

Handläggare
Elana Svanström
08-508 876 19**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

**Markanvisning för bostäder, kontor, vård
och förskola inom fastigheterna
Kristinedal 8, 11-14, 16, Buxbomshäcken
1-4, Gamla Enskede 6:1 och Gamla
Enskede 6:2 i Gamla Enskede till Iris
Förvaltning AB, Stockholmsaktiebolaget
Autopunkten, Pajed Kontorsfastigheter
AB och Fonus Ekonomisk Förening**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, kontor, vård och förskola inom fastigheterna Kristinedal 8, 11-14, 16, Buxbomshäcken 1-4, Gamla Enskede 6:1 och Gamla Enskede 6:2 i Gamla Enskede till Iris Förvaltning AB, Stockholmsaktiebolaget Autopunkten, Pajed Kontorsfastigheter AB och Fonus Ekonomisk Förening. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. 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 08-508 876 19
Växel 08-508 276 00
elana.svanstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Iris Förvaltning AB, nedan kallade Iris, och Pajed Kontorsfastigheter AB, Stockholmsaktiebolaget Autopunkten och Fonus Ekonomisk Förening, nedan kallade Bolagen, är tomträttshavare till fastigheterna Kristinedal 8, Kristinedal 11, Kristinedal 12, Kristinedal 12, Kristinedal 14, Kristinedal 16, Buxbomshäcken 1, Buxbomshäcken 2, Buxbomshäcken 3 och Buxbomshäcken 4.

Iris och Bolagen, tillsammans med Alm Småa Bostad AB, nedan kallade Småa, har inkommit med en gemensam markanvisningsansökan om cirka 330 lägenheter och 7 000 kvm BTA kontor inom sina tomträttsfastigheter. Kontoret föreslår nu en direktanvisning till Iris och Bolagen inom tomträttsfastigheterna och inom stadens fastigheter Gamla Enskede 6:1 och Gamla Enskede 6:2.

Marken avses fortsatt att upplåtas med tomträtt. Iris och Bolagen ges en option att friköpa hela området samt att under planprocessen förhandla om friköp av endast delar av området. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Sammantaget bedömer kontoret att den föreslagna exploateringen inom området ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Bakgrund till markanvisningen

Iris och Bolagen, tillsammans med Småa, har inkommit med en gemensam ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 330 lägenheter samt 7 000 kvm BTA kontor, vård och förskola i stadsdelen Gamla Enskede. Iris och Bolagen är tomträttshavare till största delen av markanvisningsområdet. Iris eller Bolagen har tidigare inte fått markanvisning inom staden. Småa har under de senaste fem åren fått en markanvisning om totalt 325 lägenheter i hyresrätt.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industri och hantverksändamål.

Iris är den största tomträttshavaren inom området och har tomträtt på fastigheterna Kristinedal 8, 11-14 och 16. Iris är också

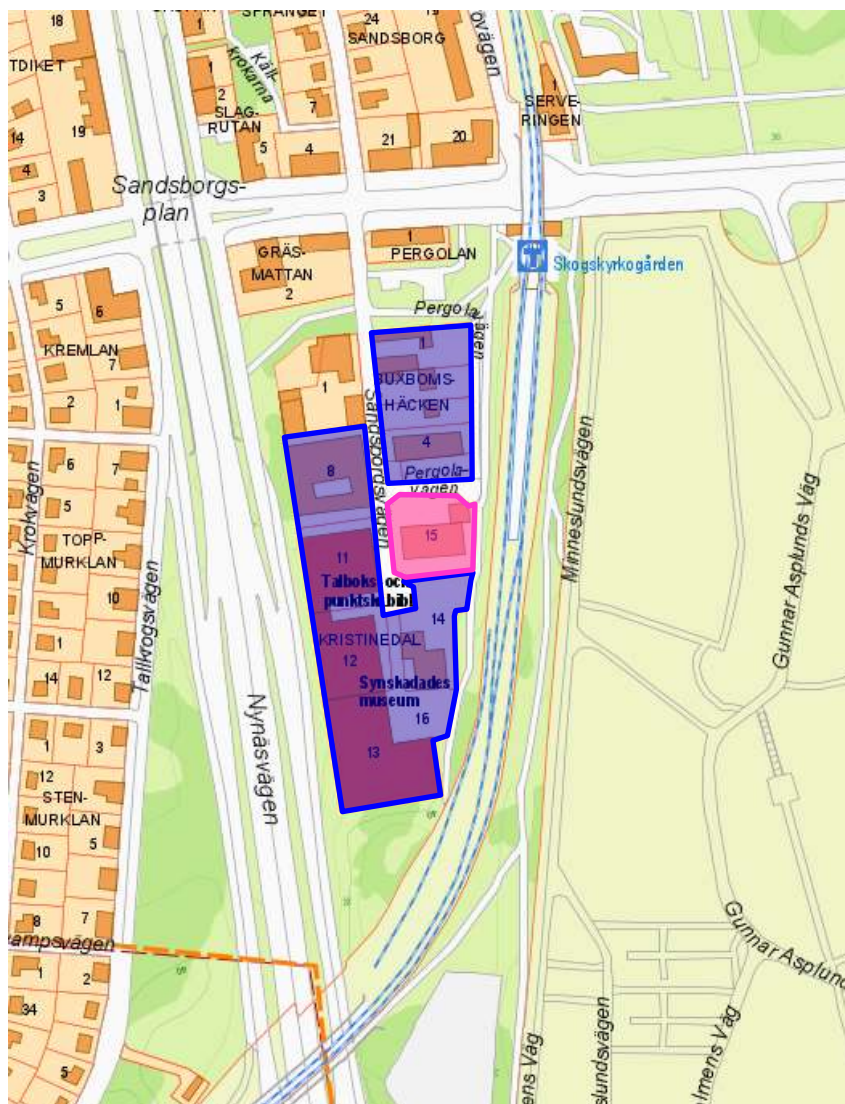
arrendator till fastigheten Gamla Enskede 6:2. Iris är en stiftelse som inriktar sig på att skapa välfärd för personer med funktionsnedsättningar, med särskild inriktning mot synskadade. Inom området finns bland annat Iris Hantverk, där synskadade hantverkare från flera olika kulturer binder borstar enligt gammal hantverkstradition.

Vidare är Pajed Kontorsfastigheter AB tomträtthavare till fastigheten Buxbomshäcken 1, där Hedströms Bygg har lokaler.

Stockholmsaktiebolaget Autopunkten är ägare till företagen Buxbomshäcken 2 AB och Buxbomshäcken 3 AB som är tomträtthavare till fastigheterna Buxbomshäcken 2 och 3. Autopunkten äger också fastigheten Kristinedal 15, som också avses ingå i stadsutvecklingen.

Slutligen är fastigheten Buxbomshäcken 4 upplåten med tomträtt till Fonus Ekonomisk Förening som bedriver verksamhet kopplad till begravingar.

Inom området finns också stadens fastighet Gamla Enskede 6:1 där det idag finns en elnätsstation.



*Markanvisningsområdets utbredning markerat med blå färg.
Fastigheten Kristinedal 15, som planeras ingå i detaljplanen,
men som inte ägs av staden, markerad med rosa färg.*

Tidigare beslut

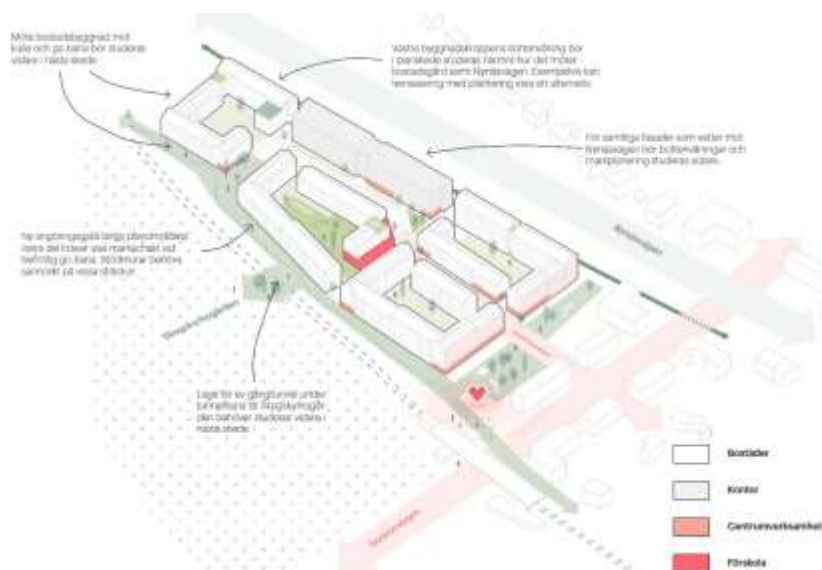
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning



Markanvisningsområdets ungefärliga utbredning markerad med gul streckad linje.

Förslaget innehåller nybyggnation av 330 lägenheter i flerbostadshus motsvarande 27 000 kvm ljus BTA. Iris och Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Förslaget innehåller vidare nybyggnation om 7 000 kvm BTA kontor och vårdverksamhet samt ny förskola. Marken för kontor avses att upplåtas med tomträtt. Iris och Bolagen ges en option att friköpa hela marken och förhandla om friköp av delar av marken under planprocessen.



Tidig skiss som ligger till grund för markanvisningen. Skisserna omfattar även fastigheten Kristinedal 1, Kristinedal 15 samt delar av Tallkrogen 1:1 som inte ingår i markanvisningen. Kristinedal 15 ska ingå i kommande detaljplan. Utformning och volym ska studeras vidare.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Ett gemensamt markanvisningsavtal för Iris och Bolagen har tagits fram. Iris ska agera som en part mot staden under planprocessen. Pajed Kontorsfastigheter AB, Stockholmsaktiebolaget Autopunkten och Fonus Ekonomisk Förening ska gemensamt med Småa agera som en part mot Staden. Småa är solidariskt ansvariga med Bolagen. Marken kan i samband med stadsutvecklingsprojektet komma att omfördelas mellan ingående parter och fastighetsgränser komma att förändras.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Iris och Bolagen enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- 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
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 330 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 1400 lägenheter i hyresrätt av totalt 5106 bostäder..

Arbetsplatser och lokaler

Området som är aktuellt för markanvisning utgörs idag av ett lättare industriområde. Den tilltänkta stadsutvecklingen kommer att bidra med 7 000 kvm BTA kontor, vilket är en mer yteffektiv lokaltyp. Iris som är den största tomträttshavaren inom området kommer att utveckla sin verksamhet ytterligare. Utvecklingen bedöms generera cirka 300 nya arbetsplatser.

Vidare planeras en ny förskola som genererar cirka 12-15 nya arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt hur bebyggelsen inverkar på riksintresset och världsarvet Skogskyrkogården.

Byggnadsvolymerna behöver utredas noga ur landskapsperspektiv såväl som kulturhistoriskt perspektiv. Vidare ligger platsen som föreslås för markanvisning inom ett område med begränsad parktillgång. Frågan behöver hanteras under kommande planarbete.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det är i nuläget inte aktuellt med en kompensation då marken som föreslås bebyggas redan är ianspråktagen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

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. Projektet har en särskild inriktning på att skapa god tillgänglighet för synskadade.

Påverkan på barn

Projektet är lokaliserat i ett befintligt verksamhetsområde som idag inte är tillgängligt för barn. Genom en omvandling av området kan en mer barnvänlig stadsmiljö tillskapas. Projektet ligger i ett område med begränsad parktillgång. I detaljplaneprocessen behöver utveckling av befintliga parker och/eller möjligheten för ny park utredas.

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 2017 visar på skillnader mellan könen. 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. 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 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut, preliminärt våren 2022. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2025.

Risker och osäkerheter

Projektet är komplext, med flera parter och det finns många aspekter som behöver utredas vidare. Det finns en risk att projektets tidplan på grund av detta kan fördröjas.

Vidare ligger projektet intill Skogskyrkogården som är både riksintresse och världsarv. Detta innebär att stor hänsyn måste tas till kyrkogården i hanteringen av byggnadsvolymer vilket kan påverka projektets omfattning.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området med fokus på de synskadade och bidra till en blandad stad med mötesplatser för alla.

Slut