

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Enskede-Årsta-Vantör till Fastighetsbolaget WWL AB, WWL Linde AB och Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till Fastighetsbolaget WWL AB, WWL Linde AB och Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsbolaget WWL AB, WWL Linde AB och Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7, nedan kallat bolagen har ansökt om markanvisning för 12 bostadsrättslägenheter inom del av Enskede Gård 1:1. Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per ljust BTA.

Markanvisningen avser tillskottsmark intill bolagens befintliga fastigheter Tjurhornet 1 och 7, där bolagen planerar ny

bostadsbebyggelse för bostadsrätter inom detaljplanearbetet för Bolidentriangeln.

Bolagen ska ersätta staden för alla utrednings- och projekteringskostnader som staden har i samband med framtagandet av de handlingar som krävs för genomförandet av den tänkta planläggningen och utredningar gällande anläggningarna på allmän platsmark med mera. Bolagen ska även bekosta utbyggnaden av all allmän platsmark som föranleds av den nya bebyggelsen. Dessa villkor regleras inom ett gemensamt föravtal som finns tecknat med samtliga fastighetsägare inom detaljplaneområdet Bolidentriangeln.

De utgifter som kan bli aktuella i projektet är saneringskostnader i det fall då föroreningar påträffas i stadens mark.

Försäljningsinkomster beräknas till 15 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-11-05, diarienummer E2020-02537.

Exploateringen kommer ingå i det pågående detaljplanearbetet för Bolidentriangeln. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Bakgrund till markanvisningen

Bolagen har ansökt om markanvisning för att uppföra cirka 12 bostadsrättslägenheter inom del av Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Enskede Gård med adress Lindetorpsvägen 25.

Markområdet ligger inom pågående detaljplanearbete för Bolidentriangeln i Årstastråkets tredje etapp. Nästan all mark inom Bolidentriangeln är privatägd. Den föreslagna markanvisningen om 183 kvm tomtmark avser tillskottsmark till bolagens befintliga fastigheter Tjurhornet 1 och 7. Marken utgör en kil i området mellan omkringliggande gata och tvärbanspår och är inte möjlig att markanvisa till någon annan aktör. Fastigheterna Tjurhornet 1 och 7 tillsammans med denna markanvisning planeras att bebyggas med cirka 140 bostadsrättslägenheter.

Då bolagen är projektspecifika har ingen av dem tidigare blivit tilldelad en markanvisning.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkering- respektive gatuändamål, vilket ytan också används till idag.

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>).



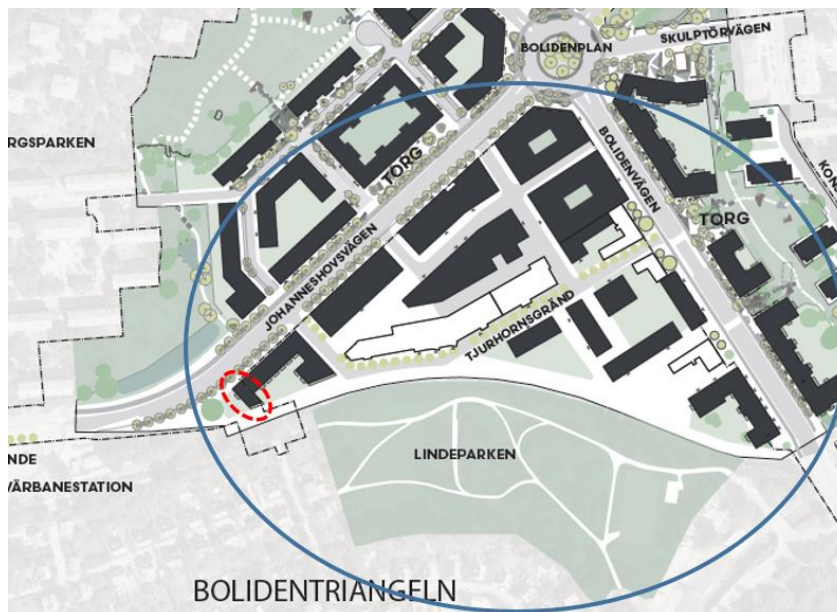
Aktuell yta för markanvisning markerad i rött.

Tidigare beslut

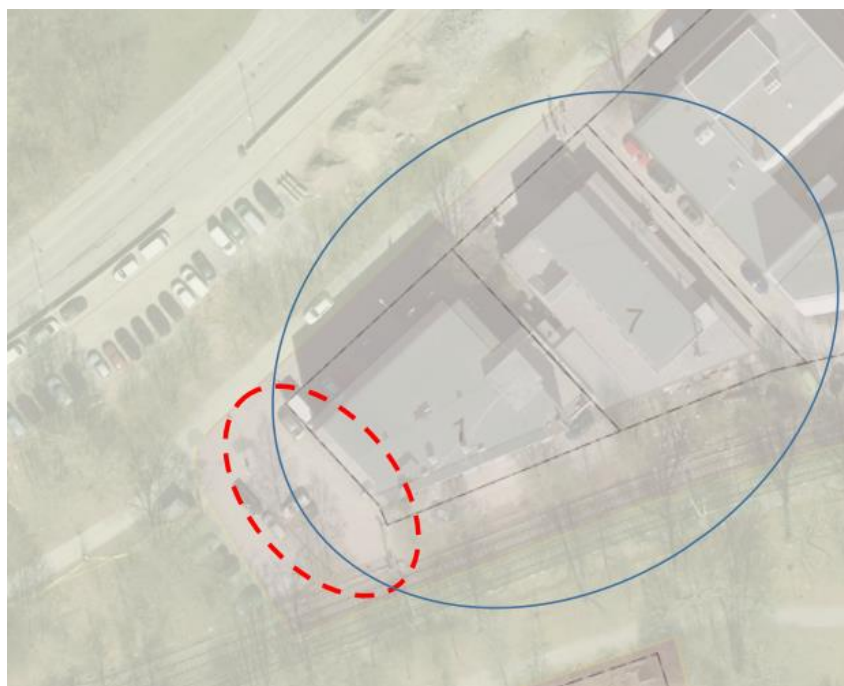
- Kommunfullmäktige fattade ett reviderat inriktningsbeslut för Årstastråket som helhet 2020-04-23.

Markanvisning

Markanvisningen av tillskottsmarken motsvarar en nybyggnation av cirka 12 lägenheter av de totalt cirka 140 tilltänkta lägenheterna inom bolagens fastigheter. Bolagen planerar att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Delar av bebyggelsens bottenvåning kommer troligen att innehålla lokaler för kommersiellt ändamål.



Aktuell markanvisning markerad i rött. Blå cirkel kring detaljplaneområde Bolidentriangeln.



Aktuell markanvisning markerad i rött, i anslutning bolagens befintliga fastigheter Tjurhornet 1 och 7 markerade i blått.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i det pågående detaljplanearbetet för Bolidentriangeln.

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

Överenskommet pris är 17 500 kronor per m² ljus BTA för bostäder och 5 500 kronor per m² BTA för kommersiella lokaler.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolagen enligt detta utlåtande. Utöver ett markanvisningsavtal finns också ett gemensamt föravtal tecknat med bolagen och övriga fastighetsägare inom detaljplaneområdet för Bolidentriangeln. Föravtalet reglerar bl.a. att fastighetsägarna ska finansiera alla utredningar och utbyggnad för allmän platsmark inom detaljplaneområdet Bolidentriangeln.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-11-05, diarienummer E2020-02537.

Exploateringen kommer ingå i det pågående detaljplanearbetet för Bolidentriangeln. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per ljus BTA. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 15 mnkr.

All infrastruktur skall finansieras av bolagen. De framtida driftkostnaderna för staden beror på omfattningen och utformningen av den allmänna platsmarken.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 12 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Johanneshov idag (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>).

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (Öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (Öp)

Miljö

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

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 anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för Bolidentriangeln kommer att pågå i ytterligare cirka 2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Under 2023 beräknas detaljplanen antas och då ska överenskommelse om exploatering tecknas med bolagen. I samband med det ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

- **Tidplan**
- Genomförandet av den föreslagna detaljplanen för Bolidentriangeln är beroende av försäljningsintäkterna från de övriga detaljplanerna inom Årstastråkets etapp 3. Förseningar av tidplan för dessa detaljplaner kan innebära att även detaljplanens genomförande för Bolidentriangeln påverkas.
- **Buller och vibrationer**
Buller och vibrationer från närliggande tvärbanespår kommer att studeras vidare i planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, vilka är positiva till markanvisning av tillskottsmarken.

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 bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Slut