

Handläggare
Simon Reppling
08-508 265 11**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 vid Hemskogsvägen i Stureby till JM AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 vid Hemskogsvägen till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 1 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 11
Växel 08-508 276 00
simon.reppling@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

JM AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 25 lägenheter och 15 radhus längs Hemskogsvägen i stadsdelen Stureby. Inom förslaget föreslås

även lokaler i bottenvåningen för att skapa en lokal målpunkt för boende i närområdet.

JM AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 29 200 kr per ljust BTA för bostadsrättsradhusen. Marken för flerbostadshus avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 39 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 32,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 235 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 62 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-12-09.

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

Planerna på bebyggelse vid Hemskogsvägen stämmer överens med intentionerna i Översiktsplanen att stärka samband mellan stadsdelar för att öka trygghet och förstärka kopplingar. Kontoret bedömer att projekten har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Inkomsterna från markförsäljningen och tomträttsintäkterna överstiger stadens utgifter. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund till markanvisningen

Området utgörs idag av både bebyggd mark och park/natur. Området öster om Hemskogsvägen upptas av en låg bebyggelse som b.l.a. inrymmer ett hunddagis samt en parkremsa (skog) mot den förskola som håller på att uppföras inom fastigheten Veteranen 1. Området väster om Hemskogsvägen består av naturmark och är en del av Hemskogen, vilken är en viktig grön kil med höga natur- och rekreationsvärden. Staden har för avsikt att förstärka spridningssamarbetet för att kompensera för tillkommande bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen kommer att rivas.

Hemskogsvägen är idag den enda bilförbindelsen mellan Stureby och Enskedefältet och fungerar därför som en naturlig mötespunkt. Platsen har därför goda förutsättningar att med levande lokaler i bottenvåningen bli en ny mötesplats för närboende.

JM AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter i stadsdelen Stureby. Förslaget innebär ca 25 lägenheter i flerbostadshus som upplåts med hyresrätt och ca 15 radhus som avses bli bostadsrätter. Inom projektet föreslås även lokaler i bottenvåningen av flerbostadshusen vilket är en viktig del i att skapa ett mervärde till platsen.

Bolaget har valts ut genom direktanvisning. Under de senaste åren har tre byggaktörer sökt markanvisning på platsen. Bolaget har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 310 lägenheter.

Direktanvisning till bolaget föreslås framförallt utifrån hur förslaget tar hänsyn till det intilliggande naturområdet Hemskogen. Förslaget begränsar byggnationen till södra delen av Hemskogsvägen, vilket bedöms viktigt för att bevara och förstärka naturvärden på platsen. Med förslaget stärks kopplingen mellan Enskede och Stureby genom verksamheter i bottenvåning. Slutligen ska projektet även anpassa sig till den befintliga villabebyggelsen vilket bedöms viktigt i detta läge.

För området gäller två stadsplaner enligt vilken fastigheten är avsedd för både park- och upplagsändamål.

I stadsdelen Stureby är 34,1 % hyreslägenheter varav 65,7 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 1088 småhus och 2619 lägenheter. 20,6 % är ettor, 42,8 % är tvåor, 25,2 % treor och 10,9 % fyror eller större (statistik hämtad 2021-11-01 från: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>).

Nordöst om markanvisningsområdet ligger Sockenplan där det finns ett flertal pågående projekt:

- Planarbete om cirka 270 hyreslägenheter längs med Enskedevägen intill Enskede IP
- Stockholms hems pågående projekt om cirka 115 studentlägenheter och 43 lägenheter för SHIS Bostäder inom fastigheterna Fjärdingsmannen 1 och Poliskonstapeln 1
- Två planprocesser på fastigheterna Häradsdomaren och Jordärtskockan 9
- Pågående planprocess för projektet Brytbönan där SISAB vill uppföra förskola om 6 avdelningar.
- Pågående planprocess för att uppföra seniorbostäder på norra delen av torget.



