

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Enskede Gård till Sveafastigheter Bostad AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 2,6 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 61
Växel 08-508 276 00
britta.eliasson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Sveafastigheter Bostad AB, nedan kallad Sveafastigheter, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny

bostadsbebyggelse om cirka 62 seniorbostäder på den norra delen av torget vid Sockenplan i stadsdelen Enskede Gård.

Marken säljs dels till i markanvisningsavtalen angivet marknadspris och upplåts dels med tomträtt. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid försäljning skall vara:

- 22 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA för flerbostadshus.
- 6 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler i bottenvåningen på flerbostadshus.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettovärde om 5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 43,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 40,8 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet den 2021-05-20.

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

Planerna på bebyggelse vid Sockenplan stämmer väl överens med intentionerna i ÖP 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 och tomträttsintäkterna överstiger stadens utgifter. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projekten

Bakgrund

I Översiktsplanen för Stockholm är Enskedevägen utpekad som ett urbant stråk som på sikt kommer att byggas om till en stadsgata samtidigt som Sockenplan förtätas och stärks som lokalt centrum. Sockenplan ligger precis utanför den centrala stadens utvidgning och nära stadsutvecklingsområdet Slakthusområdet. Idag fungerar Sockenplan med dess tunnelbanestation som en naturlig mötesplats för boende i Enskede på grund av dess närhet till flertalet målpunkter. Då tunnelbanestationen i Enskede Gård på sikt kommer att tas ur

bruk kommer Sockenplan få en ännu viktigare roll som ett lokalt centrum för Enskedebor, där utbudet av tillgänglig service och utvecklade park- och torgytor behöver möta den ökade efterfrågan.

Vid Sockenplan har Sveafastigheter inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 62 seniorbostäder. Hälften av seniorbostäderna ska upplåtas med bostadsrätt och hälften med hyresrätt. Markanvisningsområdet berör den norra delen av Sockenplan inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Enskede Gård. Byggnaderna planeras på samma sätt som befintliga byggnader med verksamheter i bottenvåningen och bostäder på de övre våningarna. Verksamheter i bottenvåningen förstärker Sockenplans identitet som lokalt centrum med ett mer levande torg.

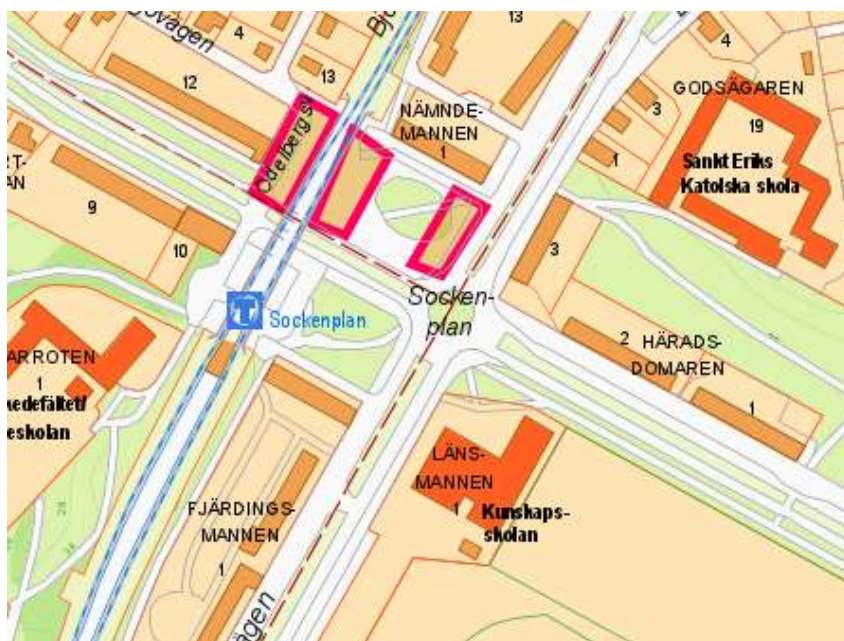


Bild 1. Ungefärliga markanvisningsområdena

Bolaget har valts ut genom direktanvisning. Under de senaste 3 åren så har ingen annan byggherre sökt markanvisning på platsen.

Bolaget har under de senaste 3 åren fått 13 markanvisningar om totalt 1412 lägenheter.



Bild 2. Ortofoto där det ungefärliga markanvisningsområdena

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

I stadsdelen Enskede Gård är 67,9 % hyreslägenheter varav 50 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns ca 431 småhus och 902 lägenheter. 32 % är ettor, 42 % är tvåor, 14 % treor och 10 % fyror eller större (statistik hämtad 2021-04-05 <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Söder om Sockenplan längs med Enskedevägen, intill Enskede IP, pågår ett planarbete omfattande cirka 270 hyreslägenheter. I projektet kommer Enskedevägen smalnas av för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen.

Mitt emot projektet vid Enskede IP, uppför Stockholmshem ca 115 studentlägenheter och 43 lägenheter för SHIS Bostäder. Bostäderna byggs inom Stockholmshems fastighet Fjärdingsmannen 1 samt på den nybildade tomträttsfastigheten Poliskonstapeln 1 söder om Fjärdingsmannen 1.

Öster om Sockenplan pågår en planprocess där stadsbyggnadsnämnden 2020-12-21 återremitterade förslaget till detaljplan för att uppnå en mer omsorgsfull anpassning i skala och gestaltning till omgivande bebyggelse.

Väster om Sockenplan godkände stadsbyggnadsnämnden 2020-11-12 ett start-pm för detaljpaneläggning för Stockholmshems fastighet Jordärtskockan 9. Avsikten är att cirka 40 lägenheter ska inrymmas på den befintliga bostadsgården.

Väster om Enskedefältets skola pågår en planprocess där SISAB vill uppföra en förskola om 6 avdelningar inom befintlig tomträttsfastighet Brytbönan 1 samt inom del av Enskede Gård 1:1. Förslaget har varit på samråd och förväntas gå upp för antagande under tredje eller fjärde kvartalet 2021.



Bild 3. Karta över pågående projekt kring Sockenplan

- 1) Stockholmshems pågående byggnation
- 2) Pågående planprocessen för Enskede IP
- 3) Pågående planprocessen för projektet Häradsdomaren
- 4) Pågående planprocess för Jordärtskockan 9
- 5) Pågående planprocess för projektet Brytbönan

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisningar

Förslagen bebyggelse omfattar nybyggnation av cirka 62 seniorbostäder i flerbostadshus varav cirka hälften av lägenheterna upplåts med bostadsrätt och hälften med hyresrätt.



Bild 4. En tidig skiss på föreslagen placering av bebyggelsen

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

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 dels till i markanvisningsavtalen angivet marknadspris och upplåts dels med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara:

- 22 200 kr per m² ljus BTA för bostäder
- 6 000 kr per m² BTA för lokaler

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-05-20 (dnr E2020-05452).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 5 mnkr motsvarande 119 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,30.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 43,9 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar (20 mnkr) och investeringar i gatu- och parkmark (8 mnkr).

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 40,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 40,5 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 918 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 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 cirka 43,9 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-0,2	-0,4	-0,6	-1,3	-41,1	-43,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-0,2	-0,4	-0,6	-1,3	-41,1	-43,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,8	40,8

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExpIN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	max 0,3	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	max -1,1	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	40,5	0,0	totalt 40,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	39,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för

tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 40,5 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Skyfallsåtgärder

Inom projektet krävs åtgärder för att hantera ett kommande 100-årsregn. En fördjupad skyfallsutredning kommer visa på vilka åtgärder som krävs för den föreslagna bebyggelsen, vilket kan påverka exploateringsgraden negativt och därmed projektets totalekonomi.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. I nuvärdeskalkylen finns ett riskpåslag för de tilltänkta investeringarna i allmän platsmark. Trots vissa ekonomiska osäkerheter kring skyfall och investeringar i allmän platsmark finns mycket liten risk att nettonuvärdet inte blir positivt.

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 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt under 2021
- 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

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Den norra delen av parkmarken vid Sockenplan nyttjas b.l.a. 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

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.

På Enskedefältet är det 8 % 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. I Enskede Gård är den siffran 10 % och 7 % för de boende i Gamla Enskede. 14 % av de boende på Enskedefältet anser att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i deras bostadsområde medan motsvarande siffra är 23 % för Enskede Gård och 15 % i Gamla Enskede.

Jämställdhetsanalysen 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

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. 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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller inför detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 3 år 2023. Då ska överenskommelse om exploatering träffas med Sveafastigheter.

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. Den totala byggrätten kan därför behöva revideras efter att en mer utförlig skyfallsanalys tagits fram.

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.

Närhet till trafikförvaltningens tunnelbanebro

Den föreslagna bebyggelsen ligger inom skyddsavstånd från spår område, varför dialog med trafikförvaltningen krävs. Det kan komplicera projektet och fördröja 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 seniorbostäder 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

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal