

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Föravtal till exploateringsavtal avseende fastigheterna Godsägaren 1 och 2 samt markanvisning för bostäder inom fastigheten Godsägaren 3 i Gamla Enskede till Enskede Villa AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa föravtal med Enskede Villa AB avseende Godsägaren 1 och 2 enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Godsägaren 3 till Enskede Villa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 1 mnkr (inriktningsbeslut).
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Ann-Charlotte Bergqvist
T.f. förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Enskede Villa AB, nedan kallad bolaget, är ägare till fastigheterna Godsägaren 1 och 2 och tomträttshavare till Godsägaren 3. Enskede Villa vill riva de tre befintliga villorna och uppföra ett flerbostadshus om cirka 30-40 lägenheter. För Godsägaren 1 och 2 har ett föravtal tagits fram vilket syftar till att reglera de kostnader som uppkommer för staden till följd av projektet och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplan.

Enskede Villa ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 000 kr per ljus BTA i prisläge 2020-12 (värdetidpunkten).

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 5,6 mnkr och investeringsinkomsterna till 3,2 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 9,5 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2021-08-23.

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

Planerna på bebyggelse vid Sockenplan stämmer väl överens med målen i Översiktsplanen 2018 att förtäta och stärka Sockenplan som lokalt centrum. Kontoret bedömer att projekten har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Inkomsterna från markförsäljningen överstiger stadens utgifter. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projekten

Bakgrund till föravtal till exploateringsavtal och markanvisningen

Längs med Enskedevägen nordost om Sockenplan är tre villor från 1930-talet, med fastighetsbeteckningar Godsägaren 1-3, placerade. St:Eriks katolska skola ligger på en höjd strax öster om fastigheterna och har ett par parkeringsplatser norr om Godsägaren 3.

Gamla Enskede är Stockholms första trädgårdsstad och delar är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Stadsmuseet har gjort en tidig bedömning av platsen och anser att *”det kan vara möjligt att riva de tre villorna om platsen tillförs bebyggelse som stärker Sockenplan och andra värden i området”*.



Bild 2. Flygfoto där fastigheterna Godsgärdens 1-3 är markerat med rött

På platsen bedriver idag bolaget en verksamhet som erbjuder boendelösningar åt socialtjänsten i Stockholm såsom stödboende och skyddat boende.

Bolaget har inte tidigare tilldelats någon markanvisning. Bolaget har tecknat ett avtal med en konsultfirma som kommer driva projektet fram till dess att detaljplanen vinner laga kraft. En privat finansiär är med som avtalspart för att garantera den ekonomiska genomförbarheten.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Bolaget önskar att befintlig byggrätt för bostäder inom Fastigheten utökas så att ett flerbostadshus tillåts byggas.

I stadsdelen Gamla Enskede är 32,8 % hyreslägenheter varav 24,2 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 898 småhus och 3 667 lägenheter. 23 % är ettor, 28 % är tvåor, 27 % treor och 20 % fyror eller större (statistik hämtad 2022-11-01, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)



Bild 3. Karta över pågående projekt kring Sockenplan

- 1) Stockholmsshems pågående byggnation av 115 studentbostäder och 42 lägenheter för SHIS:
- 2) Pågående planprocessen för Enskede IP med cirka 275 hyresrätter.
- 3) Pågående planprocessen för projektet Häradsdomaren, detaljplaneförslaget återremitterat till stadsbyggnadskontoret av stadsbyggnadsnämnden.
- 4) Pågående planprocess för Jordärtskockan 9 för cirka 40 lgh inom befintlig fastighet
- 5) Pågående planprocess för projektet Brytboan med en förskola
- 6) Pågående planprocess vid Sockenplan där både den norra och södra torgytan markanvisats till Sveafastigheter Bostad.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Föravtalens innehåll

Enskede Villa och staden ska tillsammans verka för att ett en ny detaljplan tas fram.



Bild 4. Godsägaren 1 och 2 är blåmarkerad i den östra delen.

Bolagen ska stå för de faktiska utrednings- och projekteringskostnaderna som behövs för detaljplanearbetet avseende bolagens mark i syfte att kunna träffa ett exploateringsavtal med staden. Staden ska stå för kostnader avseende stadens förväntade byggrättsandel inom området.

Den preliminära fördelningsprincipen, som baseras på befintlig tomtarea, avseende utrednings- och projekteringskostnader medför att Enskede Villa ska stå för 68 % av och staden för 32 % av uppkomna kostnader som härrör till detaljplaneområdet.

Bolagen tillsammans med staden bekostar, utifrån den framtagna kostnadsfördelningen, utbyggnad av allmän plats till standard som beslutas av staden. Bolaget ska bekosta sin andel av nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet. Kostnadsfördelning och ansvar för genomförande av dessa åtgärder ska klargöras inför tecknande av exploateringsavtal.

