



Kontaktperson

Elina Johansson

Ytterstad

Telefon: 08-508 262 74

elina.johansson@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-04-19

**Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen med Skanska Mark- och Exploatering Nya Hem AB.**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark inom del av Skarpnäck gård 1:1 inom kv Jämlikheten med Skanska Mark- och Exploatering Nya Hem AB med en försäljningsinkomst om 15,2 mnkr enligt kontorets tjänsteutlåtande, samt ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av försäljningen.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och Skanska Mark- och Exploatering Nya Hem AB avseende del av fastigheten Skarpnäck gård 1:1 invid kv Friheten enligt kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

**Sammanfattning**

En detaljplan har utarbetats längs med Ljusnevägen i Bagarmossen. Skanska Mark- och Exploatering Nya Hem AB (nedan kallad Skanska) är byggherre. Detaljplaneförslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i flerbostadshus och ca 20 lägenheter i radhus.

Marken för flerbostadshusen ska upplåtas med tomträtt och lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Radhusen avses säljas med äganderätt. Staden överlåter ca 7600 kvm av Skarpnäck gård 1:1 för radhusbebyggelsen till Skanska för en köpeskilling om 15,2 mnkr. Expertrådet kommer att

---

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Jämlikheten.

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse invid kv Friheten.

behandla ärendet den 2007-04-11. Värdetidpunkten för värderingen är december 2007.

Mellan staden och Skanska ska en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark upprättas. Överenskommelserna innehåller i huvudsak sedvanliga villkor.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättade förslag till överenskommelser om exploatering samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen för del av Skarpnäcks gård 1:1.

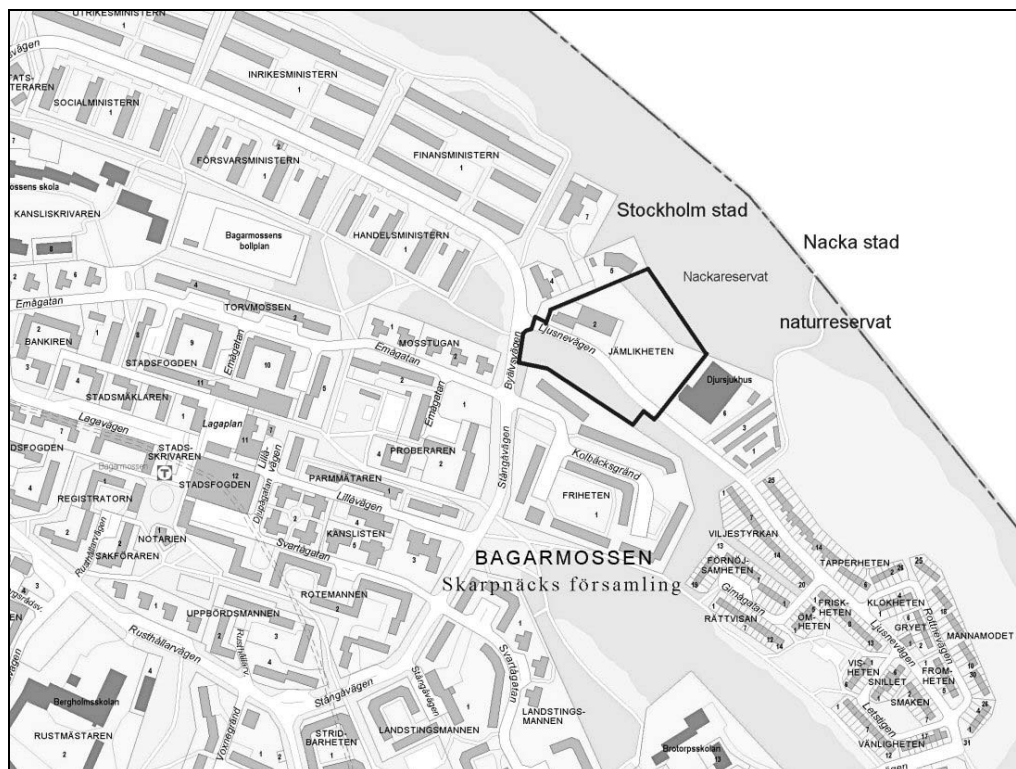
## Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-05-27 att ge markanvisning till Skanska för bostadsbebyggelse om ca 160 lägenheter vid Ljusnevägen, inom kvarteret Jämlikheten, i Bagarmossen. Det då anvisade området bestod dels av ett obebyggt område inom Skarpnäcks Gård 1:1, dels av tomträtten till Jämlikheten 6 där Bagarmossens djursjukhus ligger. Skanska hade träffat en överenskommelse med Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm enligt vilken Skanska skulle bygga ett nytt djursjukhus och därefter förvärva tomträtten till Jämlikheten 6.

