



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

Till  
Exploateringsnämnden 2007-04-19

## Markanvisning samt planbeställning för bostadsrättsändamål vid Postiljonvägen i Svedmyra till Veidekke Bostad AB.

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsrättsändamål invid Postiljonsvägen i Svedmyra till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos Stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### Sammanfattning

Vid Postiljonsvägen i Svedmyra, på väg mot Svedmyra T-banestation, ligger ett markområde som bedömts vara lämpligt för markanvisning. Veidekke Bostad AB har visat att det är möjligt att bygga ca 50 bostadsrättslägenheter på platsen.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, d v s lägre än 5 mkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till mindre än 1 mnkr.

Bolaget betalar 3 200 kr/kvm ljus BTA för marken enligt förslag till markanvisningsavtal (Bilaga 1). Ärendet kommer att behandlas i expertrådet 2007-04-11 (Dnr E07-384-594).

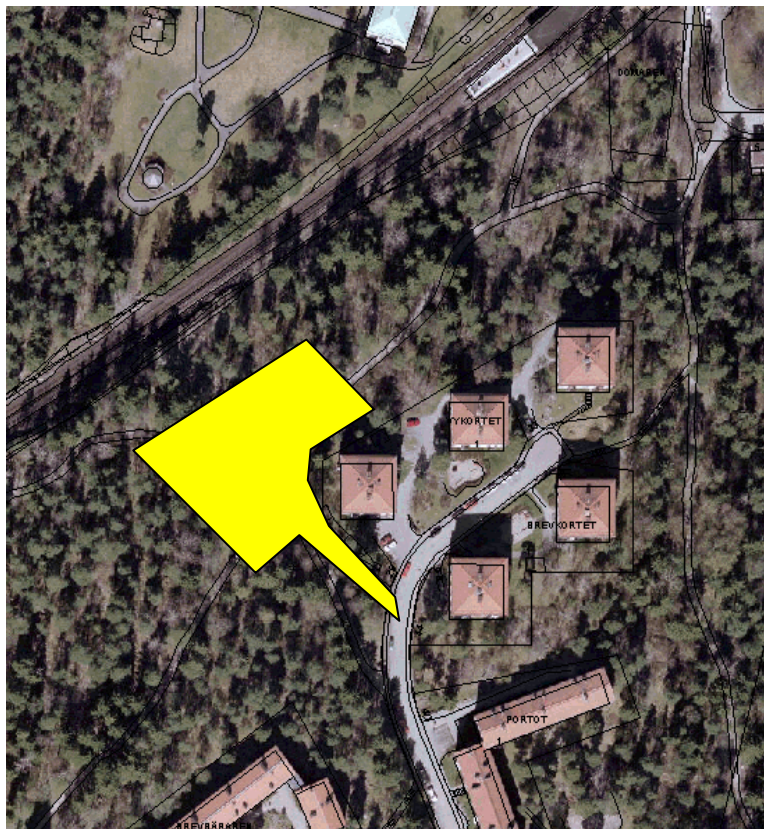
Kontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark invid Postiljonsvägen i Svedmyra till Veidekke Bostad AB för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

## Bakgrund

Svedmyra karaktäriseras av sina smalhus. Stadsdelen avskiljs mot Tallkrogen i öster och Stureby i väster. Enligt USKs statistik för 2005 finns cirka 1150 av befintliga 1600 bostäder i flerbostadshus som huvudsakligen ägs av AB Familjebostäder och övriga i småhus. 77 % av bostäderna är små lägenheter, 2 r o k eller mindre, 19 % 3 r o k och 14 % 4 r o k eller större. De flesta flerfamiljshusen har inte hiss.

I Svedmyra är f n nybyggnadsverksamheten låg. Kompletterande hyresrättslägenheter har nyligen uppförts av AB Familjebostäders vid kv Sockenstämman vid Oppundavägen.

Den sökta markanvisningen som är belägen ca 200 m från Svedmyra tunnelbanestation är i gällande detaljplan park. Veidekke Bostad AB har sökt markanvisning för området där de önskar bygga ca 50 bostadsrättslägenheter i två punkthus. Föreslagen mark att anvisas är markerad i nedanstående illustration.



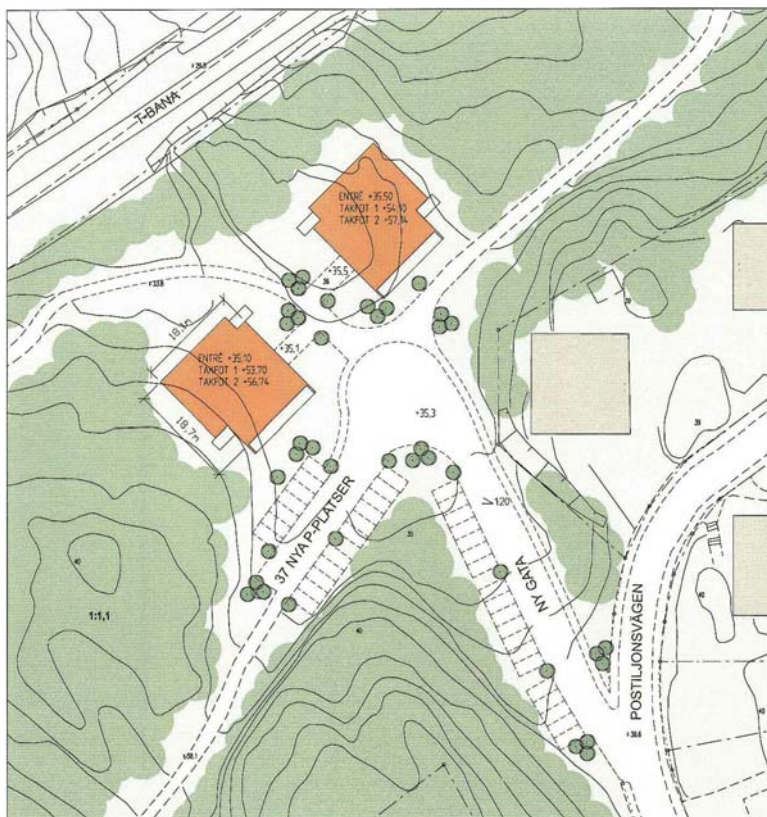
## Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. SBN beräknas kunna ta upp start-PM för detaljplanläggning kv 3 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv 2 2008. När köpeavtal är träffat med exploitören ska exploateringskontoret slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv 2 2009.

## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 lägenheter i två punkthus. Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



I illustrationen ovan redovisas ett parkeringstal på 0,7. Bolaget kommer under fortsatt arbete omarbota förslaget så att man uppnår ett parkeringstal om minst 1,0. En ökning av



parkeringstalet medför troligtvis att förslaget måste omarbetas så att viss del av parkeringen sker i garage.

## **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.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 9 markanvisningar motsvarande ca 420 lägenheter i ytterstaden. Ingen annan byggherre har sökt markanvisning på det aktuella området.

Ärendet kommer att behandlas i expertrådet 2007-04-11 (Dnr E07-384-594).

## **Risk**

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering, vilar på bolaget.

## **Ekonomi**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Enligt upprättat markanvisningsavtal (Bilaga 1) ska bolaget betala 3 200 kr per kvm ljus BTA. Därutöver skall bolaget betala samtliga projekterings-, bygg- och anläggningskostnader i projektet vilket inkluderar angringsgatan till byggnaderna samt eventuella skyddsåtgärder mot tunnelbanan. Bolaget skall också bekosta och utföra de ombyggnader av gångvägar på allmänplatsmark som förorsakas av projektet. Det överenskomna priset tar också hänsyn till att viss del av parkeringen troligen kommer att ske i garage.

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta högst 1 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken kommer att säljas. Inkomsterna vid försäljningen av marken beräknas till ca 16 mnkr (vid 50 lgh), och utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen vilar på Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott räknat i resultat per lgh till staden om 320 tkr/lgh.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom marknämndens ansvarsområde kommer inte att öka eftersom angöringsgatan planeras att utformas som en kvartersgata. Allmänhetens tillträde till gångvägarna kommer att säkras i plan. För Farsta stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> beräknas uppgå till ca 8 tkr det första året och minskar därefter successivt genom avskrivningar

Projektet har således god ekonomi som överstiger över stadens genomsnitt för exploatering.

## **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 hur den aktuella ytans lokala rekreativvärde samt värdefulla barrskog i möjligaste mån skyddas.

Kontoret anser det möjligt att exploatera området under förutsättning att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på närområdet förutom viss ökning av biltrafiken på närliggande lokalgator.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Den föreslagna bebyggelsen ligger i ett sammanhängande parkområde, med relativt storvuxen skog, som framförallt tjänar som gångstråk mellan omgivande bebyggelse och Svedmyra tunnelbanestation. För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås förutom att vegetationen mäts in och de värdefullaste träden om möjligt sparas, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden samt utföra trygghetsförbättrande åtgärder.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten inom området kommer inte att förändras p g a exploateringen. Området angörs med bil från Postiljonsvägen och via gångväg från Svedmyra tunnelbanestation.

### **Måluppfyllelse**

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

### **Påverkan på barn**

Området används endast i liten utsträckning av barn och då mest för spontanlek. Kontoret bedömer att möjligheterna till lek är stora och att projektets påverkan är liten.

---

<sup>1</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

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

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden.

### **Genomförande och tidplan**

Bullerproblematiken från T-banan kommer att utredas närmare under planarbetet. Kontoret bedömer, med erfarenhet från andra projekt, att problemen är mycket små i detta projekt.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i ca två år. Bolaget planerar sin byggstart till år 2009 och första inflyttning till år 2010.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen, samt stadsdelsnämndens gruppledare som lämnat följande synpunkter:

*Alliansen:* ”Placeringen är inte bra. Dels är det ganska nära T-banan mellan Svedmyras och Sturebys stationer. Sedan försvinner en stor del av det skogsområde som skiljer Stureby från Svedmyra och där många rastar hundar mm. Området är ganska sankt och ligger mörkt, om man inte glesar ut i den lilla skog som då blir kvar.”

*V:* Vi anser inte att platsen bör bebyggas eftersom platsen idag är ett obebyggt grönområde som bör bevaras.

*S o Mp* har inte lämnat några synpunkter på förslaget.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret som vid behov upprättar planavtal med Bolaget.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett utmärkt kommunikationsläge, samtidigt som det kan både öka trivseln och säkerheten inom området. De frågor som får lösas i samband med detaljplanearbetet är eventuell bullerproblematik samt höjdsättningen inom området som är relativt kuperat.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan staden och Veidekke Bostad AB.

### **Slut**