Markanvisningar

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 30-40 lägenheter i flerbostadshus varav cirka 10 inom tomträttsfastigheten Godsägaren 3. Lägenheterna föreslås upplåtas med bostadsrätt.

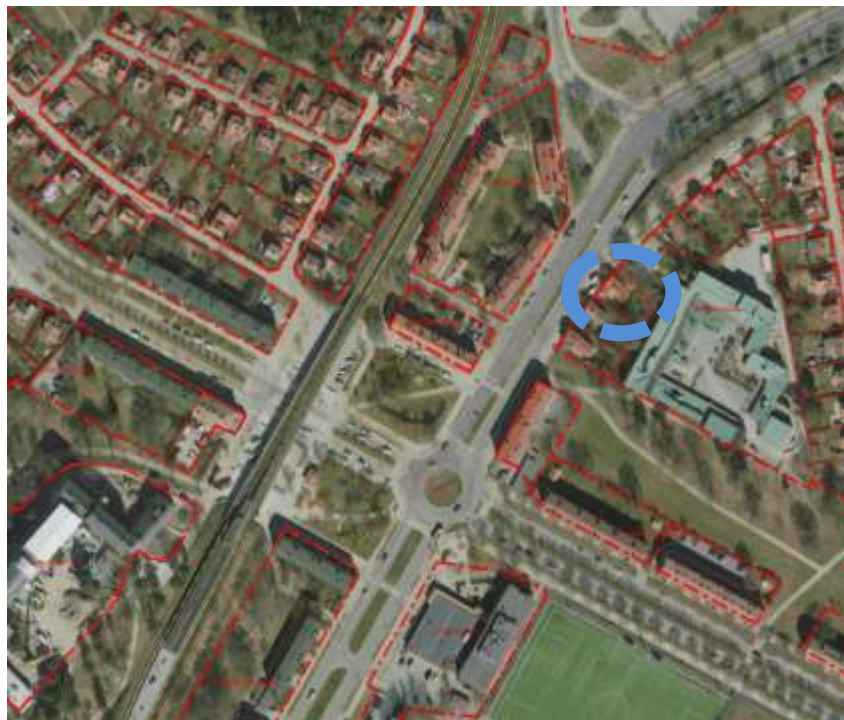


Bild 5. De föreslagna markanvisningsområdena är inringade

Exploateringsens 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Marken säljs för i markanvisningsavtalet angivet marknadspris och vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara:

- 20 000 kr per m² ljus BTA för bostäder
- 5 000 kr per m² BTA för lokaler

Ovanstående priser för bostäder och lokaler i kronor per m² är bestämt i prisläge 2020-12 (värdetidpunkten). Expertrådet har behandlat ärendet 2021-08-23 (dnr E2020-04421).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 5,6 mnkr och investeringsinkomsterna till 3,2 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 9,5 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2021-08-23 (dnr: E2020-04421).

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 000 kr per ljus BTA i prisläge 2020-12 (värdetidpunkten).

Inga större utgifter 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.

Hur projekten uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är i första hand hanteringen av skyfall vid 100 års regn.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det är i nuläget inte aktuellt med en kompensation då marken som föreslås bebyggas idag är tre villatomter.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Områdena som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Söder om Godsägaren 1 finns en gångväg som bl.a. nyttjas som passage för elever på S:t Eriks katolska skola som ska ta sig till och från tunnelbanan. Under planprocessen måste en fortsatt trygg och säker skolväg säkras för barnen till och från områdets skolor.

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.

I Gamla Enskede är det 7 % 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. 15 % av de boende i Gamla Enskede anser att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i deras bostadsområde.

Jämföringsanalysen 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 från och till Sockenplans tunnelbanestation.

Konstnärlig utsmyckning

Det är inte aktuellt med offentlig konst i detta projekt då det inte föranleder några investeringar i allmän platsmark.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller inför detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 2 år 2025. Då ska överenskommelse om exploatering och exploateringsavtal träffas med Enskede Villa och samt ett genomförandebeslut tas i nämnden.

Risker och osäkerheter

Dagvatten och skyfall

Då Sockenplan ligger i en lågpunkt så behöver en samordnad skyfallsanalys göras med föreslagen och pågående bebyggelse i närområdet för att säkerställa att ett framtida skyfall kan hanteras.

Enskedevägen

Den ombyggnationen som krävs av Enskedevägen för att möjliggöra föreslagen exploatering vid Enskede IP behöver utredas vidare under planprocessen då det kvarstår en del frågor kring gaturummets utformning. En sådan utredning kan riskera att fördröja den preliminära tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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 Sockenplan som lokalt centrum med ett större serviceutbud för Enskedeborna.

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

Slut