



Lizett Durgé  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 18  
lizett.durge@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-11-15

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Stureby 1:1, vid kv Björkfaneret i Stureby till Veidekke Bostad AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stureby 1:1 till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

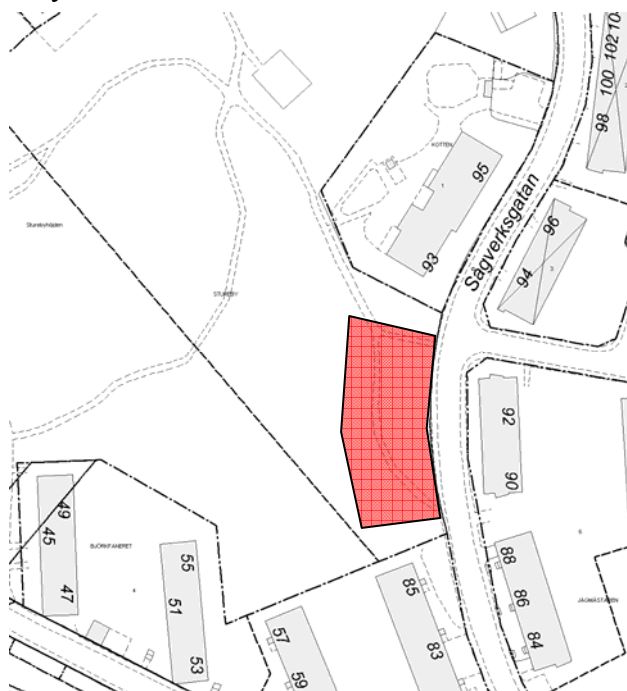
Veidekke Bostad AB har ansökt om markanvisning för ett område intill Sågverksgatan vid kvarteret Björkfaneret i Stureby. Bolagets bedömning är att området kan inrymma ett flerbostadshus med ca 20 lägenheter.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mkr. Bolaget betalar 4 200 kr/kvm ljus BTA för marken enligt förslag till markanvisningsavtal. Priset är baserat på parkeringsplatser i garage. Försäljningsinkomsterna bedöms uppgå till 8 mnkr. Expertrådet har behandlat och godkänt ärendet den 4 oktober 2007 (Dnr E07-384-162).

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark inom Stureby 1:1 vid kv Björkfaneret utmed Sågverksgatan i Stureby till Veidekke Bostad AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

## Bakgrund

Veidekke Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 20 lägenheter vid kv Björkfaneret i stadsdelen Stureby.



Markanvisningens läge i Stureby

För området anger gällande detaljplan att marken är avsedd för park.

Andelen bostäder i flerbostadshus i Stureby utgörs av 59 % hyresrätter och 41 % bostadsrätter. Kommunala bostadsföretag äger 39,3 % av beståndet. Smålägenheter om 1-2 r o k uppgår till 63 %. Andelen småhus i Stureby utgör 34 % av bostadsbeståndet. (USK per den 31 december 2005).

Inom Stureby har gatu- och fastighetsnämnden tidigare lämnat markanvisning för ca 45 lägenheter med hyresrätt i flerbostadshus och 57 lägenheter med bostadsrätt i radhus och flerbostadshus. Exploateringsnämnden har tidigare lämnat

markanvisning för 40 lägenheter med bostadsrätt i flerbostadshus.

### **Beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt under 2009. När köpeavtal ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden godkänna detta, preliminärt hösten 2010.

### **Utbyggnadsförslag**

Förslaget till nybyggnation innehåller ett flerbostadshus med ca 20 lägenheter. Parkering ska ordnas i garage. Bolaget är medvetet om ett parkeringstal på 1,0. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Exploateringsens 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 2007-04-19 om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Expertrådet har behandlat ärendet den 4 oktober 2007 (dnr E07-384-162).

Bolaget har under de senaste tre åren fått 13 markanvisningar i ytterstaden om totalt 470 lägenheter. Även Järntorget och JM har sökt markanvisning för det aktuella området.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Med hänsyn till att stadsbyggnadskontoret inte kan bedöma när ett planarbete kan påbörjas har Bolaget svårt att ange en trolig byggstart och därmed första inflyttning.

### **Risker**

Kontoret bedömer att projektet inte medför några speciella risker.

### **Ekonomi**

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mnkr. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beräknas drift- och



underhållskostnaderna inte heller öka.

Enligt föreliggande förslag till markanvisningsavtal betalar Bolaget 4 200 kr/kvm ljus BTA för marken. Markpriset är värderat utifrån krav på parkering i garage. Inkomsterna vid försäljning av marken beräknas till ca 8 mnkr (vid 20 lgh). Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott räknat i resultat per lägenhet till staden om ca 400 000 kr/lägenhet. Stadens utgifter i projektet bedöms vara små och den totala ekonomin i projektet bedöms vara god.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget.

### **Övriga konsekvenser av projektet**

#### **Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. I det fortsatta planarbetet måste utformningen särskilt beaktas så att inte bebyggelsen täpper till möjligheten att enkelt ta sig in i naturmarken. Entrén till skogen ska kännas offentlig. Kontorets sammanvägda bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på befintliga landskaps- eller naturmiljövärden.

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

Eventuella kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta får utredas vidare under projektets gång.

#### **Tillgänglighet**

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

#### **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**

Kontorets uppfattning är 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 möjligheterna till lek i närområdet inte kommer att påverkas av projektet.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva. Stadsdelsförvaltningen har informerats. De lokala politikerna har informerats och lämnat synpunkter. Miljöpartiet avstyrker förslaget då de anser att intrånget i naturmarken är betydande. Övriga partier tillstyrker föreslagen markanvisning under förutsättning att parkering ordnas i garage. Stadsdelsnämndens ledamöter får tjänstutlåtandet samtidigt med exploateringsnämnden.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha marknämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan. Bolaget tecknar planavtal med stadsbyggnadskontoret.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Stureby med ett relativt bra läge till tunnelbanan. De frågor som måste lösas i samband med detaljplanearbetet är omplacering av en befintlig gångväg som i dag ligger inom det föreslagna markanvisningsområdet.

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

SLUT