

2022-09-20

**Handläggare**  
Britta Josephson  
08-508 264 92

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-10-20

## **Markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Länsmannen 1 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede till AB Familjebostäder**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och verksamhetslokaler inom fastigheten Länsmannen 1 samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till AB Familjebostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Förvaltningsledning

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 92  
Växel 08-508 276 00  
britta.josephson@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden tog 2015-10-15 beslut om att markanvisa ett markområde intill Enskede IP till Familjebostäder, nedan kallad Bolaget, för att möjliggöra ny bebyggelse om cirka 275 hyreslägenheter varav 100 studentlägenheter. Då markanvisningen gick ut 2019 så behöver ett nytt markanvisningsbeslut tas av nämnden.

Exploateringsnämnden godkände 2018-02-01 ett reviderat inriktningsbeslut (Dnr E2015-02349) för projektet.

Bolaget önskar bygga både inom deras egna tomträttsfastighet Länsmannen 1 samt inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1. Förslaget innefattar som tidigare cirka 275 hyreslägenheter varav 100 student-/ ungdomslägenheter. Bolaget kommer även riva och bygga upp en större Coop-butik, samt tillskapa ytterligare lokaler med möjlighet till kommersiell verksamhet.

Under planprocessen har det ursprungliga förslaget ändrats till att innefatta bebyggelse på en av idrottsplatsens mindre bollplaner för att på så sätt uppfylla de bullerkrav som ställs vid nybyggnation. En likvärdig bollplan föreslås anläggas vid Årstafältet.

Området ligger i ett kollektivtrafiknära läge och bidrar till stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2022.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning prövas i den pågående planprocessen.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och lokaler i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service. Bostäderna kommer att tillsammans med de intilliggande bostadsprojekten att bidra till att stärka den lokala handeln och servicen vid Sockenplan.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-10-15 start-pm för detaljplaneläggning av Länsmannen 1 m.m.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Exploateringsnämnden tog 2015-10-15 beslut om att markanvisa ett markområde intill Enskede IP till AB Familjebostäder för att möjliggöra ny bebyggelse om cirka 275 hyreslägenheter varav

100 studentlägenheter. Denna markanvisning har löpt ut och måste därför förnyas.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-10-15 om startpromemoria för detaljplaneläggning av Länsmannen 1 m.m.

Markanvisningen föreslås ske via direktanvisning då Bolaget har tomträtt på större delen av området.



**Bild 1:** Område där byggrätten inom den befintliga tomträtten Länsmannen 1, avses utökas, är rödmarkerat. Det blåmarkerade området avser den totala markyta som utgör markanvisningen.

Bolaget har under de senaste fem åren fått tolv markanvisningar om totalt 1374 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för centrumbebyggelse, idrottsändamål, park samt gata. Inom fastigheten Länsmannen 1 finns idag en Coop-butik, Kunskapsskolan med elever i årskurs 6-9 och markparkeringar. Den del av fastigheten Enskede Gård 1:1 som föreslås ingå i markanvisningen inrymmer idag främst en mindre fotbollsplan tillhörande Enskede IP samt gatumark.

I området är andelen bostäder i flerbostadshus 72 % respektive 18 % i småhus. Ungefär hälften av bostäderna i flerbostadshus utgörs av små lägenheter (52 %) och resterande lägenheter av 3 eller fler rum och kök. Allmännyttan står för 26 % av upplåtelseformen, bostadsrättsföreningar utgör cirka 46 % och äganderätter cirka 17,5 % (statistik hämtad 2022-09-06 från <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/enskede/gamla-enskede.pdf>).

### Övriga projekt i närområdet

På andra sidan Enskedevägen har Stockholmshem uppfört 115 studentlägenheter inom fastigheten Fjärdingsmannen 1 samt 43 smålägenheter inom fastigheten Poliskonstapeln 1. Inflyttning skedde 2022.

Norr om Enskede IP invid kvarteren Häradsdomaren och Spenaten tilldelades 2016-12-15 Åke Sundvall Projekt AB en markanvisning. Projektet syftar till att bygga cirka 30 radhus. Detaljplanen beräknas gå upp för antagande våren 2023.

Vid Sockenplan pågår ett planarbete där Sveafastigheter Bostad AB tilldelats två markanvisningar för att uppföra cirka 120-130 lägenheter med lokaler i bottenvåningarna.

Väster om Sockenplan ligger fastigheten Jordärtskockan 9 där det pågår ett planarbete för ny bebyggelse om cirka 40 lägenheter. Samråd för detaljplanen beräknas ske under hösten 2022.

Väster om Enskedefältets skola planerar SISAB att uppföra en förskola om sex avdelningar inom befintlig tomträttsfastighet Brytbönan 1 samt inom del av Enskede Gård 1:1. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-28 att anta förslaget till detaljplan.



**Bild 2:** Karta över pågående projekt kring Sockenplan

- 1) Stockholms shems bebyggelse vid kv. Fjärdingsmannen och kv. Poliskonstapeln
- 2) Pågående planprocessen för projektet Häradsdomaren
- 3) Pågående planprocess vid Sockenplan
- 4) Pågående planprocess för Jordärtskockan 9
- 5) Pågående planprocess för projektet Brytbönan

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog 2015-10-15 beslut om att ge en markanvisning till Bolaget.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2015-10-15.

Exploateringsnämnden har godkänt ett inriktningsbeslut för projektet 2015-10-15 med Dnr E2015-02349. Detta beslut reviderades 2018-02-01 med Dnr E2015-02349.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 275 lägenheter i flerbostadshus samt lokaler i bottenvåning. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Markanvisningen innefattar både bebyggelse inom Bolagets egen tomträttsfastighet Länsmannen 1 samt inom del av stadens fastighet Enskede Gård 1:1.

Bolaget vill uppföra cirka 275 lägenheter varav hälften student- eller ungdomslägenheter. Förväntad ljus BTA ligger på cirka 18 000 kvm. Byggnation kommer att omfatta 2-3 kvarter på 5-7 våningar.

Bolaget ska även inrymma en gruppbostad om sex lägenheter i samma våningsplan enligt LSS eller SoL i ett av flerbostadshusen.

Den befintliga Coop-butiken föreslås rivas och en ny med utökad yta kommer lokaliseras i bottenvåningen på flerbostadshuset närmast Sockenplan. Parkeringsplatser för butiken samt inlastning kommer också vara lokaliserad på bottenvåningen.

Bolagets tomträttsfastighet innefattar även Kunskapsskolan som bedriver en skolverksamhet med cirka 500 elever på ett tillfälligt bygglov. Den föreslagna planen innebär att skolan får permanent bygglov samt att skolgården utökas.

För att få till den föreslagna exploateringen av bostäder krävs bland annat att delar av Enskedevägen smalnas av, ledningar flyttas och att trafikplatsen vid Sockenplan byggs om. För att uppfylla de bullerkrav som ställs vid nybyggnation så behöver bollplanen närmast Bolagets nuvarande parkering tas bort. Bollplanen föreslås att ersättas med likvärdig sju-spelsplan på Årstafältet.



**Bild 3:** Ortofoto över markanvisningsområdet är markerat i blått. Bolagets tomträtt är markerat i rött.

Exploateringen 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. Marken upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka 275 hyreslägenheter varav cirka hälften student- eller ungdomsboende samt cirka sex lägenheter i gruppboende (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen). Staden och Bolaget skall tillsammans verka för att pröva möjligheterna för lokaler med kommersiell verksamhet längs Enskedevägen. Parkering ska lösas inom kvartersmark i underjordsgarage.

Stadsbyggnadskontoret planerar, efter dialog med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret, att genomföra en planändring så att en byggrätt för en idrottshall tillskapas i den nya detaljplanen. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har uttryckt sitt intresse av att en sådan planändring görs.

## **Planbeställning**

Nämnden beställde en ny detaljplan 2015 vid den förra markanvisningen till Bolaget. Arbetet med detaljplanen har påbörjats för platsen. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den pågående planprocessen.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Ekonomiska konsekvenser för projektet har behandlats i reviderat inriktningsbeslut för Länsmannen 1, 2018-02-01 (Dnr E2015-02349). Detta beslut gäller fortsättningsvis då de ekonomiska förutsättningarna för projektet inte ändrats.

Den tillkommande kvartersmarken kommer upplåtas med tomträtt.

Staden och Bolaget kommer att behöva teckna ett tilläggsavtal för tomträttsavtalet som gäller för fastigheten. Avgälden för bostäder skall beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid tidpunkt då tilläggsavtal för tomträttsavtalet träffas.

Avgäld för tillkommande BTA med butiksändamål är 177 kr/kvm BTA per år med värdetidpunkt 2022-09-01.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

## **Bostadsbebyggelse**

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer



- 500 påbörjade studentbostäder
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 275 lägenheter i hyresrätt varav cirka hälften student- eller ungdomslägenheter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1860 lägenheter i hyresrätt samt 3245 bostäder i bostadsrätt och äganderätt (Statistik hämtad 2022-09-06, <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/soderort/enskede/gamla-enskede.pdf>).

