

Handläggare
Helena Lombrink
08-508 266 11**Till**
Exploateringsnämnden
2020-11-12

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Östberga till Bonava Sverige AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till Bonava Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisning för ca 150 lägenheter och en förskola på sex avdelningar vid Tussmöteshöjden i Östberga till Bonava Sverige AB, nedan kallat Bolaget. Bolaget har valts genom ett jämförelseförfarande.

De överenskomna markpriserna är 7 850 kr per ljust BTA för bostäderna och 4 500 kr per ljust BTA för förskoleytorna. Värdetidpunkt är mars 2020.

Stadens investeringsutgifter för Tussmöteshöjden har hanterats genom ett inriktningsbeslut för Östberga som helhet. Beslutet utgår från Östbergaprogrammet (daterat 2019-08-22) och fattades i kommunfullmäktige den 28 september 2020. Detta beslutsunderlag gäller därmed enbart markanvisning.

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

Markanvisning efter jämförelseförfarande

Platsen ligger på en höjd mellan Huddingevägen och Tussmötevägen nära de äldre delarna av Östberga och relativt nära Stureby.

Den aktuella tomten finns med i Östbergaprogrammet som en plats för ny bebyggelse. Nu planeras ca 150 nya bostäder och en förskola på sex avdelningar på platsen. Bebyggelsen förutsätter en ny allmän angöringsgata till området. Platsen består idag av naturmark och är ett omtyckt promenadstråk och utsiktsplats för de närboende. Det är viktigt att dessa värden tas tillvara och förstärks genom projektet.

Bolaget har valts genom jämförelseförfarande. Exploateringskontoret höll ett informationsmöte för ett 60-tal byggaktörer om Östbergaprogrammet i september 2019 och i samband med det uppmuntrades aktörerna lämna in markanvisningsansökningar. 14 ansökningar lämnades in för Tussmöteshöjden. Fem av dessa valdes ut att lämna in ett mer fördjupat underlag. Bonava Sverige AB, nedan kallat Bonava, valdes ut bland de fem att få teckna markanvisningsavtal.

Motivet till valet av Bonava är att bolaget presenterat ett ambitiöst förslag (se bilaga) som kommer att bidra till att förstärka Östbergas kvaliteter och sociala värden. Bonavas förslag tar väl vara på markytorna och tar hänsyn till naturmarken. Bolaget har förslagit en fin användning av ytorna mellan husen med odlingslådor, grillplats, lekytor med mera. Bolaget har en tydlig tanke om att platsen ska bli värdefull även för andra Östbergabor och kommer att involvera boende i närområdet i utvecklingen av platsen. Detta bidrar till att uppfylla målsättningen i Östbergaprogrammet om social hållbarhet. Bonava vill bygga både hyresrätter och bostadsrätter på sin

friköpta mark. Det är positivt med en blandning av upplåtelseformer på platsen. Fler hyresrätter är välkommet i Östberga och det säkerställer en långsiktig förvaltning av de föreslagna funktionerna. Detta, tillsammans med tillskottet av nya lägenhetsstorlekar, bidrar till den positiva bedömningen.

Tidigare beslut

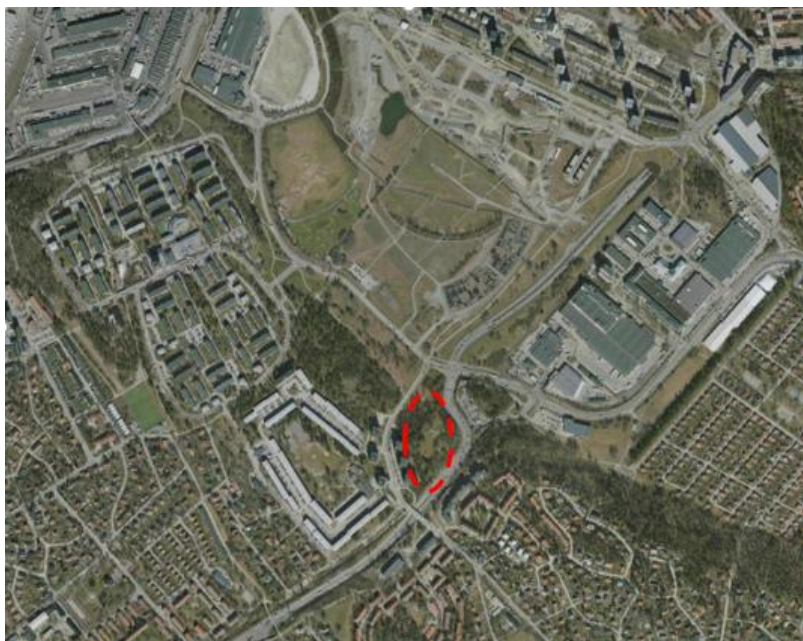
- Östbergaprogrammet godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-08-22.
- Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Östberga som helhet 2020-09-28.

Kommande beslut

Beslut om start-promemoria väntas i stadsbyggnadsnämnden i december 2020.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 150 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår en blandning av upplåtelseformer, både bostadsrätt och hyresrätt. Förslaget innehåller också nybyggnation av en förskola på sex avdelningar.



Den röda markeringen visar projektets läge strax söder om Årstafältet.



Inom det streckade markanvisningsområdet föreslås fyra punkthus och en förskola.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Det lägesspecifika parkeringstalet är 0,5 platser per lägenhet. Bebyggelsen ska i huvudsak följa den utformning och projektidé som lämnats in vid markanvisningsansökan till jämförelseförfarandet. Bland annat ska Bolaget bygga en terrass på förskolans tak, gemensamhetslokaler i markplan och olika gemensamhetshetsbefrämjande åtgärder.

Exploateringsens innehåll och utformning i detalj kommer att prövas i planprocessen.

Expertrådet kommer att ta upp ärendet 2020-11-05, diarienummer E2019-03199.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7 850 kr per kvm ljus BTA bostad och 4 500 kr per kvm BTA förskoleyta. Försäljningsinkomster genom denna markanvisning beräknas till cirka 120 mnkr.

Markanvisningen är en del av Östbergaprojektet. Stadens investeringsutgifter för Östberga, inklusive Tussmöteshöjden, har hanterats genom inriktningsbeslutet för Östberga som helhet. Av beslutet framgår att nuvärdet för Östberga, inkl. redan nedlagda utgifter, är 0. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser samt driftsbudget framgår också av inriktningsbeslutet.

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

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

Ekonomiska osäkerheter

En sammanställning av ekonomiska osäkerheter har gjorts i det reviderade inriktningsbeslutet. Någon ytterligare bedömning av risker och osäkerheter har inte gjorts i detta ärende.

Slutsats - ekonomi

Eftersom markanvisningen görs i enlighet med inriktningsbeslutet är den ekonomiska slutsatsen för Tussmöteshöjden densamma som för Östberga som helhet. Som nämnts ovan bedöms nuvärdet för Östberga, inklusive redan nedlagda utgifter, vara 0.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Östberga som helhet beskrivs i inriktningsbeslutet för Östberga. Kontoret anser att projektet Tussmöteshöjden bidrar till att uppfylla dessa mål. Framför allt bidrar projektet till fler bostäder och ett mer varierat lägenhetsutbud samt ökad trygghet genom att fler människor rör sig i området.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att påbörjas i början av 2021 och att antagande kan ske i slutet av 2022. Mot bakgrund av detta beräknas Bolagets byggstart till slutet av 2025 och första inflyttning till 2027.

Planering och genomförande av stadens arbeten med utbyggnad av allmän plats kan komma att ske samtidigt och samordnat med andra delprojekt i Östberga.

Nästa beslutstillfälle blir stadsbyggnadsnämndens beslut om start-promemoria, preliminärt i december 2020. I slutet av 2022 beräknas detaljplanen antas och då ska överenskommelse om exploatering tecknas med Bolaget. I samband med det ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Projektet innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i inriktningsbeslutet för Östberga som helhet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Övriga berörda förvaltningar är informerade genom de kontinuerliga träffar som hålls inom projektet två gånger per år. De viktigaste frågorna, förutom utformning av allmänna platser, är försörjning av skola och förskola. I Tussmöteshöjden planeras en förskola med sex avdelningar.

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.

Övriga nämnder påverkas inte utöver vad som redan angetts i inriktningsbeslutet.

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

Avstämning med stadsledningskontoret har skett i samband med beredningen av inriktningsbeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanfattande bedömning är att ärendet är ett viktigt led i genomförandet av Östbergaprojektet.

Slut

Bilaga 1: Markanvisningsavtal

Bilaga 2: Bonavas förslag för Tussmöteshöjden, *Skogsgillet*