Stiftelsen beslutade emellertid i december år 2004 att ha kvar sin verksamhet i Bagarmossen, varför exploateringen av fastigheten Jämlikheten 6 inte kommer att bli aktuell. Minskningen av antalet möjliga byggrätter föranledde att Skanska inkom med en ny ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse på andra sidan Ljusnevägen, invid kv Friheten. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att markanvisa området till Skanska den 8 mars 2005.

Projektet omfattar uppförande av ca 40 lägenheter i flerbostadshus på den södra sidan av Ljusnevägen och ca 20 radhus på den norra sidan av Ljusnevägen.

Planområdet ligger i norra Bagarmossen, öster om korsningen Byälsvägen – Ljusnevägen, i anslutning till det blivande Nackareservatet. Området som föreslås för bebyggelse är i dag planlagd som industri- och parkmark.



Orienteringskarta

## Beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-05-27 att anvisa området norr om Ljusnevägen till Skanska. Området söder om Ljusnevägen markanvisades av gatu- och fastighetsnämnden 2005-03-08. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2005-10-27 att påbörja planarbetet. Marknämnden godkände kontorets förslag på detaljplaneremiss 2006-06-15. Stadsbyggnadsnämnden planerar att anta detaljplanen 2007-04-19.

## Överenskommelse om exploatering, genomförande

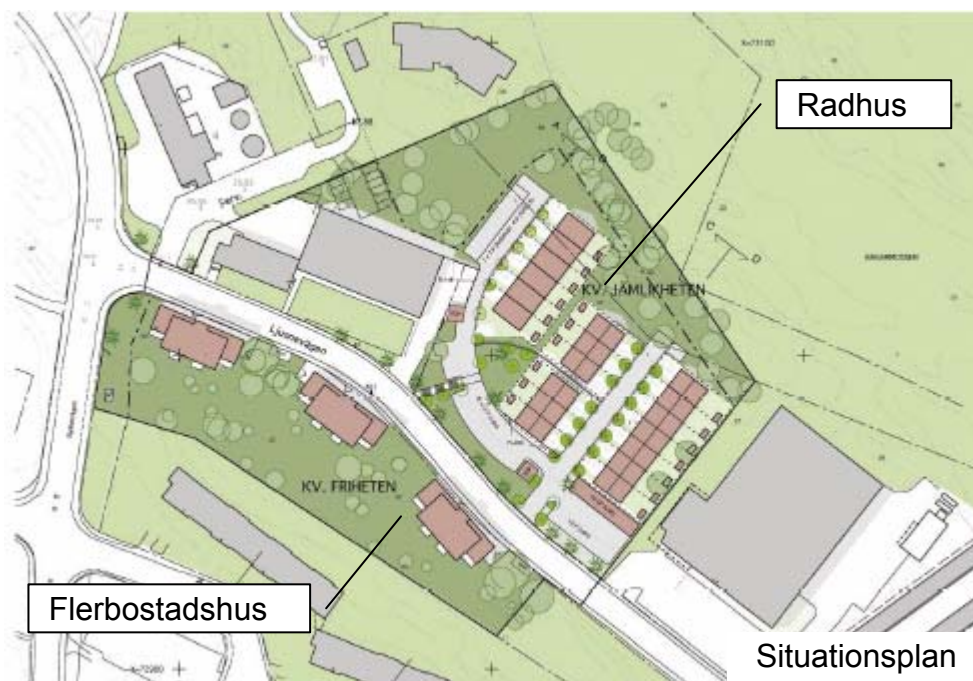
Staden har upprättat en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse invid kv Friheten samt en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Jämlikheten med Skanska (bilaga 1 och 2). Staden avser överlåta ca 7600 kvm av Skarpnäck gård 1:1 till Skanska. Köpeskillingen uppgår till 15,2 mnkr. Köpeskillingen beräknas utifrån ett tomtpriis på 800 000 kronor per tomt. Planen omfattar 19 radhus. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2007-04-11 (dnr M2006-383-1151). Värdebidraget för värderingen är december 2007.

Skanska ansvarar för genomförandet inom den blivande kvarterensmarken. Skanska ska även projektera, utföra och bekosta breddning av den befintliga trottoaren på den södra sidan av Ljusnevägen längs med den nya bostadsfastigheten.

Skanska förbinder sig genom överenskommelsen att vidta nödvändiga åtgärder för att tillse att våtmarkens hydrologi inom området norr om Ljusnevägen inte påverkas genom till exempel dränering.

Staden ansvarar för att flytta en elnätsstation som berörs av projektet. För att kompensera ianspråktagen grönyta ska staden rusta upp den närliggande lekparken Brödkaveln. Staden bekostar även fastighetsbildning samt va-anslutningsavgift för de planerade flerbostadshusen.

Detaljplanen kan antas under andra kvartalet 2007 och byggstart bedöms kunna ske tidigast under hösten 2007. Inflyttning beräknas kunna ske ca 1,5 år efter påbörjad byggstart.



### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Skanska skall uppföra ett kontroll- och genomförandeprogram där det framgår hur våtmarkens hydrologi inom området norr om Ljusnevägen inte påverkas. Programmet innefattar bland annat inmätning av hydrologiska trösklar och grundvattennivåer som berör våtmarken. Programmet skall godkännas av Staden före byggstart. Utöver kontrollprogram ska grundläggningen för nyexploateringen inom kv Jämlikheten besiktas på plats. Eventuella komplikationer kan medföra förskjutningar i tidplanen.

Risken är stor att detaljplanen överklagas. Det finns ett flertal grannar som motsätter sig detaljplanen.

Fastigheten Jämlikheten 2 som innehas med tomträtt av Nordisk Elimport AB utökas på förslag av tomträtthavaren med ca 565 kvm mot nordost vilket möjliggör ca 12 nya parkeringsplatser. Staden ska upprätta ett tilläggsavtal till tomträttsavtal för Jämlikheten 2.

## **Ekonomi**

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 4,8 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2007, d.v.s redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta samt flytt av elnätstation.

Marken söder om Ljusnevägen kommer att upplåtas med tomträtt och marken norr om kommer att säljas. Stadens inkomster beräknas till ca 24,5 mnkr, varav ca 9,3 mnkr utgörs av avgäldsunderlag.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden på närmare 20 miljoner kronor.

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens respektive Skarpnäck stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms vara oförändrade efter genomförandet av projektet. Genomförandebeslut för projektet tas av kontoret i enlighet med gällande delegation.

## **Övriga konsekvenser av projektet**

### **-Miljö**

Planförslaget möjliggör uppförandet av ca 20 radhus och ca 40 lägenheter. Området söder om Ljusnevägen är bevuxet med hällmarktallskog. Området norr om Ljusnevägen består av en torrlagd våtmark som inte innehåller värdefulla biotoper. Området är svårutnyttjat och har idag inga egna rekreativa kvaliteter av betydelse för det rörliga friluftslivet. Eventuell risk för dränering bedöms kunna hanteras i samband med grundläggning och ledningsdragning.

Den föreslagna bebyggelsen är delvis utsatt för buller. För att klara de uppsatta bullerriktvärdena behöver flerbostadshuset närmast Byälvsvägen samt de två radhusen närmast Ljusnevägen förses med lokala bullerskyddsskärmar. Detta görs inom fastigheterna och bekostas av Skanska.

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

Som grönkompensation föreslås en upprustning av den närliggande lekparken Brödkaveln.

### **- Tillgänglighet**

Det finns inga speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.

#### **-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer 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 arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

#### **-Påverkan på barn**

I samband med uppförandet av den nya bebyggelsen kommer staden att rusta upp den närliggande lekparken Brödkaveln. Område ligger i direkt anslutning till det blivande naturreservatet, varför tillgången till skog och ytor för lek kan sägas var mycket god.

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

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Skarpnäcks stadsdelsnämnd lämnade synpunkter efter plansamrådet på att den föreslagna radhuslängan närmast de angränsande gruppbestäderna, nordost om projektet, låg för nära. Efter samrådet omarbetade stadsbyggnadskontoret planförslaget. Den nordligaste radhuslängan utgick. Trafikkontoret anser att gångbanan längs med Ljusnevägen bör breddas. Därför ska Skanska enligt överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse bredda gångbanan på den södra delen av Ljusnevägen till 2,5 meter.

#### **Exploateringskontorets synpunkter**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering och ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra markförsäljningen och projektet.

**SLUT**