Figur 1 Karta över pågående projekt kring Sockenplan

- 1) Stockholms hems pågående byggnation
- 2) Pågående planprocess för Enskede IP
- 3) Pågående planprocess för projektet Häradsdomaren
- 4) Pågående planprocess för projektet Jordärtskockan 9
- 5) Pågående planprocess för projektet Brytbönan
- 6) Pågående planprocess för projektet Sockenplan

Utöver Sockenplan pågår en planprocess söder om markanvisningsområdet inom fastigheterna De gamlas hem 2 samt Stureby 1:1. Här finns planer på ny bebyggelse i form av bostäder, förskola och gruppboende.



Figur 2 Översiktlig kartvy med markanvisningsområdet markerat

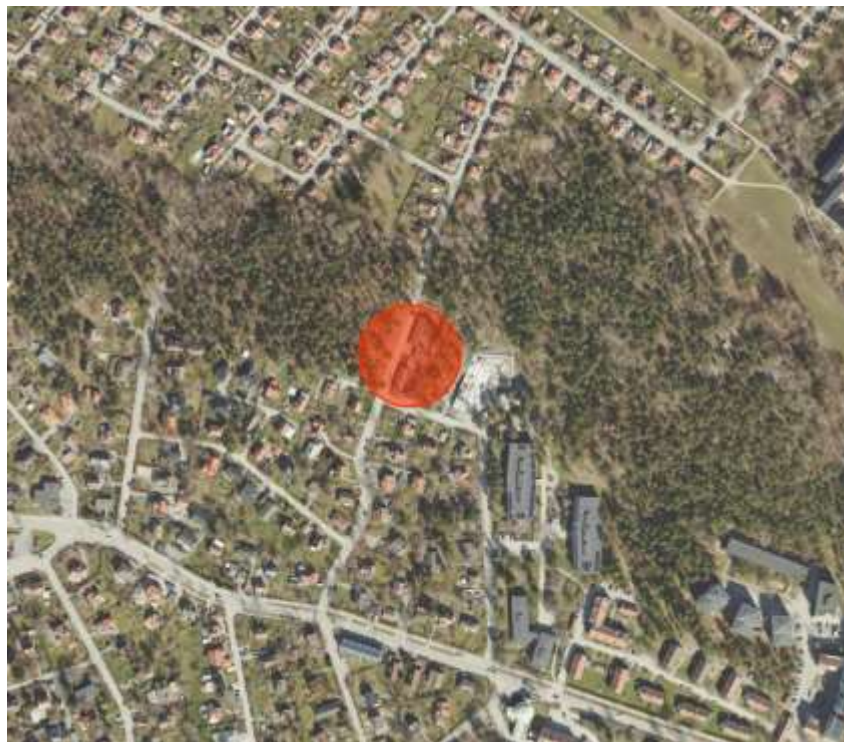
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 25 lägenheter i flerbostadshus och ca 15 i radhus. Bolaget föreslår att lägenheterna i flerbostadshus ska upplåtas med hyresrätt och lägenheterna i radhus ska upplåtas med bostadsrätt.

För att möjliggöra byggnation föreslås att befintliga byggnader på östra sidan av Hemskogsvägen rivs. Bilparkering för flerbostadshusen ska lösas i garage under byggnaden och för radhusen planeras en plats per hus vid varje husentré. I flerbostadshusen föreslås även lokaler i bottenvåningen.



Figur 3 Ortofoto med ungefärligt läge för markanvisningsområdet markerat

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Mark för flerbostadshus kommer upplåtas med tomträtt medan mark för radhus ska säljas.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Marken säljs dels till i markanvisningsavtalen angivet marknadspris och upplåts dels med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara:

- 29 200 kr per m² ljus BTA för bostäder

Expertrådet kommer behandla ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-04498).

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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 39 mnkr motsvarande 841 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

De aktuella markområdena kommer att säljas respektive upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,93.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 32,4 mnkr, projektet har inga utgifter före år 2021. Utgifterna avser främst rivning av befintliga byggnader, grönkompensation samt flytt av nätstation. Staden ska även bekosta VA-anslutning för hyresrätterna.

Försäljningsinkomster som avser radhus beräknas till 62 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 58,7 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 579 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt något högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 235 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 32,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,2	-0,3	-10,0	-21,8	-32,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,2	-0,3	-10,0	-21,8	-32,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	62,0	0,0	62,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	max 0,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	58,7	0,0	0,0	totalt 58,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	59,3	0,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
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. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden

beräknas uppgå till cirka 0,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 58,7 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.

