

Handläggare: Mia Levedahl
E-post: mia.levedahl@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 214

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv Sexmännen 1 m.m. vid Svedmyraplan i stadsdelen Gamla Enskede

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Sexmännen 1 m.m. som omfattar ca 169 hyreslägenheter samt lokaler för centrumändmål till en total investeringsutgift om 430 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknikavdelningen

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 430 mnkr i nyproduktion av ca 169 lägenheter samt lokaler för centrumändamål i kv Sexmännen 1 m.m. vid Svedmyraplan, i stadsdelen Gamla Enskede

Detaljplanen bedöms kunna antagas av Stadsbyggnadsnämnden under Q4 2020, och vinna laga kraft Q4 2021 om den inte överklagas. Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till Q1 2022.

Med uppskattad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Enskede bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2040 och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Stockholmshem ansökte 2016 om en planändring inom sin egen fastighet kv. Sexmännen 1, samt på intilliggande mark kring Svedmyraplan. Exploateringsnämnden beslutade i juni 2018 att anvisa AB Stockholmshem ca 40 lägenheter intill fastigheten. Stadsbyggnadsnämnden godkände i augusti 2018 en startpromemoria för detaljplanearbete i kv. Sexmännen 1 m.m. med ett bebyggelseförslag om 270 nya bostäder, samt kommersiella lokaler.

Stadsbyggnadskontoret studerade bebyggelseförslaget under hösten 2018 tillsammans med Stockholmshem, i enlighet med markanvisning och Start-PM. Utredningar och undersökningar i området visade dock att det inte finns förutsättningar för de 270 bostäder som anvisning och start-PM avsett, och därmed beslutades att bebyggelseförslaget skulle omarbetas. Sedan oktober 2019 går Stadsbyggnadskontoret och Stockholmshem vidare med detaljplanering för flerbostadshus och lokaler för centrumändamål på platsen.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska inriktningsbeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 430 mnkr i nyproduktion av ca 169 lägenheter och lokaler för centrumändamål.

Planförslaget ska stärka det lokala centrumet intill Svedmyraplan samt öka tillgängligheten till det närliggande park- och naturområdet Kyrkvärden. Vidare ges goda förutsättningar att omvandla Enskedevägen till ett urbant stråk och öka framkomligheten för gång- och cykeltrafik. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Nuläge

Planområdet ligger nordöst om Svedmyraplan i Enskede. Svedmyraplan utgörs idag av en cirkulationsplats där Enskedevägen, Handelsvägen och Tussmötevägen möts. Inom planområdet finns idag ett kombinerat handels och bostadskvarter som består av två flerbostadshus om 10 våningar respektive 8 våningar, samt en stor lokal med dagligvaruhandel och tillhörande markparkeringsyta. Planområdet omfattar även delar av skogsområdet Kyrkvärden samt Enskedevägen.

Fastigheten Sexmännen 1 ägs av AB Stockholmshem. Traktfastigheterna Tallkrogen 1:1, Enskede gård 1:1 och Svedmyra1:1 ägs av staden.



Flygbild över området. Det inkomna planförslagets ungefärliga läge är grovt markerat med en röd streckad linje.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att investera 430 mnkr i ca 169 hyreslägenheter samt lokaler för centrumändmål. Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelsen inom ska utgöra en del av en hållbar stadsdel med goda stads- och boendemiljöer.

Åtgärder

Den nya bebyggelsen omfattar ca 169 lägenheter, huvudsakligen inom fastigheten Sexmännen 1 som ägs av Stockholmshem. På torget intill Svedmyraplan föreslås ett nytt flerbostadshus om 6 våningar med handelslokaler i bottenvåningen. I norra delen av kv Sexmännen 1 föreslås två flerbostadshus med trästomme om 6 våningar. Parkeringen för dagligvaruhandeln förläggs i ett garage under den upphöjda bostadsgården. I slätten mot skogsområdet Kyrkvärden, på Stadens mark, föreslås två punkthus om 8 våningar. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under fortsatta planarbetet.

Bilparkering för de nya bostäderna ska lösas i bef garage, samt i underjordiskt parkeringsgarage under de nya punkthusen. Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås vara 0,45 som utgångspunkt, en rabatt på 25% bör kunna uppnås med mobilitetstjänster. P-tal för cykel är 3-4 platser/100 kvm bostad BTA.



Förslag till bebyggelse

Inom fastigheten bedrivs sedan 1969 ”BEA” en av söderorts mest välkända ICA-butiker. Planförslaget innebär att dagligvaruhandeln ”BEA” kommer att finnas kvar på platsen. Förslaget innebär att BEA:s verksamhet och lokaler utvecklas vilket bidrar till att de även framöver kommer att kunna vara en viktig lokal aktör i söderort. BEA har idag cirka 130 anställda. Planförslaget möjliggör även nya lokaler för centrumändamål och bidrar därmed till att stärka det lokala centrumet intill Svedmyraplan.

Tidplan

Startpromemoria för planläggning av Kv Sexmännen 1 m.m. godkändes av SBN i augusti 2018. Detaljplanen bedöms kunna antagas av Stadsbyggnadsnämnden under Q4 2020, och vinna laga kraft Q4 2021 om den inte överklagas. Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till Q1 2022.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 430 mnkr inkl. moms och 5% budgetreserv. En ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1 (SEKRETESS).

Risker

1. Risk för förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden.
2. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av ombyggnad av Enskedevägen och ev. flytt av serviceledningar.

Bilaga

1. Bilaga 1,