



Kontaktperson  
Josefine Idbrant  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 271 46  
josefine.idbrant@mk.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-01-25

## **Markanvisning samt planbeställning för bostäder inom fastigheten Skärsliparen 2 m.m. i Aspudden till Mattssons fastighetsutveckling AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Skärsliparen 2 samt Liljeholmen 1:1 till Mattssons fastighetsutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Byggherren Mattssons fastighetsutveckling AB har inkommit med ansökan om markanvisning för uppförande av hyreshus för egen förvaltning på delar av fastigheterna Skärsliparen 2 samt Liljeholmen 1:1 i Aspudden. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 45 lägenheter. Kontoret har redovisat det aktuella förslaget för Liljeholmens stadsdelsnämnd 2006-11-16. Stadsdelsnämnden har inte lämnat några synpunkter på förslaget.

Kontoret bedömer att projektet kommer ge ett mindre överskott till staden.

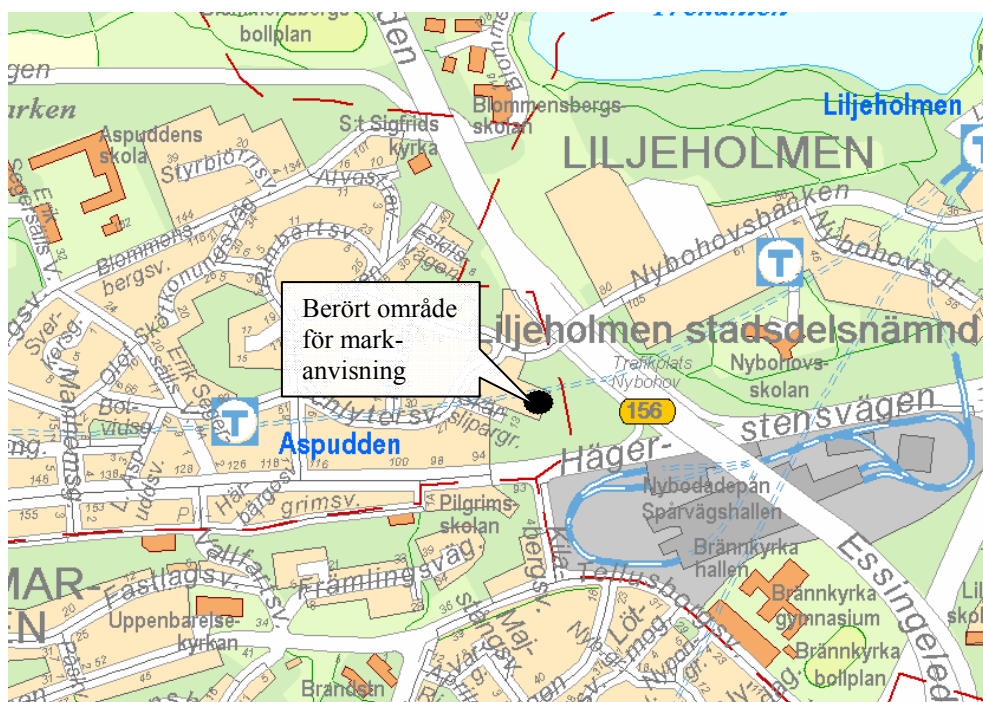
Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder till Mattssons fastighetsutveckling AB samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal.

## Bakgrund

Mattssons fastighetsutveckling AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 3 småhus i stadsdelen Aspudden. Gällande detaljplan anger parkmark samt allmänt ändamål för området.

Markanvisningsansökan berör delar av fastigheterna Skärsliparen 2 samt Liljeholmen 1:1. Micasa fastigheter AB har tomträtt på Skärsliparen 2 vilken de hyr ut till socialtjänstförvaltningen. Liljeholmen 1:1 ägs av Stockholms stad.

På fastigheten Skärsliparen 2 finns ett stödboende vid namn Ankaret. Bolaget har tillsammans med exploateringskontoret varit i kontakt med både Micasa fastigheter AB, socialtjänstförvaltningen samt institutionschefen på Ankaret. Befintlig tomträttsinnehavare har godkänt arbetets fortskridande. Alla berörda parter har fått ta del av förslaget och kommit med synpunkter för arbetets fortskridande.



*Oversiktsbild med aktuellt område markerat*

I stadsdelen Aspudden finns det ca 4400 lägenheter (36 % bostadsrättslägenheter, 42 % hyresrätter för allmännyttan samt 22 % privata hyresrätter) Lägenheternas storlek domineras av 2or och 3or. (Enligt statistik från 31/12 2005.)

Längs Hägerstensvägen, söder om markanvisningsområdet, finns projektet Eremiten där Besqab bygger ett hus med 69 stycken bostadsrättslägenheter. Vid Blommensbergsvägen, nordost om markanvisningsområdet, planerar Stockholmshem för att bygga ca 60 lägenheter fördelade på tre hus.