Markförsäljning av radhusen förutsätter en storlek om 115-135 kvadratmeter. Om detaljplaneförslaget avviker från detta har bolaget möjlighet att omförhandla priset vilket innebär en mindre ekonomisk osäkerhet.

Utöver ovan finns även viss ekonomisk osäkerhet kopplat till flytt av nätstation där kostnadsläget är svårbedömt i detta tidiga skeden.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde främst på grund av intäkter vid markförsäljning. De största utgifterna är framförallt flytt av nätstation samt rivning av befintliga byggnader. I nuvärdeskalkylen finns ett riskpåslag för dessa åtgärder. Täckningsgraden bedöms god och det bedöms vara liten risk för att projektet inte ska vara lönsamt.

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 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- möjliggör värdeskapande kompletteringar

Lokaler

Under planprocessen kommer det utredas om det är möjligt att inrymma det befintliga hunddagiset i den nya bebyggelsen då det är brist på hunddagis i området.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt påverkan på ekologiska värden då planområdet ligger inom ett ekologiskt särskilt känsligt område. I ett tidigt skede i processen behöver även en utredning kring dagvatten/skyfall tas fram för att säkerställa att ett framtida skyfall kan hanteras inom planområdet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på bl.a. bullernivåer, miljö kvalitetsnormer och inte ligger inom skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburna kraftledningar eller farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Staden har för avsikt att bredda spridningssamarbetet inom Hemskogen för att kompensera för tillkommande bebyggelse genom att minska befintligt fotavtryck på den östra sidan av Hemskogsvägen.

Energiushållning

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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

Då den föreslagna bebyggelsen tar i anspråk park-/naturmark kan tillgången till eventuella lekmiljöer minska i denna del av Stureby. Den förskola som håller på att uppföras öster om den föreslagna bebyggelsen behöver också tas med i beaktandet när en barnkonsekvensanalys tas fram.

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 Stureby är andelen som anser sig vara mycket otrygga eller inte går ut ensamma på kvällen av oro att utsättas för brott under medianen. Andelen mycket otrygga kvällstid är 6 % medan 14 % av de boende i Stureby anser att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i deras bostadsområde. Motsvarande siffra för Enskede Årsta Vantör är 12 % respektive 16 %. Av de som anser sig mycket otrygga är 17 % kvinnor.

Av de svarande i Trygghetsmätningen har endast 2 % uppgett att de skulle flytta ifrån området på grund av otrygghet om de fick välja fritt vilket är klart under medelvärdet för hela staden. 3 % har svarat att de ofta är oroliga/använder ej tunnelbana av oro för att utsättas för brott när de använder tunnelbana vilket är en ökning från föregående år men lägre än Enskede Årsta Vantör i sin helhet där motsvarande siffra är 4 %. Av dessa är 5 % kvinnor.

Det föreslagna markanvisningsområdet är idag natur-/parkmark samt inrymmer mindre verksamheter. Gatubelysning finns idag längs Hemskogsvägen och tillkommande bostadsbebyggelse kommer bidra till mer rörelse i området samt mer ljus mot allmän plats.

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 Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 år 2024.

Risker och osäkerheter

Området består av lera vilket innebär sämre geologiska förutsättningar. Det finns inga indikationer på höga grundvattennivåer och lerdjupet indikerar ingen sättningsproblematik men det är en fråga som behöver utredas närmare i planskedet.

Det går idag ett större skyfallsstråk längs med Hemskogsvägen vilket innebär att det kommer vara viktigt med höjdsättningen för att undvika att påverka befintliga flöden samt minimera risken för översvämning i källare/garage.

Det finns ingen potentiellt förorenad mark inom området men grafisk industri och drivmedelshantering finns ca 500 meter ifrån området. Markföroreningar kan därför inte uteslutas och bör undersökas inom planarbetet.

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 och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad. Den föreslagna bebyggelsen kan bidra till att stärka kopplingen mellan Stureby och Enskedefältet samt möjliggöra för mer liv och rörelse utifrån tillskottet av lokaler.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal