



Handläggare: Larisa Freivalds  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 263 20  
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2004-12-16

Dnr 04-411-4005

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Familjen 1 till Bostaden, inom fastigheten Ätten 3 till Järntorget Bostad AB och inom Ätten 1 till AB Svenska Bostäder, samtliga i Östbergahöjden i stadsdelen Östberga**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Familjen 1 till Bostaden, inom fastigheten Ätten 3 till Järntorget Bostad AB och inom Ätten 1 till AB Svenska Bostäder, i stadsdelen Östberga
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med berörda byggherrar

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 28 mars 2000 en exploateringsöverenskommelse med JM AB för bostadsbebyggelsen om ca 180 lägenheter i Östbergahöjden. JM har byggt ca hälften av området, och kommer bara att bygga fyra ytterligare hus, ca 56 lägenheter. De återstående byggrätterna föreslås istället markanvisas till Bostaden med ca 20 lägenheter med bostadsrätt, AB Svenska Bostäder med 33-42 lägenheter

---

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2005-01-25\Dagordning\Tjänsteutlåtande\23.doc

Bilaga : Detaljplan för Norra Östbergahöjden med kvarvarande byggrätter och föreslagna byggherrar.

med hyresrätt och Järntorget Bostad AB med ca 18 lägenheter med bostadsrätt. Samtliga planer för området har vunnit laga kraft och stadens investeringar har genomförts under 2001-2004. Nämnden föreslås ge kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med byggherrarna.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund och tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 15 september 1992 gemensam markanvisning till AB Svenska Bostäder och JM AB i Östbergahöjden. Tre detaljplaner har tagits fram för området. Planerna vann laga kraft 2000 respektive 2001. Nämnden godkände den 28 mars 2000 en exploateringsöverenskommelse med JM för bostadsbebyggelsen för de två första detaljplanerna om ca 180 lägenheter. Enligt överenskommelsen hade JM rätt till etappvis tomträttsupplåtelse och utbyggnad av området. Den mark som ej upplåtits till JM senast 2004-06-30 ägde dock staden rätt att upplåta till annan part.

För centrum godkände nämnden 2004-06-22 en överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder avseende byggande av ett punkthus i 11 våningar med totalt 40 lägenheter. Projektet byggstartade i september 2004.

JM har genomfört bebyggelsen i Södra Östbergahöjden 2001-2004, totalt 11 hus med 87 lägenheter. Husen är vackra och passar väl in i stadsbilden men har tyvärr visat sig små och kostsamma att genomföra. De ursprungliga hustyperna är dels ett punkthus i 4 våningar med indragen övervåning med totalt 11 lägenheter, dels en stadsvilla i tre våningar med indragen övervåning med totalt 6 lägenheter. I Norra Östbergahöjden kommer JM bara att bygga fyra ytterligare hus inom kv Ättegrenen, och lämnar därmed tillbaka återstående markanvisning. Dessutom avser man byta hustyp och kan därmed inrymma 56 istället för ursprungliga 44 lägenheter i denna del. Den återstående byggrätten består av tre delområden:

1. Ett punkthus och en stadsvilla i fastigheten Familjen 1, totalt ca 17-21 lägenheter
2. Tre punkthus i fastigheten Ätten 1 totalt ca 33-42 lägenheter
3. Tre stadsvillor i fastigheten Ätten 3, varav två är extra små, totalt ca 18 lägenheter.

### Förslag till nya markanvisningar

Samtlig mark ligger inom Svenska Bostäders befintliga tomträtter. Svenska Bostäder ser dock gärna att andra byggherrar kommer in i området. Hyresrätterna dominerar också fortfarande starkt bebyggelsen. Svenska Bostäders ursprungliga hus – 49 fyravåningshus - innehåller 1 167 lägenheter. JM:s tillskott av bostadsrätter kommer att uppgå till 143

lägenheter. Kontoret föreslår att återstående byggrätter fördelas på följande sätt:

### *Familjen 1*

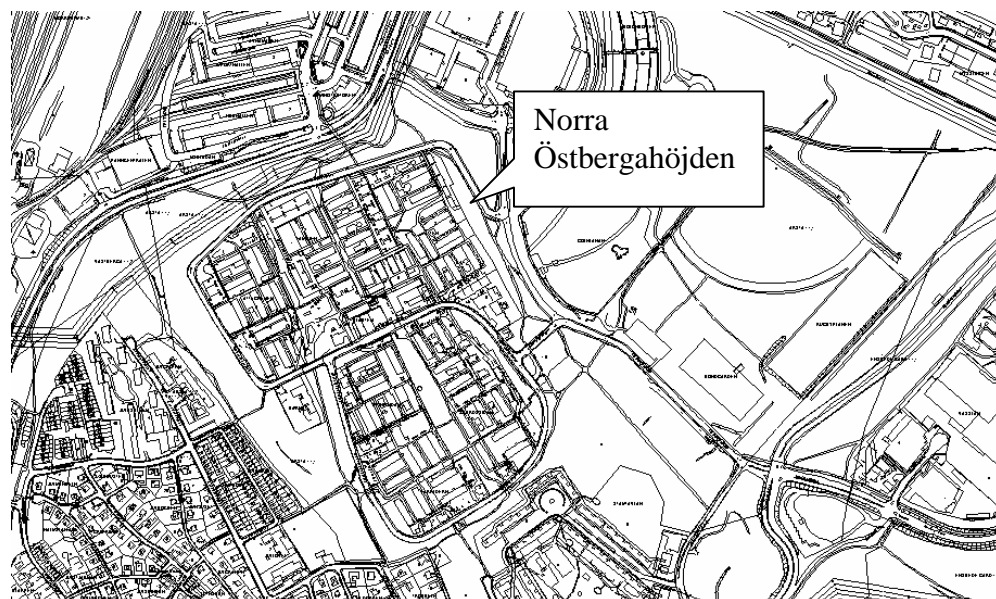
Området markanvisas Bostaden. Planen medger ett punkthus i 4 våningar och en stadsvilla i 3 våningar. Av rationaliseringsskäl kommer man om möjligt att bygga 2 likformiga hus i 3 respektive 4 våningar. Totalt innebär det upp till 20 lägenheter med bostadsrätt. Bostaden har de senaste tre åren erhållit sex markanvisningar i ytterstaden med totalt ca 545 lägenheter (4% av total anvisad kvm BTA).

### *Ätten 1*

Området markanvisas AB Svenska Bostäder själva. Planen medger tre punkthus i 4 vån. Totalt ca 33-42 lägenheter med hyresrätt. Svenska Bostäder har de senaste tre åren erhållit 23 markanvisningar i ytterstaden med totalt ca 2 029 lägenheter (14% av total anvisad kvm BTA).

### *Ätten 3*

Området markanvisas Järntorget Bostad AB. Planen medger en ”normal” stadsvilla och två mindre stadsvillor i 3 plan. Av rationaliseringsskäl avser man att bygga tre likformiga hus, en stadsvilla i 2 plan med totalt 6 lägenheter (två 4:or och fyra 1:or). Totalt 18 lgh med bostadsrätt. Järntorget har de senaste tre åren erhållit fem markanvisningar i ytterstaden med totalt ca 250 lägenheter (2% av total anvisad kvm BTA).



## **Konsekvenser**

Konsekvenserna av exploateringen har redovisats i genomförandebeslut för Östbergahöjden som godkändes av nämnden 2000-03-28. Några ytterligare kostnader eller konsekvenser för staden bedöms ett byte av byggherrar inte medföra. Kontoret föreslås att nya överenskommelser om exploatering tecknas med de nya byggherrarna med motsvarande innehåll som tidigare överenskommelse.

### *Ekonomi*

Samtliga bolag önskar tomträttsupplåtelse. Staden har redan tagit ett genomförandebeslut för exploateringen och genomfört planerade investeringar i park- och gatumark 2001-2004. Inga ytterligare kostnader beräknas tillkomma. Intäkterna kan variera något beroende på antal kvm BTA som byggs, men bedöms bli i stort sett samma som planerat.

### *Miljö och grönytor*

Bostadsexploateringen sker inom befintliga tomträtter på tidigare exploaterad mark i form av parkeringsytor. Befintlig parkmark har rustats upp och nya träd planterats. Några negativa miljökonsekvenser bedöms inte projektet ha.

### *Tillgänglighet*

Projektet bedöms inte ha några större svårigheter ur tillgänglighetssynpunkt i den yttre miljön. Tillgängligheten har granskats i antagna detaljplaner. Järntorget förslag innebär ett tvåvåningshus som förbereds för hiss. För att erhålla bygglov krävs dock inte hiss. Byggherren avser inte heller att utföra detta då de anser att det blir för dyrbart i ett sådant litet projekt.

### *Måluppfyllelse*

Då det är viktigt att antagna planer kan genomföras för att stadens mål för bostadsbyggandet i Stockholm är det angeläget att byggrätterna kan utnyttjas med eller utan mindre avvikelser till plan.

### *Näringsliv och jobb i regionen*

Projektet är positivt för byggsektorn och bostäderna är ett bra tillskott för affärerna i centrum.

### *Påverkan på barn*

Projektet har inga speciella konsekvenser för barn.

### **Genomförande och tidsplan**

Staden skall teckna avtal om exploatering och tomträttsavtal med byggherrarna och bygglov måste beviljas. Därefter kan byggstart ske omgående. Bostaden planerar därmed byggstart i augusti 2005 och inflyttning april i 2006. Svenska Bostäder avser att färdigställa centrumhuset innan deras etapp kan påbörjas. Byggstart blir därmed i januari 2006 och inflyttning januari 2007. Järntorget planerar byggstart omkring september 2005 och inflyttning maj 2006.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden markanvisar kvarvarande byggrätter till föreslagna byggherrar och ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med byggherrarna.

**SLUT**