

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2022-05-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 på Enskedefältet till Sveafastigheter Bostad AB. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Sockenplan upp till 6,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Det här ärendet gäller en ny markanvisning om cirka 30-40 hyreslägenheter i det pågående planarbetet för projektet Sockenplan. Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut för projektet 2021-05-27 och markanvisade 62 seniorbostäder i den norra delen av torget vid Sockenplan till Sveafastigheter Bostad AB, nedan kallad Bolaget.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2021-05-26 start-pm för detaljplaneläggning.

Nu föreslås planområdet utökas att även innefatta den södra delen av torget vid Sockenplan.

Bolaget har under 2020 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för både den norra och södra delen av torget vid Sockenplan. Exploateringskontoret valde dock då på grund av bland annat osäkerheter kring skyfallsproblematik att endast gå vidare med den norra delen.

Bolaget har under 2022 skickat in en reviderad ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för den södra delen av torget vid Sockenplan och föreslår bebyggelse med cirka 30-40 lägenheter

Marken för bostäderna i den södra delen av Sockenplan avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Som en följd av de förändrade förutsättningarna i projektet föreslås en revidering av inriktningsbeslutet. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 118 procent.

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

Planerna på bebyggelse vid Sockenplan stämmer väl överens med intentionerna i Översiktsplan 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.

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

Bakgrund till markanvisningen

I Översiktsplanen för Stockholm är Enskedevägen utpekad som ett urbant stråk som på sikt ska 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 och utbudet av tillgänglig service och utvecklade park- och torgytor behöver möta den ökade efterfrågan.

Exploateringsnämnden tog 2021-05-27 beslut om markanvisning för den norra delen torget vid Sockenplan till Bolaget för att möjliggöra ny bebyggelse om cirka 62 seniorbostäder. Marken i norra delen av Sockenplan kommer att upplåtas med tomträtt och säljas.

Sveafastigheter har kommit in med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 30-40 lägenheter vid södra delen av torget vid Sockenplan. Markanvisningsområdet ligger inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Enskedefältet. 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. Den blå markeringen vid norra delen av Sockenplan markanvisades 2021-05-27 till Bolaget. Bolaget föreslås nu få en utökad markanvisning inom den södra delen av Sockenplan markerat med rött.

Bolaget har valts ut genom direktanvisning. Under de senaste tre åren har förutom Bolaget bara en annan byggaktör sökt markanvisning för den södra delen av Sockenplan.

Kontoret föreslår en direktanvisning till Bolaget då staden ser en fördel med att kunna planera projekten i den norra och södra delen av Sockenplan ihop för att kunna få till bättre helhetslösningar för projektet. Bolaget har varit intresserat av att pröva en bebyggelse inom den södra delen av Sockenplan redan innan planprocessen startade och har varit med och tagit fram de utredningar som krävs för att kunna gå vidare med en markanvisning. Kontoret ser också en svårighet förvaltningsmässigt med små hyresbestånd. Här finns en risk att exploateringsgraden minskar på grund av att det eventuellt behövs ytterligare ytor för hantering av skyfall.



Bild 2. Ortofoto över de ungefärliga markanvisningsområdena

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 13 markanvisningar om totalt 1364 lägenheter.

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

Inom stadsdelen Enskedefältet är 74,1 % hyreslägenheter varav 71,7 % tillhör allmännyttan. I stadsdelen finns cirka 406 småhus och 294 lägenheter. 43 % är ettor, 33 % är tvåor, 14 % treor och 7 % fyror eller större (statistik hämtad 2022-03-29, <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 smalnans av för att möjliggöra föreslagen bebyggelse.

Mitt emot projektet vid Enskede IP, uppför Stockholmshem cirka 115 studentlägenheter och 43 lägenheter för SHIS Bostäder. Bostäderna byggs inom Stockholmshems fastighet

Fjärdingsmannen 1 samt på den nybildade tomträttsfastigheten Poliskonstapel 1 söder om Fjärdingsmannen 1.

Öster om Sockenplan pågår en planprocess där Åke Sundvall planerar att bygga 30 radhus. Förslaget förväntas gå upp för antagande under fjärde kvartalet 2022.

Väster om Sockenplan godkände stadsbyggnadsnämnden 2020-11-12 ett start-pm för detaljplaneläggning för Stockholmsshems 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 sex avdelningar inom befintlig tomträttsfastighet Brytbönan 1 samt inom del av Enskede Gård 1:1. Förslaget förväntas gå upp för antagande under andra eller tredje kvartalet 2022.



Bild 3. Karta över pågående projekt kring Sockenplan

- 1) Stockholmsshems pågående byggnation
- 2) Pågående planprocessen för Enskede IP
- 3) Pågående planprocessen för projektet Häradsdomaren med Åke Sundvall
- 4) Pågående planprocess för Jordärtskockan 9
- 5) Pågående planprocess för projektet Brytbönan
- 6) Pågående planprocess vid Sockenplan med Bolaget

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände 2021-05-27 en markanvisning till Bolaget för den norra delen av Sockenplan och tog inriktningsbeslut för projektet.

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-pm för detaljplaneläggning 2021-05-26.

Markanvisning för den södra delen av Sockenplan

Förslaget innehåller nybyggnation av 30-40 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

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 byggaktören enligt detta utlåtande.

Marken för bostäder upplåts med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut. Parkeringen ska lösas i underjordiska garage i den norra delen av Sockenplan.

Expertrådet har godkänt ärendet om lokalavgälden 2022-05-05 (dnr E2022-01536).

Planbeställning

Exploateringen kräver att detaljplaneområdet utökas till att även innefatta den södra delen av Sockenplan. 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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Inför det reviderade inriktningsbeslutet har en uppdaterad lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden tagits fram för projektet. Denna redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 9 miljoner kronor motsvarande 156 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹. Tabell 1 redovisar en jämförelse mellan ursprungligt inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut.

	Inriktningsbeslut 2021-05-27	Reviderat inriktningsbeslut 2022-05-12
Utredningsutgifter	2,6 mnkr	6,5 mnkr
Investeringsutgifter	43,9 mnkr	48,3 mnkr
Investeringsinkomster	-	-
Försäljningsinkomster	40,8 mnkr	42,4 mnkr
Nettonuvärde inkl tidigare nedlagda kostnader	5 mnkr	9 mnkr

Tabell 1: Jämförelse inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,90.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,3 miljoner kronor, varav 0,7 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar och investeringar i gatu- och parkmark.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 42,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 42,1 miljoner kronor.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 716 tusen kronor 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 118 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 48,3 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-0,6	-2,2	-2,9	-24,9	-17,1	-48,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,7	-0,6	-2,2	-2,9	-24,9	-17,1	-48,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	42,4	0,0	42,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,2	år 2027
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	42,1	0,0	0,0	totalt 42,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	42,8	0,6		
Underhållskostnader trafiknämnden							
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 42,1 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och 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. För att den föreslagna bebyggelsen på den södra delen av torget vid Sockenplan ska vara möjlig behöver skyfallsproblematiken på Sockenvägen och Enskedevägen lösas. Den fördjupade utredningen som tagits fram visar på att exempelvis frågan om angöring vid ett skyfall behöver utredas vidare under en planprocess, 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 borde nettonuvärdet fortsatt förbli positivt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till följande budgetmål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 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 hanteringen av skyfall vid 100 års regn.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Den södra delen av parkmarken vid Sockenplan nyttjas b.l.a. som passage för elever på Kunskapsskolan som ska ta sig till och från tunnelbanan samt till Enskede IP. Under planprocessen måste en fortsatt trygg och säker väg säkras för barnen till och från områdets skolor och idrottsplats.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. På Enskedefältet är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 12 procent kvinnor. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 13 procent kvinnor.

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 2025 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller inför detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 4 år 2024. Då ska överenskommelse om exploatering träffas med Sveafastigheter.

Risker och osäkerheter

Dagvatten och skyfall

Då Sockenplan ligger i en lågpunkt 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 föreslagna 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 spårområde, varför dialog med trafikförvaltningen krävs. Det kan komplicera projektet och fördröja tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Socialförvaltningen 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 hyresbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad. Den föreslagna bebyggelsen i den södra delen av Sockenplan kan bidra till att ytterligare 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