## Arbetsplatser och lokaler

Stadens budgetmål om att tillgodose ytor för offentlig service uppfylls genom att Coop-butiken föreslås placeras i bottenvåningen av flerbostadshuset. Lokaler kommer också att kunna tillskapas längst Enskedevägen i flerbostadshusens bottenvåningar för att få till en mer levande stadsgata.

Bolaget ska även inrymma en gruppbostad om sex lägenheter enligt LSS eller SoL.

Den befintliga skolan för elever i årskurs 6-9 kommer att bevaras samt få en utökad skolgård med bättre kvalitéer.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Enskedevägen samt de ljudnivåer som Enskede IP:s verksamhet genererar.

Dagvatten- och skyfallsutredningar för området har tagits fram, samt en miljöteknisk markundersökning.

De utredningar som tagits fram kommer att uppdateras utifrån aktuella förutsättningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ytan som tas i anspråk används idag huvudsakligen som parkeringsändamål, fotbollsplan samt även som torgyta. Fotbollsplanen föreslås ersättas med en likvärdig fotbollsplan vid Årstafältet. Kunskapsskolan föreslås få en utökad skolgård med bättre kvalitéer.

Fler 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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Kunskapsskolans skolgård föreslås utökas för att möjliggöra en bättre utemiljö för eleverna.

En barnkonsekvensanalys för projektet har tagits fram. Vilken kommer att uppdateras i och med det nya planförslaget.

### **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. I stadsdelsområdet Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner oro att vistas i sitt bostadshus eller dess närhet 24 procent jämfört med 21 procent för hela staden. För kvinnor i stadsdelsområdet är andelen 30 procent.

I Enskede-Årsta-Vantör anger 12 % att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde, bland kvinnor är det 17 % som upplever det så. 32 % i Enskede-Årsta-Vantör uppger att de undviker platser i sitt bostadsområde. Bland kvinnor i stadsdelsområdet ligger andelen på 41 %.

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.

## 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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt kvartal 4 2024 när överenskommelse om exploatering ska träffas med byggherren och ett genomförandebeslut ska tas.

## Risker och osäkerheter

### *Buller och vibrationer*

Bebyggelsen kommer att vara utsatt för buller både från Enskedevägen och från idrottsplatsen. Även ljusbuller från strålkastare vid Enskede IP måste utredas under planprocessen. Bullernivåer samt förekomsten av vibrationer och hur dessa ska hanteras behöver utredas vilket kan medföra att tidplanen förskjuts.

### *Enskedevägens ombyggnad*

Den ombyggnation som krävs av Enskedevägen för att möjliggöra föreslagen exploatering behöver utredas vidare under planprocessen i samråd med trafikkontoret. Enskedevägens ombyggnad möjliggörs av investeringsmedel från det närliggande projektet Häradsdomaren.

### *Dagvatten*

Hantering av dagvatten behöver utredas vidare både för bostadsbebyggelsen och för en kommande idrottshall.

### *Grundvatten*

De geotekniska markförhållandena behöver ses över då området ligger i en sänka vilket kan innebära höga grundvattennivåer och därmed försvårade markförhållanden

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, socialförvaltningen, idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till utbyggnadsförslaget då den föreslagna förtätningen är i linje med intentionerna i översiktsplanen att bygga i goda kollektivtrafiklägen samt att skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar.

Socialförvaltning har skriftligen uttryckt att de har behov av bostäder enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) eller SoL (Socialtjänstlagen) i projektet. Byggherren är informerad om socialförvaltningens önskemål.

Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har uttalat önskemål om bygg rätt för idrottshall genom planändring.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av hyres- och student/ungdomsbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Flytten av bollplanen möjliggör en mer samlad bebyggelse samtidigt som riktvärdena för buller kan uppfyllas. Projektet möjliggör en större skolgård med ökad kvalitet för eleverna på

den befintliga skolan. Kontoret ser positivt på att en idrottshall på sikt kan byggas och därmed öka Enskede IP:s möjlighet att ta emot fler idrottande barn och ungdomar.

En avsmalning av Enskedevägen med bebyggelse längs med bägge sidor av gatan innebär att gaturummets miljö förbättras då karaktären av gatan ändras till stadsgata med lokaler i bottenvåning.

**Slut**