

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-06-08

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Rättikan 1 och del av fastigheten Enskede Gård 1:1 på Enskedefältet till Enskede Vårdshus Projekt AB.**

### **Förslag till beslut**

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

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
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**

Enskede Vårdshus Projekt AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för att få bygga cirka 95 bostadsrätter i ett flerbostadshus inom deras tomträttsfastighet Rättikan 1 samt inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1. Förslaget innebär att den nuvarande

kvarterskrogen Enskede Vårdshus kommer kunna fortsätta bedriva sin verksamhet i bottenvåningen på det nya flerbostadshuset.

Exploateringsnämnden beslutade 2014-06-12 att anvisa ett större område längs med Bägersta Byväg samt sydost om Sockenvägen i stadsdelen Enskedefältet till tre byggherrar; Besqab Projektutveckling AB (nedan kallad Besqab), Småa AB och Wallenstam Fastigheter 87 AB (nedan kallad Wallenstam). Projektet med namn Bägersta Byväg innefattade då cirka 300 lägenheter och 20 småhus fördelat på de tre byggherrarna.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-18 om start-pm för projektet Bägersta Byväg som då hade ökat till att omfatta cirka 600 lägenheter och 35 radhus.

Den föreslagna markanvisningen kommer att ingå i projektet Bägersta Byväg varför ett reviderat utökat inriktningsbeslut kommer att gå upp till nämnden för beslut kring årsskiftet 2017/2018.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för:

- 17 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder
- 4 200 kr per m<sup>2</sup> BTA för lokaler

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomster beräknas till 100 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-30 (dnr E2016-01765).

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

Planerna på bebyggelse stämmer väl överens med målen i ÖP 2010 och Vision 2040 att koppla samman Stockholms olika delar till en mer integrerad stadsmiljö. Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Inkomsterna från markförsäljningen överstiger klart stadens utgifter. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet

## Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden beslutade 2014-06-12 att anvisa ett större område längs med Bägersta Byväg samt sydost om Sockenvägen i stadsdelen Enskedefältet till tre byggherrar; Besqab, Småa AB och Wallenstam. Projektet med namn Bägersta Byväg innefattade då cirka 300 lägenheter och 20 småhus fördelat på de tre byggherrarna.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-18 om start-pm för projektet Bägersta Byväg som då hade ökat till att omfatta cirka 600 lägenheter och 35 radhus.

Bolaget har därefter inkommit med en ansökan om markanvisning för att få uppföra cirka 95 bostadsrätter i ett flerbostadshus inom deras tomträttsfastighet Rättikan 1 samt inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Enskedefältet. På platsen bedriver idag Bolaget en kvarterskrog vid namn Enskede Vårdshus. Förslaget innebär att Bolaget kommer att fortsätta bedriva sin verksamhet i bottenvåningen på det nya flerbostadshuset med en tillhörande uteplats på innergården.

Marken intill Enskede Vårdshus är planlagd som parkmark och på ytan finns b.la. en boulevards- och volleybollplan. Volleybollplanen föreslås bli flyttad till den platsen där boulevardsplanen är belägen idag.

Den föreslagna markanvisningen inom Rättikan 1 och del av fastigheten Enskede Gård 1:1 kommer att prövas i samma detaljplaneprocess hos stadsbyggnadskontoret som projektet Bägersta Byväg.

Bolaget har inte tidigare tilldelats någon markanvisning.

Bolagets avser att ta in ett etablerat byggbolag som bygger, driver och finansierar projektet.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för restaurang- och parkändamål.

I stadsdelen Enskedefältet är 100 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt varav 94,2 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 400 småhus och ca 100 hyreslägenheter. 24 % är ettor, 29 % är tvåor, 25 % treor och 22

% fyror eller större (statistik hämtad 2017-04-28,  
[www.statistikstockholm.se](http://www.statistikstockholm.se)).



Bild 1. Markanvisningsområdet

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning och tog inriktningsbeslut 2014-06-12 för det intilliggande projektet Bägersta Byväg.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-05-18 start-pm för detaljplaneläggning av det intilliggande projektet Bägersta Byväg.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 95 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkering ska i huvudsak lösas i garage.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet

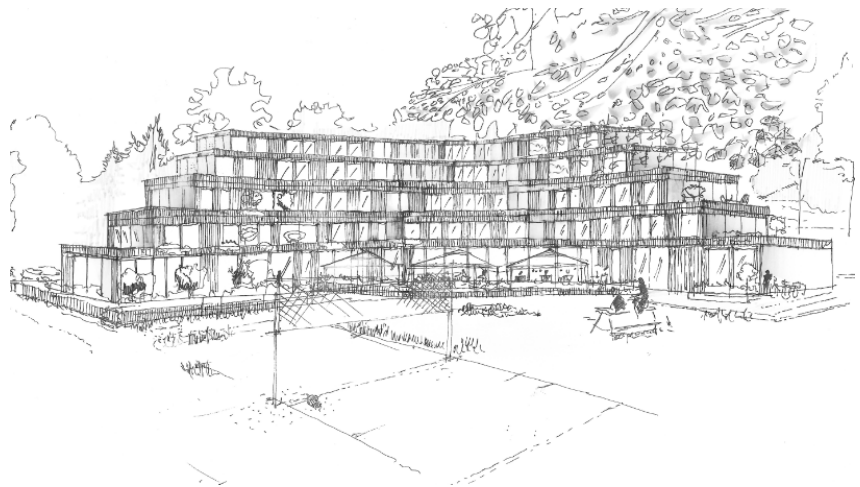


Bild 3. Skiss på föreslagen bebyggelse

Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploaterings 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:

- 17 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder
- 4 200 kr per m<sup>2</sup> BTA för lokaler

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-03-30 (dnr E2016-01765).

### **Planbeställning**

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

Den föreslagna markanvisningen inom Rättikan 1 och del av fastigheten Enskede Gård 1:1 kommer att prövas i samma detaljplaneprocess hos stadsbyggnadskontoret som projektet Bägersta Byväg (dnr 2015-15660).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Den föreslagna markanvisningen kommer att ingå i projektet Bägersta Byväg varför ett reviderat utökat inriktningsbeslut kommer att gå upp till nämnden för beslut kring årsskiftet 2017/2018.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för:

- 17 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder
- 4 200 kr per m<sup>2</sup> BTA för lokaler

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 projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

- Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande.
- Projektet bidrar till målet om blandade upplåtelseformer.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Enskedefältet och Årstafältet.

Den aktuella exploateringen avser ca 95 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen idag inte finns några lägenheter upplåtna med bostadsrätt (statistik hämtad 2017-04-28, [www.statistikstockholm.se](http://www.statistikstockholm.se)).

### Lokaler

Förslaget innebär att den nuvarande kvarterskrogen Enskede Vårdshus ges fortsatt möjlighet att bedriva sin verksamhet i bottenvåningen på det nya flerbostadshuset. På innergården föreslås en uteservering inrymmas med sydvästläge.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som kommer utredas vidare vid planering av bebyggelsen är b.la. dagvattenhanteringen och de geotekniska förhållandena. En geoteknisk undersökning behövs för att utreda risken för sättningar i den tillkommande bebyggelsen samt i närområdet. På platsen finns även en del värdefulla träd som om möjligt ska tas hänsyn till vid exploateringen.

Vid genomförandebeslut kommer resultatet av de utredningar och konsekvensanalyser som gjorts under planprocessen beskrivas.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

I projektet kommer grönmått att tas i anspråk. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. En landskapsanalys kommer att tas fram för att utreda landskaps- och rekreationsvärden med en plan för lämpliga kompensationsåtgärder.

På platsen finns b.l.a. en boule- och volleybollplan. Volleybollplanen föreslås bli flyttad till den platsen där bouleplanen är belägen idag.

### **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 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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer ska planeras så att de blir tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### **Påverkan på barn**

En bebyggelse inom föreslaget område skulle innebära att parkmarken minskar men kontoret ser ändå att möjligheten till att vistelse och naturlek finns kvar i och med närheten till Hemsbogen. Den befintliga volleybollplanen är enligt uppgift från stadsdelen välanvänd och föreslås därför få ett nytt läge. En fortsatt dialog med stadsdelen kommer att föras gällande platsen och lämpliga kompensationsåtgärder utifrån lokala behov och intressen.

### **Konstnärlig utsmyckning**

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 2



år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller preliminärt vid årsskiftet 2017/2018 när ett reviderat inriktningsbeslut ska tas för projektet Bägersta Byväg och den nu föreslagna markanvisningen.

Överenskommelse om exploatering kommer sedan träffas med exploatörerna och därav förväntas exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut, preliminärt vid årsskiftet 2018/2019 .

## Risker och osäkerheter

Buller och vibrationer

Bebyggelsen kommer att vara utsatt av buller ifrån Sockenvägen. Bullernivåer samt förekomsten av vibrationer och hur dessa ska hanteras behöver utredas.

Mark- och grundförhållanden

Behöver utredas vidare under planprocessen för att undvika framtida sättningar i närliggande villabebyggelsen.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till förslaget. Trafikkontoret har också informerats om utbyggnadsförslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har 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

Den föreslagna exploateringen kan bidra till en starkare koppling mellan Enskedefältet och den planerade bebyggelsen på Årstafältet. Kontoret ser positivt på att Enskede Vårdshus, som är en omtyckt och välbesökt kvarterskrog, med detta förslag kan fortsätta att bedriva sin verksamhet.

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och på ett positivt sätt bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Inkomsterna från markförsälningen väntas överstiga stadens utgifter.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen pga de dåliga markförhållanden som råder.

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

**Slut**