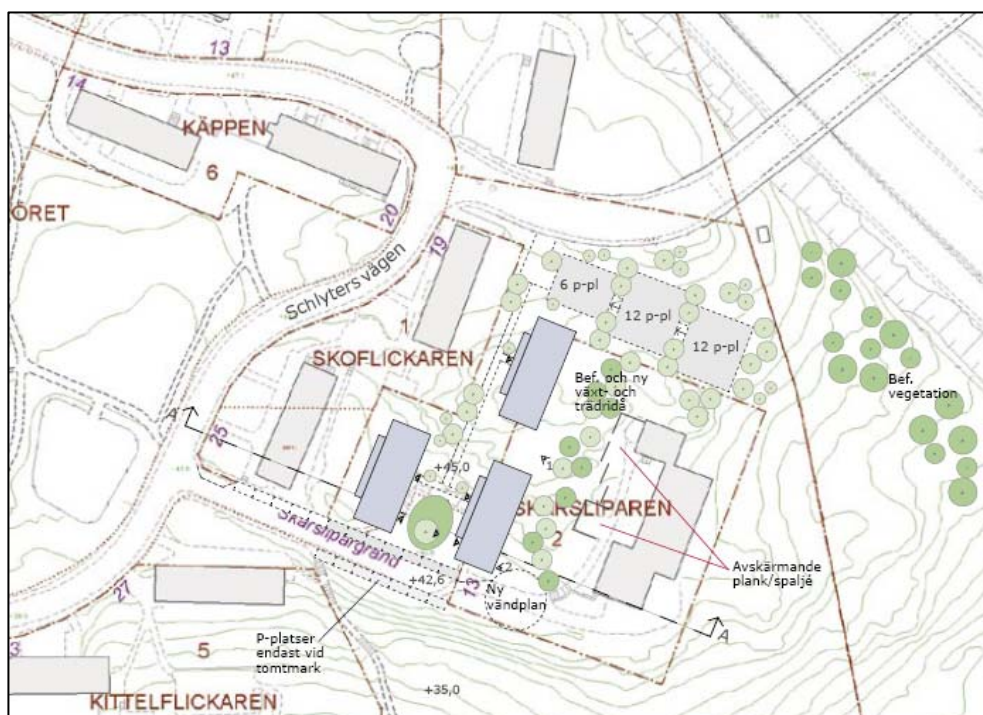
## Beslut

Detta tillfälle är Exploateringsnämndens första tillfälle att behandla ärendet och den aktuella platsen.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt tredje kvartalet år 2007.

## Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller nybyggnation av 3 stycken smalhus om 4–5 våningar med 35–45 lägenheter. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Förslagsskiss upprättad av SWECO FFNS 2006-06-02

Husen är tänkta att placeras norr om Skärslipargränd i Aspudden. De nya husen placeras med ett inbördes avstånd om 15–18 meter, ett mått som är rumsskapande för deras gemensamma gård.

Avståndet till stödboendet Ankaret blir ca 25 meter för att mellanrummet inte ska kännas för intimt. Enhetschefen på Ankaret har även efterfrågat en utvecklad växt- och träridå samt ett plank eller spaljé mot Ankaret för att ytterligare undvika en intim känsla mellan husen, något som Bolaget tagit med i sitt förslag.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning prövas vidare i detaljplanprocessen.

Parkeringsbehovet är tänkt att lösas med markparkering i huvudsak norr om de nya husen med angöring från Schlytersvägen. Dessa parkeringsplatser kan kompletteras med kantstensparkering längs Skärslipargränd.

Med närheten till Aspuddens T-bana samt Liljeholmes dagliga service så har området ett bra läge sett ur ett infrastrukturperspektiv.

## **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget önskar att få marken upplåten med tomträtt.

Det här är Bolagets första markanvisningsärende. Bolaget har tidigare arbetat med frågor om omvandling av industriområden till stadsutvecklingsområden åt bland annat Carlberg och V&S. Bolaget vill även utveckla, bygga och förvalta hyreslägenheter och önskemålet är att växa med enskilda projekt med ca 30-50 lägenheter.

På den aktuella platsen har ett annat bolag sökt markanvisning.

## **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2009 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för nämnden beräknas bli i samband med planremissen.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

På grund av områdets utsatta läge på en höjd invid Essingeleden så behöver bullerfrågan utredas vidare. Mattsons fastighetsutveckling har påbörjat arbetet med en bullerutredning för att se hur problemet kan lösas.

## Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms bli så pass låga att inriktningsbeslut och genomförandebeslut bör kunna tas på delegation inom kontoret. Marken kommer i första hand att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna härrör i huvudsak från tomträttsavgälden.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Stadens utgifter härrör i huvudsak från stadens administrativa kostnader.

Projektet väntas medföra ett visst överskott för staden.

## Övriga konsekvenser av projektet

### Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- hantering av dagvatten, kan dagvattenstrategin tillämpas på det aktuella markområdet?
- Områdets bullerutsatta läge
- Eventuella markföroreningar

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon större påverkan på intilliggande områden.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken utgörs till viss del av en befintlig vändplan samt av hållmark med enstaka träd och buskar. Marken har idag ett lågt natur- och rekreationsvärde. Eventuell kompensation för ianspråktagen grönyta får utredas vidare under projektets fortgång.

### Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan bör kunna utredas och lösas i det kommande planarbetet.

### **Måluppfyllelse**

Projektet stämmer överens med stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Utbyggnadsförslaget möjliggör bostäder i ett bra läge med närhet till kommunikationer och service utan att göra någon större inverkan på miljön.

### **Påverkan på barn**

Området som föreslås markanvisas utgör idag hållmark med enstaka träd. Området kan nyttjas av barn för lek men andra platser i närområdet är bättre för detta ändamål. Om förslaget projekt genomförs så kan det medföra att fler barn kommer till området och att området rustas upp till fördel för barnen. Tillskottet av lägenheter i området kan även göra det lättare för barnfamiljer att hitta en bostad.

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

Kontoret har redovisat det aktuella förslaget för Liljeholmens stadsdelsnämnd 2006-11-16. Stadsdelsnämnden har inte inkommit med några synpunkter på förslaget.

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och de anser att platsen är lämplig för exploatering men förslaget behöver bearbetas något till exempel med hänsyn till platsens topografi.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö för tre lamellhus med 45 lägenheter. Frågor som bör utredas närmare under arbetet med detaljplanen är hantering av buller och dagvatten. Kontoret avser också att fortsätta föra en dialog med Micasa och stödboendet Ankaret under det kommande planarbetet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

**SLUT**