

**Handläggare**  
Veronica Karlsson  
08-508 266 93

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-11-12

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede med Åke Sundvall i Enskede 1 AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 omfattande investeringsutgifter om 90,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom del av fastigheten Enskedegård 1:1 till Åke Sundvall i Enskede 1 AB med en försäljningsinkomst om cirka 138,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

**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  
start.stockholm

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

## Sammanfattning

En ny detaljplan planeras att godkännas i stadsbyggnadsnämnden 2020-12-10 för del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede. Aktuellt område ligger i anslutning till Sockenplan norr om kvarteren Häradsdomaren och Spenaten. Detaljplanen kommer att medge byggnation om cirka 60 lägenheter, ca 5 700 kvm BTA, i två flerbostadshus och fem parhus. En ny lokalgata kommer att anläggas och parkområdena kommer att rustas upp.

Efter ett jämförelseförfarande fick Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallad Bolaget, 2016-12-15 en markanvisning av området. En överenskommelse om exploatering har tecknats med Bolaget. Överenskommelsen reglerar bland annat överlåtelse av mark och fördelning av åtaganden för att genomföra detaljplanen.

Enskedevägen som går väster om planområdet ska byggas om och omvandlas till ett urbant stråk. Projektet Häradsdomaren är ett av projekten som finansierar den ombyggnaden.

Kontoret ser positivt på att projektet genomförs och bidrar till att förtäta staden i områden med bra kollektivtrafik.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 48 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 90,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 158 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 138,4 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-12-18.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## Bakgrund till överenskommelsen

Åke Sundvall Projekt AB har fått en markanvisning för att uppföra ca 60 lägenheter i två flerbostadshus och fem parhus. Vid markanvisningstillfället var det aktuellt med en förskola i projektet men stadsdelen har under arbetes gång meddelat att de inte har något behov av en förskola på platsen, varför den utgått ur projektet.

Idag används området som parkmark, främst av de boende i närområdet och eleverna på Katolska skolan som är belägen norr

om planområdet. De delar av parken som blir kvar i detaljplaneförslaget kommer att utvecklas med nya kvalitéer och kommer att programmeras med ett varierat innehåll för att skapa en ökad användbarhet.



*Bild på planområdet*

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2016-12-15 om en markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB på det aktuella området.

Inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden 2016-12-15.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-11-22. Området är idag planlagt som parkmark.

Redovisning av samrådsredogörelsen gjordes i stadsbyggnadsnämnden 2020-05-28.

## **Överenskommelse om exploatering**

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1. Förslaget avser byggandet av cirka 60 bostadsrätter i två flerbostadshus samt fem parhus. Avtalet reglerar bland annat köpeskillingen, bevarandet av träd och fördelning av åtaganden för att genomföra detaljplanen. Åke Sundvall i Stockholm AB är solidariskt ansvarig med Bolaget för alla åtaganden i överenskommelsen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-12-18 (dnr E2016-01765).

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 22 000 kr per ljus BTA för flerbostadshusen, värdetidpunkt 2016-09-01 samt för 3 800 000 kr per radhustomt, värdetidpunkt 2016-09-01.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 48 mnkr motsvarande 745 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

---

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

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,46.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 90,4 mnkr, varav 2,2 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggande av den nya gatan, upprustning av parkerna, ledningsflyttar samt det att projektet är med och finansierar omvandlingen av Enskedevägen till ett urbant stråk.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av marken beräknas till 138,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 137,3 mnkr.

Bolaget ska stå för VA-anlutningarna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1133 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Att nettoexploateringsutgiften är högre än i andra projekt beror på att projektet är med och finansierar ombyggnationen av Enskedevägen. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 158 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 90,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,2	-2,1	-1,3	-2,9	-15,4	-66,4	-90,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1,3</b>	<b>-2,9</b>	<b>-15,4</b>	<b>-66,4</b>	<b>-90,4</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	138,4	0,0	0,0	138,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020 och 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### **Driftbudget**

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,7 mnkr det första året och minskar därefter succesivt något genom avskrivningar de kommande åren. Reavinsten beräknas uppgå till 137,3 mnkr.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Stadens utgifter i projektet består till stor del av anläggandet av den nya lokalgatan, upprustning av parker samt ledningsomläggningar som krävs för exploateringen. Utgifterna är kalkylerade på färdig systemhandling men kan komma att förändras när projekteringen fördjupas. Ledningar måste läggas om för att möjliggöra för den nya bebyggelsen. Ett riskpåslag har gjorts avseende ledningsflytten i kalkylen, då det visar sig att ledningsomläggningar ofta blir dyrare än ledningsägarna först uppskattar.

Enskedevägen som går väster om Häradsdomaren ska byggas om och omvandlas till en stadsgata. Projektet Häradsdomaren är ett av projekten utmed Enskedevägen som finansierar ombyggnaden av Enskedevägen. Ansvaret för projektering och byggnation av Enskedevägen ligger i projekten Sexmännen 1 och Enskede IP, som ansvarar för utredning och ombyggnation för varsin delsträcka av Enskedevägen. Dessa projekt har ännu inte varit på samråd och har således ingen systemhandling.

Utgiftsuppskattningarna är gjorda i ett tidigt skede och osäkerheten därmed stor. Projektet Häradsdomaren bidrar ekonomiskt till omvandlingen med 35 miljoner kronor.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektet har god ekonomi och inkomsterna överstiger utgifterna, även med finansieringen av Enskedevägens omvandling.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse**

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

Projektet bidrar till stadens mål för byggande av bostäder i goda befintliga kollektivtrafiklägen för att minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter. Projektet ligger inom influensområdet för Stockholmsförhandlingen. Projektet bidrar vidare med en mångfald av upplåtelseformer med både lägenheter och parhus.

Den aktuella exploateringen avser 60 lägenheter i bostadsrätt samt fem parhus med äganderätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1843 lägenheter i hyresrätt och 2345 lägenheter i bostadsrätt samt 898 småhus.

## Miljö

Platsen är idag planlagd som park och består av flack gräsplan samt en slänt. En befintlig ek som även fortsättningsvis föreslås ligga inom allmän plats mark har skyddsbestämmelser i den föreslagna detaljplanen.

I detaljplaneskedet har dagvattenfrågan utretts. Dagvattendiken kommer att anläggas både på allmän plats och inom kvartersmark för att fördröja dagvatten och skyfall.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation planeras i form av förstärkning av rekreativa värden i parker i detaljplanens närområde. Nya träd kommer att planteras inom detaljplaneområdet för att ersätta träd som måste fällas i och med byggnationen.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

Förslaget motsvarar kraven på tillgänglighet avseende avstånd till avfallshantering lutningar och invändig utformning.

## Påverkan på barn

Exploateringen innebär att en plan grönyta i stort sett försvinner från området. Kvarvarande parkmark programmeras dock för barn i olika åldrar. En av parkerna som kommer att ligga centralt i området i nära anslutning till skolan, inriktas för barn i

skolålder. Den nya gatan genom planområdet kommer att ha små trafikmängder. För att ytterligare öka säkerheten för barn föreslås en fartdämpande avsmalning.

### Jämställdhet

En jämställdhetsanalys har tagits fram i planprocessen. Denna pekar på bland annat att det i det absoluta närområdet idag saknas lektytor för yngre barn, och att tillskapandet av sådana i och med planens genomförande kan underlätta livspusslet för föräldrar, vilket gynnar kvinnor som idag tar ett större ansvar för hushåll och barn.

### Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Diskussion med Stockholm konst pågår avseende konst i projektet.

### Urbana stråk

Gatunätet är en viktig stadsbyggnadsresurs i det växande Stockholm. Genom att omvandla överstora vägar så som Enskedevägen till urbana stråk kan gatorna utvecklas till livfulla stadsrum som får omgivande stadsdelar att växa ihop. Häradsdomaren bidrar till omvandlingen av Enskedevägen till ett urbant stråk genom att finansiera delar av ombyggnaden av gatan.

### Genomförandefrågor

#### Tidplan

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Finplaneringen beräknas kunna påbörjas under 2022. Stadens arbeten med flytt av ledningar och grovplanering av den nya gatan beräknas kunna påbörjas i början av 2023. Därefter kan Bolaget starta sina arbeten, troligtvis runt årsskiftet 2023/2024. Finplanering av området kan då påbörjas i början av 2025 och första inflyttning bedöms till år 2025 eller 2026.

### Risker och osäkerheter

Det finns en stor opinion mot projektet. Risken att detaljplanen överklagas är därför stor. Då risken för överklagande är stor innehåller tidplanen ett års överklagandetid. En känslighetsanalys har gjorts för att se hur projektets ekonomi påverkas om tiden för överklagandet skulle ta ytterligare två år. Exploateringsutgifterna skulle då stiga från 90,4 miljoner kronor till 94,6 miljoner kronor och nettonuvärdet skulle sjunka från 48 miljoner kronor till 42 miljoner kronor.



Då det är trångt i området kommer bygglogistiken kontinuerligt att behöva ses över. Samordning och information är viktigt för ett lyckat genomförande. Dock har projektet tagit höjd ekonomiskt för att det är trångt i området och att vissa arbeten därför kan ta längre tid att utföra än vanligt.

## **Kommunikation**

Alla berörda instanser har haft tillfälle att yttra sig över förslaget i detaljplanprocessen.

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. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Vidare har berörd stadsförvaltning meddelat att de inte har något behov av en förskola på platsen.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr och försäljningsintäkter över 90 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret anser att projektet skapar ett välbehövligt och varierat tillskott av bostäder till Stockholm. Platsen lämpar sig bra för bostadsbebyggelse då den har goda kollektiva kommunikationer och ligger inom tunnelbanans influensområde.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal