



Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 281 08  
[maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se](mailto:maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se)

2004-03-24

Dnr 2002-512-1010

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse med AB Stockholmshem om exploatering och överlåtelse av mark i kv. Järsätra och kv. Hjälmstära i Sätra. Genomförandebeslut**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförande av exploatering inom kv. Järsätra och kv. Hjälmstära omfattande investeringsutgifter om ca 6,4 mnkr och inkomster från markförsäljning om 7,59 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med AB Stockholmshem avseende bostads-exploatering i kv. Järsätra och kv. Hjälmstära.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

AB Stockholmshem skall bygga sammanlagt 127 lgh i två projekt på två dåligt utnyttjade parkeringsplatser i kv. Järsätra och kv. Hjälmstära nära Sätra centrum. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Då Stockholmshem äger sin bostadsmark skall det marktillskott som erfordras av park- och gatumark förvärvas från staden. Köpeskillingen har överenskommit till 7,59 mnkr. Parkeringen i den kuperade terrängen skall lösas genom markparkering på del av fd Eksättravägen, som överförs till kvartersmark i detaljplanen. Stockholmshem utför och bekostar ombyggnad av gångväg, stödmur samt gatuförändringar som orsakas av projektet. Staden bekostar ombyggnad av

---

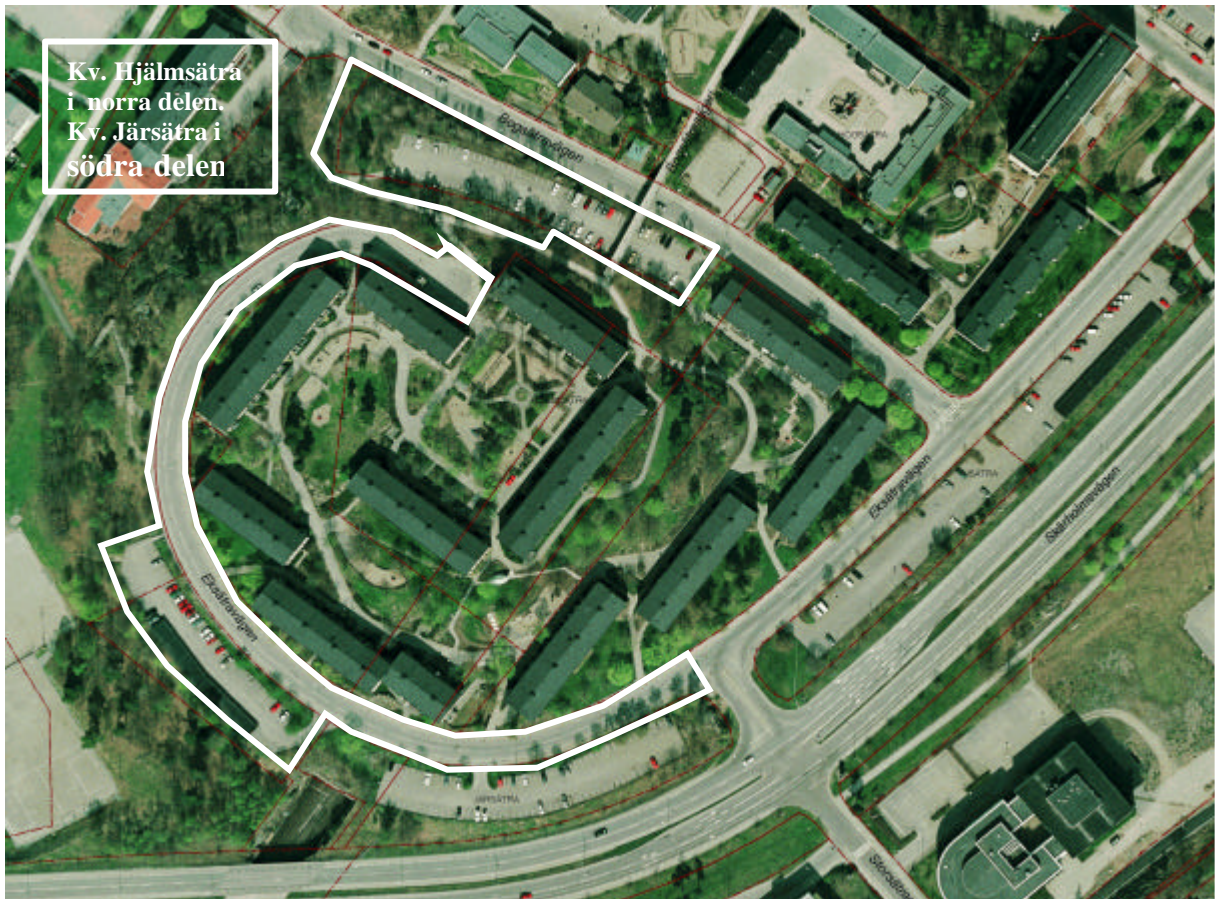
W:\gfk.yourvoice.se\work\2004-04-13\Tjut\39.doc

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark,  
kv. Järsätra och Hjälmstära i Sätra.

två befintliga marktrappor samt nybyggnad av ytterligare två marktrappor för att förbättra tillgängligheten i bostadsområdet.

Projektet innebär investeringsutgifter om ca 6,4 mnkr och inkomster av 7,59 mnkr.

Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor har godkänt markförsäljningen den 11 augusti 2003, dnr 2003-0384-02112.



## UTLÅTANDE

### Bakgrund

AB Stockholmshem planerar bygga 55 lgh i kv. Järsätra och 72 lgh i kv. Hjälmstätra i Sättra. Detaljplan Dp 2001-111910-54 för kv. Järsätra och Hjälmstätra vann laga kraft den 20 november 2003 efter överklagande.

### Tidigare beslut

Sbk programsamråd 2002-04-10

GfN program och markanvisning 2002-05-28

Sbk detaljplansamråd 2002-11-21

GfN remissvar på detaljplan 2002-12-17

Sbk utställning av detaljplan maj 2003

SbN antagande av detaljplan 2003-06-12

Laga kraft 2003-11-20.

## Beskrivning av projektet

AB Stockholmshem, som är markägare, planerar bebygga två dåligt utnyttjade parkeringsplatser med 127 hyreslägenheter i flerbostadshus. På kv. Järsätra vid Eksätravägen uppförs 55 lgh i tre punkthus (4-5 vån) och på kv. Hjalmsätra vid Bogsätravägen uppförs ca 72 lgh i tre punkthus (5-6 vån).

Parkering till bostäderna i kv. Järsätra skall ordnas på vändslingan för Eksätravägen, som utlagts till kvartersmark i detaljplanen, från korsningen mot Skärholmsvägen till vändplanen. 70 st parkeringsplatser erhålles genom kantstensparkering på f d gatan. Parkeringen för kv. Hjalmsätra löses inom den egna tomten. Mindre marktillägg erfordras även av parkmark.

Marktillskotten från parkmark (2 431 kvm) samt gatumark (5 865 kvm) skall säljas till AB Stockholmshem då bolaget innehar sin bostadsmark med äganderätt.

## Överenskommelse om exploatering

Förslag till överenskommelse om exploatering har upprättats med AB Stockholmshem med ett försäljningspris för tillskottsmarken om 7,59 mnkr. Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor har behandlat ärendet 2003-08-11, dnr 2003-0384-02112.

Stockholmshem tillträder markområdena när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. I projektet skall en gruppbostad anordnas med 5 st enrumslägenheter samt tillhörande gemensamma utrymmen. Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Bolaget bygger och bekostar en stödmur i tomtgränsen mot Hjalmsätra 4, flyttning av gångväg och belysning till nytt läge invid Hjalmsätra 4 och överkörningskantsten m m på Eksätravägen där denna upphör som gata. F d parkeringsmarken mellan kv. Bogsätra och tunnelbaneschaktet skall iordningställas som parkmark.

Bolaget åtar sig att åt staden mot betalning utföra ombyggnad av två befintliga marktrappor samt nybyggnad av två marktrappor för att förbättra tillgängligheten i den kuperade terrängen. Arbetena utföres lämpligast samordnat med bolagets anläggningsarbeten. Staden överlåter mindre markområde med en marktrappa till bolaget invid tunneln under Eksätravägen. Gångtunneln behålls i stadens ägo.

I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga bestämmelser om program för ekologiskt byggande, dagvattenhantering och tillgänglighet i utemiljön.

## Genomförande och tidsplan

Byggstart planeras till hösten 2004 med en första inflyttning våren 2006.

Ombyggnaden av de närliggande allmänna anläggningarna skall vara färdiga vid inflyttningen.

### **Konsekvenser av projektet**

#### *Miljö*

Kv. Järsätra påverkas av buller från främst Skärholmsvägen, men även av T-banan som går i ett kortare öppet schakt nära nybebyggelsen. Lägenheter mot bullerkällorna kan behöva bullerisolerande fönster, särskilda planlösningar och avskärmade balkonger.

Båda kvarteren får en bra bostadsmiljö med planterade gårdar och närhet till service och kommunikationer. Kv. Hjälmsätra ligger norr om närmaste bostadsbebyggelse och husen i kv. Järsätra har efter synpunkter i samrådet utglesats så att solinfall och utsikt inte väsentligt hindras.

#### *Kompensation av grönyta och tillgänglighet*

Den ianspråktagna parkmarken består av brantare slänter. Ny parkmark har utlagts mellan kvarteren Bogsätra och tunnelbaneschaktet för att erhålla bättre kontakt med den allmänna marken i söder.

I närområdet finns nyupprustade och fina markanläggningar. Sättradalsparken har rustats upp med ytterstadssatsningsmedel och har blivit ett mycket attraktivt rekreationsområde med rik och varierad växtlighet, stor plaskdamm, lek- och sportytor. Stockholmshem har vidare utfört upprustningar av sitt närliggande bostadsområde med mycket fina trädgårdsanläggningar och uteplatser i bottenvåningarna.

Därför inriktas kompensationen i första hand på att öka tillgängligheten i den kuperade terrängen. Gångvägar och parkmark anpassas och rustas upp runt nybebyggelsen. Trappan från Eksättravägen till Sättradalsparken i väster skall förses med vilplan, ny belysning samt bättre markanslutningar. Långa trappan till Bogsättravägen skall erhålla soffor i vilplanen, nya räcken samt belysning. Två nya marktrappor skall byggas mellan Eksättravägens vändplan och gångvägen till centrum resp mot trappan till Bogsättravägen, varvid den mot centrum förses med belysning och barnvagnsramp.

#### *Parkering*

Ingen parkmark eller planterad yta tas i anspråk för parkering. Inom kv. Hjälmsätra bibehålls befintlig parkering för nybebyggelsen. För kv. Järsätra kompenseras den ianspråktagna parkeringstomten genom överföring av Eksättravägens vändslinga till kvarteretsmark att användas för tillfarter och kantparkering.

#### *Offentliga rummet*

Bebyggelsen i kv. Hjälmsätra kantar Bogsättravägen på vars andra sida finns skolor samt i förlängningen Sättra Centrum. Husen ligger i norrsluttning och

# S

beräknas inte påtagligt skymma närliggande bostadshus. Husen i kv. Jär-sätra ligger söder om befintliga bostadshus med Sätra Bollplan i sydväst. De nya bostäderna skuggor något de närmast liggande bostadshusen och påverkar den idag vida utsikten. Påverkan är dock inte större än vad som gäller för övriga bostadshus i området. I landskapsbilden samverkar den nya bebyggelsen med befintliga bostäder.

## *Måluppfyllelse*

Bebyggelsen i Sätra utgörs av en stor andel trevåningshus utan hiss. Nya bostäder i centralt läge, med hissar och handikappanpassade entréer är därför mycket viktigt för Sätra.

## *Näringsliv och jobb i regionen*

Ett större industriområde finns mellan E4/E20 och Skärholmsvägen. Dessutom ligger Skärholmens centrum och Kungens Kurvaområdet i närområdet. Företagen i området sysselsätter många personer inom handel, lagerhantering, transporter och administration. Områdenas utveckling beräknas fortsätta och ge möjligheter till arbeten med många olika yrkesinriktningar.

## **Ekonomi**

Kalkylen baseras på att Stockholmshem förvärvar erforderlig tillskottsmark. Nedan redovisas en exploateringskalkyl samt de budgetmässiga konsekvenserna.

### **Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)**

<b>Utgifter (-)</b>	
Utredning, administration, fastighetsbildning	-0,6
Ombyggnad av trappor o markanslutningar, belysning	-2,3
Nybyggnad av trappor, belysning	-1,8
Parkmark och gatumark	-0,9
Övrigt + reserv	-0,8
<b>Summa utgifter:</b>	<b>-6,4</b>
<b>Inkomster: (+)</b>	
Försäljning mark	7,59
<b>Summa inkomster:</b>	<b>7,59</b>
Resultat:	1,1
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup> (tkr)	10
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0,05
Exploateringsgrad	0,6

<sup>1</sup> Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 ( en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).

## Budgetkonsekvenser

### *Investeringsbudget*

Investeringsutgifterna för genomförande beräknas till ca 6,4 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack. t.o.m 2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,48	-0,38	-3,44	-2,1		6,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. I nämndens budget för 2004 finns medel upptagna. Även i nämndens förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007 finns medel.

Utgifter för vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vatten ABs budget och ev utgifter för fjärrvärme via Fortum Fjärrvärme.

### *Driftbudget*

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas minska med ca 62 000 kr/år som en följd av den minskade gatuarean. För Skärholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna minska med ca 94 000 kr/år. Betr gångvägar, trappor och parkmark beräknas förändringarna ta ut varann och kostnaderna bli oförändrade.

Kapitalkostnaderna<sup>2</sup> beräknas uppgå till ca 0,5 mnkr/ år.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Kapitalkostnad	
-ränta(-)	-0,3
-avskrivning (-)	-0,2

<sup>2</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga kända risker eller osäkerhetsfaktorer föreligger enligt dagens läge.

## Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet om totalt 127 lgh är ett välkommet bostadstillskott i Sättra. Bostäderna ligger nära Sättra centrum och även Skärholmens centrum, nära till service och allmänna kommunikationer.

S

Den kuperade terrängen kräver anpassningar av gångvägar och trappor och genom nybyggnaderna kan dessa förbättras till nytta även för befintliga bostäder. Stor vikt har lagts på husutformning och utomhusmiljön och projektet beräknas vara kvalitetshöjande för området.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering, samt godkänner investeringsutgiften om ca 6,4 mnr och markförsäljningsintäkten om 7,59 mnr.

**SLUT**