

Handläggare
Kajsa Jonsson
08-508 264 98

Till
Exploateringsnämnden
2022-10-20

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Eneby 1:1 i Eneby till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Eneby 1:1 till Byggnadsfirman Viktor Hanson 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 Ögat upp till 3.8 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

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

Sammanfattning

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, nedan kallat bolaget, föreslås få en markanvisning för bostäder på ett markområde längs med Enebyvägen, på del av fastigheten Eneby 1:1, i stadsdelen Eneby. Markanvisningen kan möjliggöra cirka 13 radhus. Parkeringsbehovet löses förslagsvis inom respektive radhustomt.

Bostäderna föreslås upplåtas med äganderätt och marken ska således säljas till bolaget. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 000 kr per ljus BTA i prisnivå april 2022.

Del av Eneby 1:1 är det tredje och sista markområdet som markanvisas inom det övergripande projektet Ögat. I december 2021 markanvisades fastigheten Ögat 1 samt ett markområde inom den större fastigheten Råcksta 1:21 till bolaget Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB som ämnar uppföra flerbostadshus omfattande 70-100 lägenheter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 47 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 23.9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 263 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 66.4 miljoner. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-09-22 (dnr E2021-04602).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden tog i december 2021 (dnr 2021-15311) beslut om en startpromemoria för projektet Ögat. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Den föreslagna markanvisningen för radhus ger ett viktigt ekonomiskt tillskott som bidrar till genomförbarheten av projektet Ögat som helhet. Exploateringskontoret bedömer att projektet som helhet ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i ett område som domineras av bostadsrätter och småhus. Förslaget innebär även en värdeskapande komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen som förtydligar Enebyvägen som lokal huvudgata och kan därvid tillföra ett tryggare stråk invid gata och

grönstråk. Projektet har goda förutsättningar att kunna bidra till en mer levande stadsmiljö.

Bakgrund till markanvisningen

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, nedan kallat bolaget, har på del av fastigheten Eneby 1:1 inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse avseende äganderätter i radhus. I december 2021 markanvisades fastigheten Ögat 1 samt ett markområde inom den större fastigheten Råcksta 1:21 till bolaget Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB som ämnar uppföra flerbostadshus inom satsningen hyresrättspushen, omfattande 70-100 lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden tog i samband med denna markanvisning i december 2021 (dnr 2021-15311) beslut om en startpromemoria för projektet Ögat. Denna start-pm omfattar även radhusbebyggelse inom det föreslagna området.

Baserat på inkommen markanvisningsansökan har bolaget bistått exploateringskontoret med skissarbete för att pröva platsens förutsättningar. Vidare lämpar sig bolagets projektförslag väl för att utvecklas tillsammans med hyresrätter inom fastigheten Ögat och intilliggande område på Styresman Sanders väg i syfte att säkerställa god ekonomi i det övergripande projektet Ögat. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB föreslås därmed erhålla en direktanvisning.

År 2016 har Fastighets AB Balder sökt markanvisning för 25 radhus, med blandade upplåtelseformer (bostadsrätter och hyresrätter) på berörd plats, som sedan ej uppdaterats. År 2018 har Wästbygg Projektutveckling AB sökt markanvisning för 48 hyreslägenheter i flerbostadshus, som sedan ej uppdaterats. Inga aktiva markanvisningsansökningar utöver bolagets finns således på platsen.

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB har under de senaste tio åren fått två markanvisningar om sammantaget 120 bostadsrätter, båda beslutades om år 2020.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts. Markområdet som föreslås för markanvisning är planlagt som park eller planterad allmän yta. Området utgörs av en gräsbevuxen yta med växtlighet i form av träd och buskar. Inom

området finns en mistel, vilken är artskyddad. På områdets södra del, invid Spångavägen, finns en transformatorstation som i förslaget avses bevaras.

Omgivande bebyggelse består av småhus, huvudsakligen i ett plan med källare.

I stadsdelen Eneby finns 273 småhus som utgörs av äganderätter. I området finns även 21 lägenheter varav 9 utgör hyresrätter och 13 bostadsrätter i flerbostadshus. (Uppgifter från 2021).

Källa: Statistiska centralbyrån, [Antal lägenheter efter region och upplåtelseform. År 2015 - 2021. PxWeb \(scb.se\)](#)

I Beckomberga/Norra Ängby har nämnden 2020-02-20 beslutat om en markanvisning till Stockholmshem vid Björketorpsvägen/Råckstavägen för cirka 100-120 lägenheter. Planarbete pågår för projektet.



