

**Handläggare**  
Christopher Pleym  
08-508 265 06

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2013-09-26

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede till AB Svenska Bostäder.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Larisa Freivalds  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

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**

AB Svenska Bostäder (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 studentlägenheter på del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede. Området som föreslås markanvisas och upplåtas med tomträtt till Bolaget är på cirka 1500 kvm och består huvudsakligen av en grusplan med tillhörande förgårdsmark.

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 0,4 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Exploateringsnämnden har enligt beslut 2013-02-07 lämnat markanvisning till Bolaget inom deras befintliga tomträttsfastighet Dalen 21.

Stadsbyggnadskontoret har som avsikt att behandla bägge förfrågningarna om planändring i samma plan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av studentbostäder i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det ökar både trivseln och säkerheten i området.

### **Bakgrund till markanvisningen**

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 studentlägenheter inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Gamla Enskede.



Bild 1. Markanvisningsområdet markerat med rött

Området som föreslås markanvisas och upplåtas med tomträtt till Bolaget är på cirka 1500 kvm och ligger strax norr om Dalens

centrum öster om tunnelbanespåret. Platsen består huvudsakligen av en grusplan med tillhörande förgårdsmark.

Diskussioner har förts med stadsdelsförvaltningen som inte har något att invända mot att bollplanen tas bort då de boende inte använder bollplanen särskilt mycket.

Bolaget har under de senaste 3 åren fått 16 markanvisningar om totalt 1722 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är planlagd för parkändamål.

Dalen ingår i stadsdelen Gamla Enskede där det totalt enligt USK statistik från 2012 finns cirka 17 % hyresrätter inom allmännyttan, cirka 16 % inom privata fastighetsägare medan bostadsrättsföreningar utgör cirka 67 % av det totala bostadsbeståndet.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 50 studentlägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkering kommer bestå av cirka 5 markparkeringar söder om bebyggelsen.



Bild 2. Ortofoto på det föreslagna markanvisningsområdet



Bild 3. Föreslagen bebyggelse

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringens 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. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Exploateringsnämnden har enligt beslut 2013-02-07 lämnat markanvisning till Bolaget inom deras befintliga tomträttsfastighet Dalen 21.

Stadsbyggnadskontoret har som avsikt att behandla bägge förfrågningarna om planändring i samma plan. 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.

Kontoret har som avsikt att ta upp ett genomförandebeslut på delegation för projektet gemensamt med Bolagets tidigare markanvisade projekt inom deras tomträttsfastighet Dalen 21.

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.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa minst 300 studentlägenheter under 2013.

Den aktuella exploateringen avser 50 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen idag är cirka 33 % hyresrätter och 67 % bostadsrätter.

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är det bullret som genereras av intilliggande tunnelbanespar.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ytan som tas i anspråk är mestadels hårdgjord yta. Under planprocessen kommer samtal föras med stadsdelsförvaltningen



om eventuella förstärkningar av park- och naturmark i närområdet i syfte att förbättra boendemiljön. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

## **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 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**

Bollplanen som tas bort används inte i särskild stor utsträckning av de boende i området enligt stadsdelsförvaltningen. Lämplig kompensation för borttagen lektyta bör diskuteras i planprocessen.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## **Risker och osäkerheter**

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga

## **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

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 välbehövligt tillskott av studentbostäder i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Den föreslagna exploateringen sker utan att ytterligare investeringar krävs för staden avseende gatunätet eller annan teknisk infrastruktur.

**Slut**