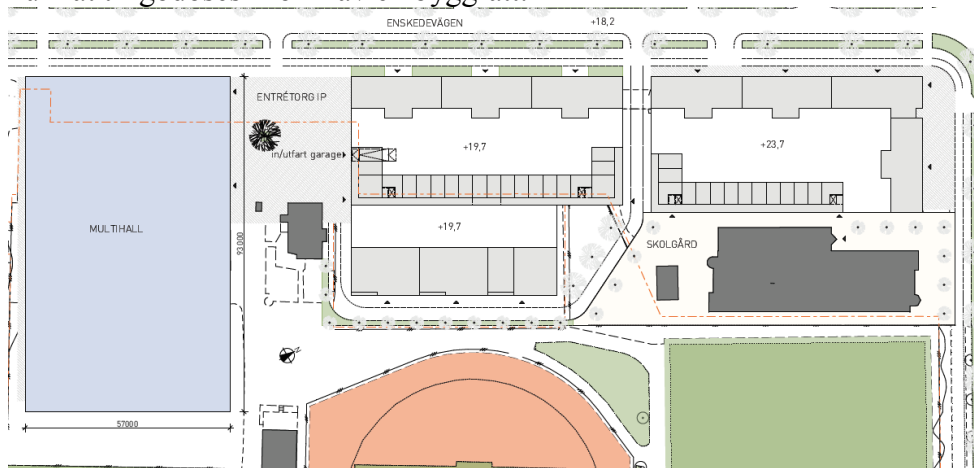


Bild 3. Förslag på placering av byggrätt för idrottshall/multihall som kan bli aktuell på sikt.

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

På andra sidan Enskedevägen vann 2017-01-13 en detaljplan laga kraft som möjliggör bebyggelse av 110 bostäder för unga och studenter. Bostäderna kommer att byggas på Stockholmshems fastighet Fjärdingsmannen 1.

Söder om Stockholmshems fastighet Fjärdingsmannen markanvisades 2014-06-12 ett område på del av stadens fastighet Enskede Gård 1:1. På platsen föreslås cirka 60 ungdomslägenheter som kommer att förvaltas av stadens bostadssociala resurs, SHIS Bostäder.

Norr om Enskede IP invid kv. Häradsdomaren och Spenaten tilldelades 2016-12-15 Åke Sundvall Projekt AB en markanvisning om 60 lägenheter och 10 parhus.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog 2015-10-15 beslut om att ge en markanvisning till Bolaget.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-10-15.

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 positivt nettonuvärde om 16 mnkr motsvarande 108 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,02.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 37,3 mnkr, varav 1,7 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Enskedevägen och ledningsomläggning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 223 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 131 %.

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 37,3 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,7	-0,3	-2,7	-32,5	0,0	0,0	-37,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,7	-0,3	-2,7	-32,5	0,0	0,0	-37,3
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.

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	2,2	2,2	max 2,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	max -0,9	år 2022
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	2,2	1,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Driftskostnader TRN+SDN							
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3		

Ekonomiska osäkerheter

De kostnader som är förenade med viss osäkerhet är fortfarande de kostnader som är förenade med avsmalningen och ombyggnation av Enskedevägen samt omläggning av ledningar.

Slutsats-ekonomi

Projektets visade ett positivt nettonuvärde om 8 mnkr när inriktningsbeslutet togs. Trots att de förväntade utgifterna ökat med ca 7 mnkr så har det positiva nettonuvärdet ökat till 16 mnkr. Det kan förklaras med höjda tomträttsavgälder vilket resulterar i ett ökat intäktsunderlag.

Efter att inriktningsbeslut togs för projektet så har det, vilket nämns ovan, tillkommit ett projekt med Åke Sundvall Projekt AB som kommer bekosta delar av Enskedevägens ombyggnation.

Slutsats - ekonomi inklusive fastighetsnämndens investering

Kostnaden för anläggandet av en ny bollplan som ersätter en av idrottsplatsens befintliga bollplaner beräknas till cirka 15 mnkr. Bollplansflytten finansieras genom genom särskilda ersättningsmedel till fastighetskontorets idrottsinvesteringar och omfattas inte av detta reviderade inriktningsbeslut. Här redovisas dock en separat kalkyl där kostnaden för en ny bollplan tas med och dess inverkan på stadens totalekonomi.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet, då kostnaden för anläggande av en ny bollplan tas med, redovisar positivt nettonuvärde om 1 mnkr motsvarande 10 tkr/ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

Sammanfattningsvis kan konstateras att projektet innebär ett positivt resultat för staden. Det gäller också om man räknar in utgifter som de övriga nämnders investeringar med inriktningsbeslut (bollplan). Jämfört med inriktningsbeslutet från 2015 är resultatet bättre om kostnaden för flytten av bollplanen inte tas med i beräkningen.

Sammanfattningsvis kan konstateras att bostadsprojektet intill Enskede IP innebär ett positivt resultat för staden. Det gäller också om man räknar in övriga nämnders investeringar (anläggandet av ny bollplan). Trots vissa ekonomiska osäkerheter torde nettonuvärdet förbli positivt, då kostnadsbedömningarna är gjorda med en hög riskmarginal och det dessutom finns ett intilliggande projekt med god ekonomi som kommer medfinansiera ombyggnaden av Enskedevägen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen redovisades i inriktningsbeslutet och har inte ändrats sedan dess.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att gå ut på samråd under 2018. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021.

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

Dagvatten

Hantering av dagvatten behöver utredas både för bostadsbebyggelsen och för en kommande idrottshall.

Grundvatten

De geotekniska markförhållandena behöver ses över då området ligger i en sänka vilket kan innebära höga grundvattennivåer och därmed försvårade markförhållanden.

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.

Flytten av bollplanen möjliggör en mer samlad bebyggelse samtidigt som riktvärdena för buller kan uppfyllas. Kontoret ser positivt på att en större idrottshall på sikt kan byggas intill Enskedevägen och därmed öka Enskede IP:s möjlighet att ta emot fler idrottande barn och ungdomar.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Lönsamhetskalkyl inklusive kostnader för flyttad bollplan