

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2023-04-20

Markanvisning för café, restaurang och samlingslokal inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Enskede Gård till Enskedeparkens Bageri AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för café, restaurang och samlingslokal inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till Enskedeparkens Bageri AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Det här ärendet gäller en markanvisning i det pågående planarbetet för projektet Enskedeparkens bageri där exploateringsnämnden 2019-02-14 begärde att stadsbyggnadsnämnden skulle upprätta en detaljplan för bageriverksamhet inom del av Enskede Gård 1:1.

Enskedeparkens Bageri AB bedriver sedan 2014 det välbesökta bageriet Enskedeparkens bageri. Fastighetskontoret, som

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

förvaltar de byggnader som finns på platsen, inkom under 2018 till stadsbyggnadskontoret med en ansökan om planbesked. De önskade ändra detaljplanen med tillkommande byggrätt för orangeri/växthus, parkeringsplats och sophus.

Marken som föreslås planläggas för café, restaurang och samlingslokal avses upplåtas med tomträtt och tomträttsavgälden är bestämd till 342 kr/m² BTA, med värdetidpunkt 2022-09-01. Enskedeparkens Bageri AB ska efter fastighetsbildning förvärva den befintliga bebyggelsen för 2 145 000 kr. Expertrådet har godkänt ärendet 2022-10-13.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 4,3 mnkr

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

Förslaget innebär att Enskedeparkens Bageri AB kan fortsätta bedriva sin omtyckta verksamhet i området men i större skala. Mot redovisad bakgrund föreslår exploateringskontoret att exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund till markanvisningen

Enskedeparkens Bageri AB, nedan kallad Bolaget, bedriver sedan 2014 det välbesökta bageriet Enskedeparkens bageri. Antalet besökare har ökat för varje år och verksamhetsutövaren har under flera år sett ett stort behov av att utöka verksamheten för att kunna ta emot och serverera alla gäster.

Fastighetskontoret, som förvaltar de byggnader som finns på platsen, inkom därför under 2018 till stadsbyggnadskontoret med en ansökan om planbesked. Förslaget var då att ändra detaljplanen för att möjliggöra en utökad byggrätt för orangeri/växthus, parkeringsplats och sophus.

Fastighetskontoret och exploateringskontoret har under planprocessens gång valt att träffa överenskommelse beträffande

värdeöverföring till exploateringskontoret för befintlig bebyggelse inom berörd del av fastigheten Enskede Gård 1:1. Byggnaderna har värdeöverförts i syfte att exploateringskontoret ska kunna upplåta markområdet med tomträtt.



Bild 1. Det föreslagna markanvisningsområdet

Bolaget har valts ut genom direktanvisning då de sedan 2014 bedrivit bageriverksamhet på platsen och visat intresse för att utöka sin uppskattade verksamhet.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Platsen används idag huvudsakligen som serveringsytor för besökare till bageriet.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden begärde 2019-02-14 att stadsbyggnadsnämnden skulle upprätta en detaljplan för bageriverksamhet inom del av Enskede Gård 1:1.

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-pm för detaljplaneläggning 2020-10-20.

Markanvisning

Förslaget innehåller en utökad byggrätt för café, restaurang och samlingslokal. Verksamhetsutövaren har för avsikt att uppföra ett nytt bageri/växthus, förråd samt soprum.



Bild 2. Ortofoto över föreslagna markanvisningsområdet

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i den pågående 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 som föreslås bli planlagd för café, restaurang och samlingslokal avses upplåtas med tomträtt och tomträttsavgälden är bestämd till 342 kr/m² BTA, med värdetidpunkt 2022-09-01. Enskedeparkens Bageri AB ska efter fastighetsbildning förvärva den befintliga bebyggelsen för 2 145 000 kr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-10-13 (dnr E2021-01768).

Planbeställning

Nämnden beställde en ny detaljplan 2019. Arbetet med detaljplanen har påbörjats för platsen där målsättningen är att ha en antagen plan framtagen under hösten 2023. Den föreslagna markanvisningen för café, restaurang och samlingslokal kommer att prövas i den pågående planprocessen. Närmare innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Staden kommer bekosta anläggandet av en skyfallsyta. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

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.

Arbetsplatser och lokaler

Planen möjliggör bebyggelse av ett nytt bageri/växthus, förrådsbyggnad och ett soprum. Den utökade byggrätten kommer tillskapa cirka 20 nya arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är vilka träd som går att bevara samt utformning av en skyfallsyta som behöver anläggas då bebyggelsen hamnar i en lågpunkt.

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

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras vidare under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill det nya bageriet och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn då marken idag redan nyttjas för serveringsyta för bageriet.

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 %. 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.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa en ännu mer trygg och inkluderande mötesplats för närboende.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % 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 6 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 kvartal 4 och första inflyttning bedöms till år 2024 kvartal 3.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Kontoret ser en risk att anläggandet av skyfallsytan kan dra ut på tiden vilket kan fördröja den preliminära tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Verksamhetsutövaren bedriver idag ett välbesökt bageri/café som fungerar som en naturlig mötesplats för boende i närområdet. Förslaget innebär att Enskedeparkens Bageri AB kan fortsätta bedriva sin omtyckta verksamhet i området men i större skala vilket kan öka både trivseln och tryggheten i området.

Slut