Figur 1: Område (ungefärligt markerat med röd linje) som föreslås för markanvisning beläget längs med Enebyvägens södra sida.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt en markanvisning till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB avseende fastigheten Ögat 1 och del av Råcksta 1:21 2021-12-16 (dnr E2021-01011). Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av projektet Ögat 2021-12-09 (dnr 2021-

15311) vilket inkluderar berört markanvisningsområde längs Enebyvägen.

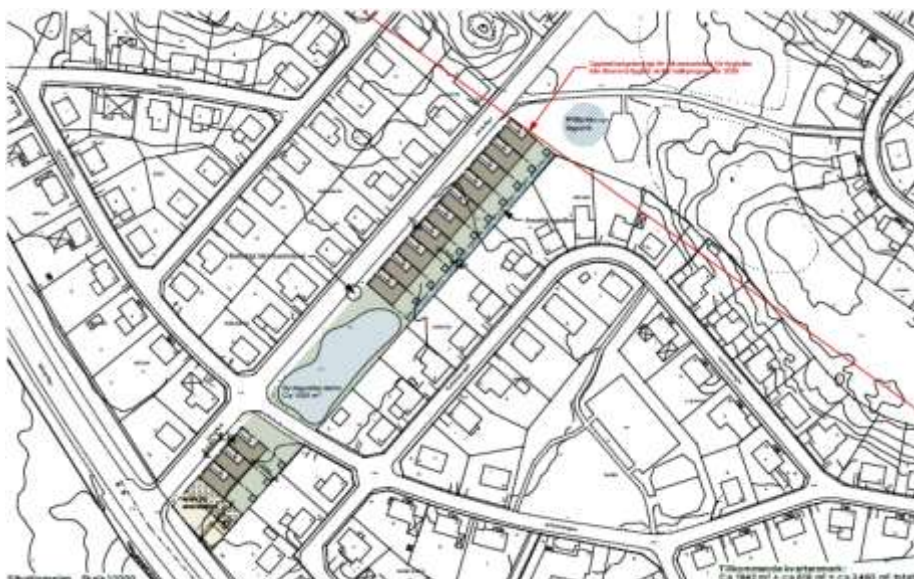
Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 13 lägenheter i småhus/radhus på 180-195 kvm styck. Bolaget föreslår att radhusen ska upplåtas med äganderätt.

Bebyggelsen kan bidra till att förtydliga Enebyvägen som lokal huvudgata och därmed tillföra ett tryggare stråk invid gata och grönstråk. Parkeringsbehovet avses lösas inom respektive radhustomt. En del av markområdet avses undantas från bebyggelse för skyfallsåtgärder.



Figur 2: Ortofoto med markanvisningsområdet markerat med röd streckning.



Figur 3: Bolagets skiss av projektförslaget.

Framtagna skisser, se Figur 3, visar i stora drag bolagets förslag till 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.

Marken avses att säljas till bolaget. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Staden och bolaget är överens om att priset för kvartersmarken ska vara 26 000 kr per kvm ljus BTA i prisläge april 2022. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Markpriset är baserat utifrån ett antagande om att de framtida radhusenheterna uppförs i två plan om totalt ca 180-195 kvm ljus BTA per enhet. Om byggrätten enligt detaljplan avviker från antagande ovan kan priset komma att omförhandlas.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-09-22 (dnr E2021-04602).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden har i december 2019 tagit beslut om en startpromemoria för att påbörja detaljplanearbete för området. 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. De ekonomiska konsekvenserna redovisas för projektet som helhet, d.v.s. för berörd markanvisning vid Enebyvägen samt markanvisade bostäder vid Ögat och del av Råcksta 1:21.

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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 47 miljoner kronor motsvarande 451 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2.61.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 23.9 miljoner kronor. Det finns inga nedlagda utgifter i projektet före år 2022. Utgifterna avser främst angöring vid fastighet Ögat och del av Råcksta 1:21, skyfallsåtgärder inom Eneby 1:1 samt grönkompensationsåtgärder. Staden ska dessutom bekosta nödvändiga utredningar samt stå för VA-anslutning för markanvisade hyresrätter.

Försäljningsinkomster som avser del av Eneby 1:1 beräknas till 66.4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 66.2 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 192 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 263 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 23.9 miljoner kronor. 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	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,7	-1,4	-1,0	-1,8	-18,9	-23,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,7	-1,4	-1,0	-1,8	-18,9	-23,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	66,4	0,0	66,4

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							Kom-
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	max 0,7	
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 -0,5	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	66,2	0,0	0,0	totalt 66,2
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	66,8	0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0.4 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för

exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0.7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0.7 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 66.2 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.

Antalet hyresrätter ligger inom ett spann på 70-100 lägenheter. Markförsäljningspriset för markområdet inom Eneby 1:1 är knutet till ljus BTA där exploateringen omfattning i markanvisningsavtal är reglerat till ett spann om 180-195 kvm ljus BTA per radhusenhet. Projektets inkomster kan således komma att ändras beroende på exploateringen slutgiltiga omfattning. Kontoret har räknat på ett försiktigt alternativ med det lägre antalet lägenheter samt lägsta bedömda exploateringsgrad för radhusen, och projektet visar även då ett positivt nettonuvärde.

Slutsats-ekonomi

Inkomsterna i projektet kommer främst att utgöras av markförsäljning. Kostnaderna består främst av väg- och gatuarbeten, skyfalls- och grönkompensationsåtgärder. Projektet resulterar i ett positivt nettonuvärde. Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Med projektet avses här samtliga tre markanvisningar vid Ögat och del av Räcksta 1:21 (dnr E2021-01011) samt föreslagen markanvisning vid Enebyvägen.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål nedan:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer

- pröva om projekten kan innehålla minst 5 procent lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning.
- 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
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- Trafikbuller
- Ytor för hantering av dagvatten
- Skyfall och flödesvägar
- Mark- och grundvattenföroreningar
- Lokala naturvärden
- Groddjur

Området utsätts för trafikbuller från Spångavägen och Enebyvägen. Planområdet gränsar till Bromma flygplats influensområde för flygbuller (55 dBA FBN). En utredning behöver utföras under planskedet som ska redovisa vilka bullerkällor som påverkar planområdet och hur riktvärdena avses uppfyllas.

Tillräckliga ytor för rening och fördröjning av dagvatten behöver avsättas inom planområdet. Även dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmarken behöver fördröjas i enlighet med åtgärdsnivån.

Området ligger i en lågpunkt för skyfall och en större flödesväg korsar området västerut och söderut. Under planskedet kommer skyfallsfrågan behöva utredas. Inom området behöver det säkerställas att en tillräckligt stor yta avsätts för hantering av skyfall, så att situationen inte förvärras för omgivande bebyggelse.

Det finns inget dokumenterat utpekade potentiellt förorenade område inom markanvisat område. En före detta plantskola där risk för bekämpningsmedel finns ligger på västra sidan av Spångavägen

och möjlig spridning via grundvatten mot området behöver utredas under planskedet.

Inom området finns minst ett exemplar av mistel. Mistel är fridlyst och omfattas 8 § artskyddsförordningen. Förekomst av en skyddad art enligt artdirektivet kräver att planbeskrivningen tar upp förekomsten av skyddade arter och en samlad bedömning av de planerade åtgärdernas konsekvenser för skyddade arter. Utgångspunkt i projektförslaget är att misteln kan bevaras. Området ingår även i habitatnätverk för groddjur och lokala naturvärden kan förekomma att påverkas vid en exploatering. En naturvärdes- respektive groddjursinventering för området bör därför göras under planprocessen.

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

Inom markområdet kommer gräsytan invid Enebyvägen att exploateras, men det kommer att finnas fortsatt goda möjligheter till lek i den trädbevuxna naturmarken intill området (Enebykogen).

Den föreslagna exploateringen ligger cirka 200 m från den befintliga Eneby lekplats, med redskap för gunglek, klätterlek, lek med sand samt en grusplan utrustad med fotbollsmål.

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 Bromma anger 7 % att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde, men bland kvinnor är det 10 % som upplever det så. I Bromma känner 16 % oro att vistas på en eller flera platser i sitt bostadshus eller dess närområde, bland kvinnor är det 21 % som upplever det så. I Bromma anger 15 % att de i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde, bland kvinnor är det 17 % som upplever detta.

Exploatering kan bidra till att öka tryggheten längs med Enebyvägen.

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 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 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller inför detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 4, år 2024. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören, preliminärt under kvartal 3 år 2024, ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Det finns några övergripande risker och osäkerheter inom projektet. Skyfallsfrågan är problematisk och måste studeras vidare med hänsyn till exploateringsens eventuella påverkan på platsen. Tidplanen riskerar att fördröjas vid eventuella överklaganden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Socialtjänstlagen (SoL) i projektet vilka kommer prövas inom de två tidigare markanvisade områdena i projekt Ögat.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på föreslagen markanvisning, vilken ger ett välbehövligt tillskott av radhus i stadsdelen. Kontoret anser vidare att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal