



Per Olof Jägbeck  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 275 95  
peo.jagbeck@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2011-02-17

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen till Veidekke Bostad AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Gubbängen 1:1 till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden begär att Stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

Veidekke Bostad AB har ansökt om markanvisning för ca 24 lägenheter inom fastigheten Gubbängen 1:1 vid Cirkelvägen i Gubbängen. Området är centralt beläget i stadsdelen, nära till skola, service och allmänna kommunikationer.

Den totala investeringsutgiften som bedöms till 2 mnkr är inte högre än att investeringsbeslut kan tas på delegation av kontoret. Försäljningsinkomster uppgår till 13 mnkr.

Kontoret ser positivt på projektet som kan ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Gubbängen i östört läge, nära natur och centrum, skola och kollektiva transporter.



## Bakgrund

Veidekke Bostad AB har ansökt om markanvisning för ca 24 lägenheter invid Cirkelvägen. Området utgörs dels av en 7-dygns gatuparkering för ca 10 bilar och en bergig plåt i anslutning till denna mot Gubbängsparken.

För området gäller detaljplan PL 3197 enligt vilken aktuell del av fastigheten Gubbängen 1:1 är gata samt park/allmän plats.

I USK:s statistik för Gubbängen 2009 är 36,5 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 15 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 48,5 % av lägenhetsbeståndet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 89 % respektive ca 11 % i småhus.

De förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren är vid kv Borrsvängen 8 söder om aktuellt område (ca 50 hyresrättslägenheter), samt väster om området, dels utefter Lingvägen till Familjebostäder i kv Limpinnan och kv Bouleklotet (ca 80 hyresrättslägenheter) samt till Besqab i kv Geringslådan (ca 50 bostadsrätter). Utefter Getfotsvägen har Veidekke byggt (ca 40 st) bostadsrätter och Besqab (ca 50 st) bostadsrätter.

## Beslut

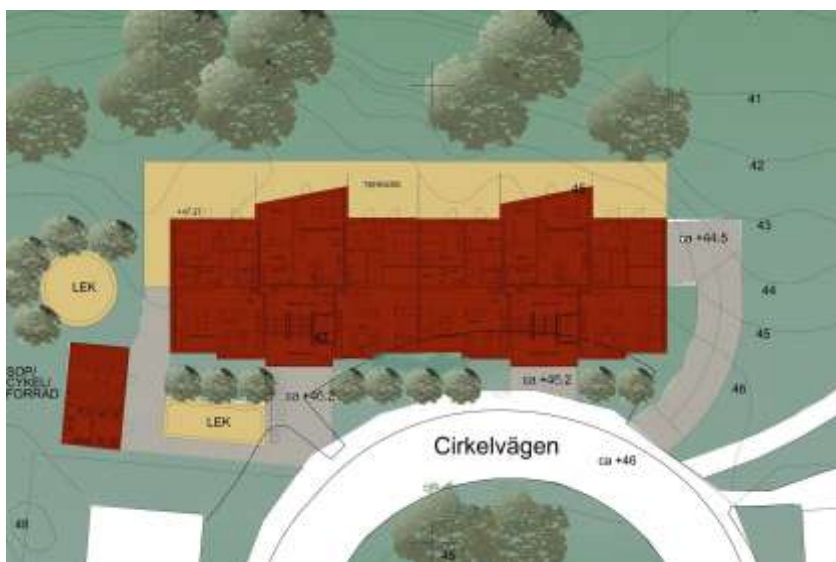
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när överenskommelsen om exploatering skall godkännas, preliminärt kv 3, 2013.

## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 24 lägenheter i ett lamellhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrättsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag de nya byggnadernas placering. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



## Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år



från exploateringsnämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Enligt markanvisningsavtalet köper bolaget marken för bostadsrättsändamål för 5 700 kr/kvm ljus BTA i prisnivå januari 2011.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2011-02-09 (dnr E2010-384-1147).

Bolaget har under de senaste tre åren fått 3 markanvisningar om totalt ca 160 lägenheter.

Även Svenska hem i Bromma samt Botrygg har tidigare sökt markanvisning på platsen.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga inom detta projekt.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms till ca 2 mnkr varför inriktningsbeslut kan tas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst iordningställande av nya parkeringsplatser istället för de som tas i anspråk för projektet samt parkåtgärder. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 13 mnkr.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms inte förändras genom detta projekt då all infrastruktur redan finns på plats

### **Övriga konsekvenser för staden**

#### **Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Marken som markanvisas är förutom nuvarande parkering naturmark av mindre värde.

#### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Hur den ianspråktaga markytan eventuellt ska kompenseras får utredas i samband med arbetet med detaljplanen.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnyelsebara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutats av exploateringsnämnden 2009-12-17.

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behovet hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholm stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

### **Måluppfyllelse**

Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

### **Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

### **Påverkan på barn**

Kontoret bedömer att projektet får en begränsad påverkan på barn och barnens miljö.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2014.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret vilka ställer sig positiva till exploateringen samt informerat stadsdelsförvaltningen.

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver detaljplaneändring. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen.



## **Kontorets synpunkter**

Kontoret ser positivt på projektet som kan ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Gubbängen i ostört läge, nära natur och centrum, skola och kollektiva transporter.

Del av den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla mot befintlig mark. Bergsprängning ska ske med försiktighet och så mycket av naturmarken som möjligt bevaras.

## **Slut**