

**Handläggare**  
Margareta Catasús  
08-508 260 62

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-04-03

## **Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Svedmyra 1:1 vid kvarteret Brevbäraren i Svedmyra till Familjebostäder AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Svedmyra 1:1 vid kvarteret Brevbäraren till Familjebostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Rebecca Westring  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Familjebostäder AB (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 240 studentlägenheter med hyresrätt på del av fastigheten Svedmyra 1:1 i Svedmyra. Området som föreslås anvisas och upplåtas med tomträtt till Bolaget består huvudsakligen av naturmark.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 260 62  
Växel 08-508 276 00  
margareta.catasus@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

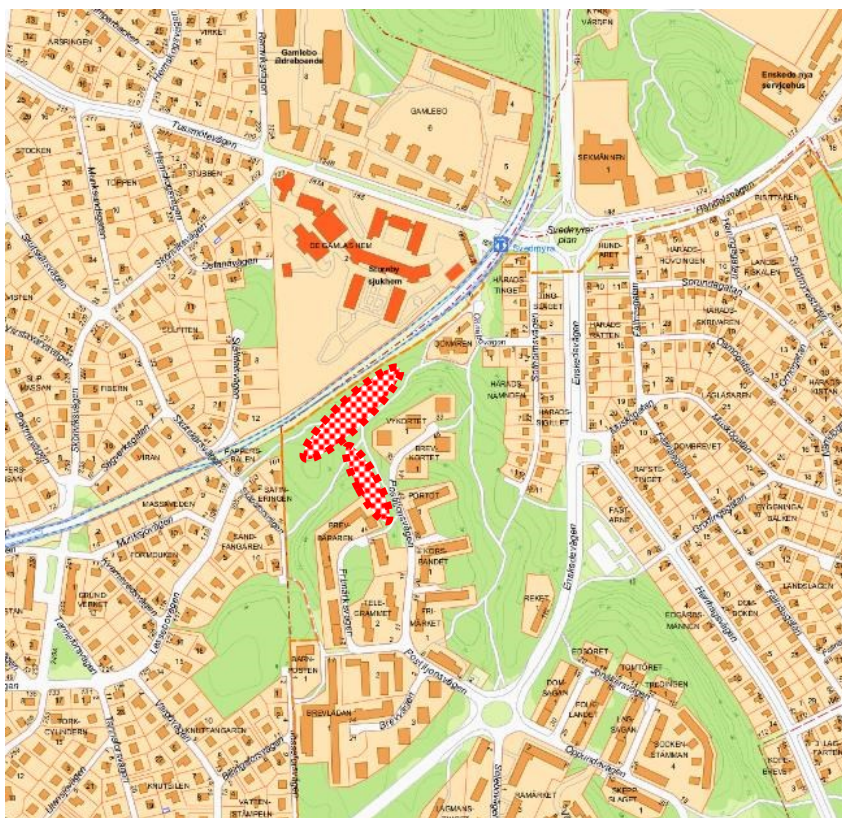
Kontorets bedömning är att projektet ger ett välbehövligt tillskott av studentlägenheter i ett bra kommunikationsläge som ökar tryggheten och befolkningsunderlaget för befintlig handel och service i stadsdelen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 3,5 mnkr.

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

## Bakgrund till markanvisningen

Familjebostäder AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 240 studentlägenheter i stadsdelen Svedmyra.



Området omfattas av två detaljplaner enligt vilka området är avsedd för ”park, allmän plats”. Området består av blandskog och genomkorsas av gångvägar som leder till Svedmyra t-banestation och omkringliggande bostadsbebyggelse.

Befintlig bebyggelse uppfördes under 1940- och 1950-talen och består av lamellhus och punkthus.

I anslutning till området som föreslås för markanvisning finns flerbostadshus där andelen smålägenheter är ca 60 % (ettor och tvåor), och ca 17 % är fyror eller större. Två tredjedelar av lägenheterna är hyresrätter. I omkringliggande bostadsområden finns småhus (äganderätt).

Utmed Grycksbovägen finns en antagen detaljplan för 270 lägenheter i flerbostadshus.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 14 markanvisningar om totalt 1152 lägenheter (t o m 2014-02-06).

Ingen annan byggherre har sökt markanvisning på samma plats.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 240 student lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Med hänsyn till närheten till tunnelbanan och att förslaget avser studentbostäder föreslås ett parkeringstal på 0,2 platser per lägenhet. Cykelparkering ordnas för 2 cyklar per lägenhet, varav hälften med väderskydd.

## Planbeställning

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

## Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål att

- öka bostadsbyggandet i Stockholm,
- anvisa mark för studentbostäder,
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkering,
- främja en levande stadsmiljö i hela staden och
- bygga i goda kollektivtrafiklägen

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framför allt påverkan på barrskogslevande arter, buller från tunnelbanan och hantering av dagvatten.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, hydrologi och fornlämningsområden. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen genom anpassning av husens placering och storlek.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

## 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 miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos 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 under detaljplaneprocessen.

Gångvägen mellan Lessebovägen, Skåpaforsvägen, Postiljonsvägen och Svedmyra tunnelbanestation blir mer trygg och tillgänglig med den föreslagna bebyggelsen.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ge någon negativ påverkan på barn och deras livsmiljö. Den föreslagna bebyggelsen tar en mindre del av ett större skogsområde i anspråk och det kommer även fortsatt att finnas möjlighet till lek i skogen.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att det inte finns några större risker eller osäkerheter i projektet förutsatt att detaljplanen inte överklagas, då tidsplanen kan förskjutas.

## Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat platsen med stadsbyggnadskontoret.

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av studentlägenheter i staden i ett mycket kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna kan också öka trivseln och säkerheten i området samt ge ett bättre underlag för befintlig handel och service i stadsdelen.

## Slut