



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

Till  
Exploateringsnämnden 2008-01-24

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1, vid Åstorpsringen i Gamla Enskede till Maxera Bostad AB. Enskede-Årsta-Vantör sdf.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Maxera 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**

Maxera Bostad AB har inkommit med en förnyad ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i anslutning till bostadsområdet Dalen i Gamla Enskede. Bolagets bedömning är att området kan inrymma ett flerbostadshus med ca 50 lägenheter. Området fanns med i programmet för Framtida Kärrtorp men avslogs. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedömt att den nu föreslagna bebyggelsen i kanten av Dalens park är möjlig att genomföra.

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 mnkr. Bolaget får enligt förslag till markanvisningsavtal möjlighet att

---

Bilaga 1: Markanvisningsavtal

Bilaga 2: Ortofoto

välja upplåtelseform. Väljer bolaget att upplåta med bostadsrätt ska marken säljas till ett pris av 7 800 kronor/kvm ljus BTA vilket innebär att staden får intäkter på ca 39 mnkr. Väljer bolaget att upplåta bostäderna med hyresrätt kan bolaget välja mellan tomträttsupplåtelse eller äganderätt. Vid en tomträttsupplåtelse beräknas avgäldsunderlaget till ca 10 mnkr.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark inom Enskede Gård 1:1 utmed Åstorpsringen i Gamla Enskede till Maxera 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 och beslut

Maxera Bostad AB, nedan kallad Bolaget, har inkommit med en förnyad ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 50 lägenheter i anslutning till bostadsområdet Dalen, Gamla Enskede. Området fanns med som ett av flera förslag till bostadsbebyggelse i programmet för Framtida Kärrtorp och innehöll en betydligt högre exploatering än den nu föreslagna. Gatu- och fastighetsnämnden avtog ansökan om markanvisning i enlighet med framställda yrkanden av s, v och mp den 8 mars 2005. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 mars 2005 att grönmarksintrånget kan minskas om byggnadernas utformning ändras och placeras utmed gaturummet. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret är överens om att återigen pröva en bostadsbebyggelse i kanten av Dalens park ut mot Åstorpsringen.



Bild 1 Översiktsbild

För området anger gällande detaljplan att marken är avsedd för park. Dalens bostadsområde består av 95,3 % hyresrätter upplåtna av allmännyttan och 4,7% bostadsrätter i flerbostadshus. (USK statistik från 2006). I övrigt består bebyggelsen i Gamla Enskede och intilliggande Enskededalen av både småhus och flerbostadshus med blandade upplåtelseformer. Svenska Bostäder har fått markanvisning på andra sidan Åstorpsringen där det för närvarande uppförs ca 50 hyreslägenheter. En ny detaljplan för 22 radhus är antagen men överklagad för ett område mellan Dalgårdsvägen och Åstorpsringen. Byggherrar är Husab och Arkitektmagasinet.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt under 2009.

## Utbyggnadsförslag

Förslaget till nybyggnation innehåller ca 50 lägenheter i flerbostadshus. Parkering ska ordnas i garage med en parkeringsnorm om 1,0 eller lägst 0,7. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

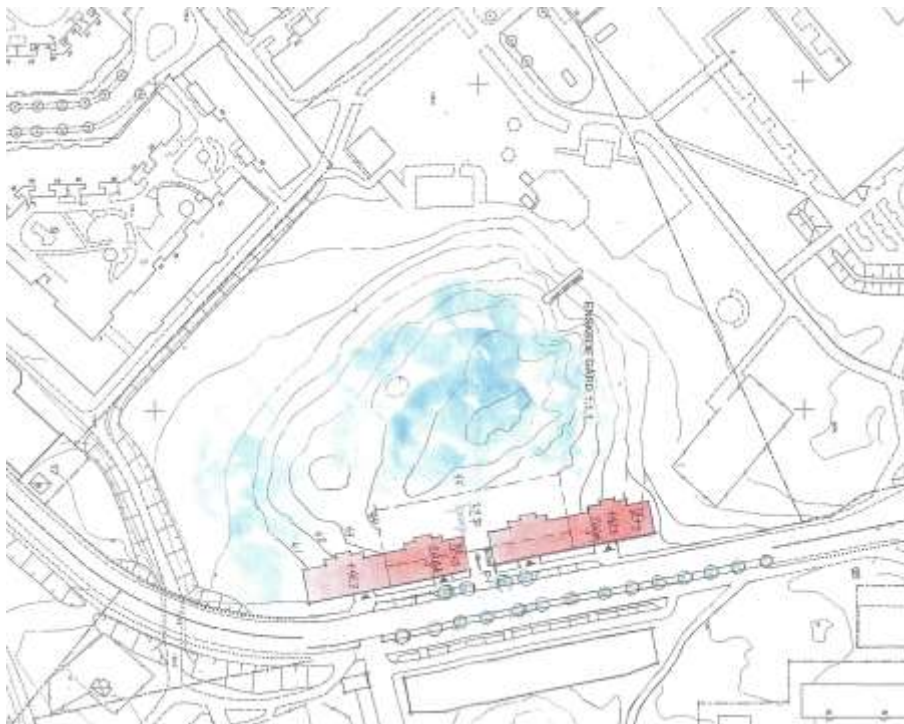


Bild 2. Utbyggnadsförslag ritat av AW arkitekter



## **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. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Bolaget har möjlighet att välja om lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt. Väljer bolaget upplåtelse med bostadsrätt ska marken säljas till ett pris av 7 800 kronor/kvm ljus BTA. Priset gäller för parkering i garage med en parkeringsnorm om 1,0 eller lägst 0,7. Om bolaget avser att upplåta lägenheterna med hyresrätt får Bolaget välja mellan tomträttsupplåtelse och äganderätt.

Expertrådet har behandlat ärendet den 5 december 2007 (dnr E07-0384-1361).

Bolaget har under de senaste tre åren fått en markanvisning i ytterstaden om totalt ca 180 lägenheter. Även 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.

Inkomsterna vid försäljning av marken beräknas till ca 39 mnkr (vid 50 lgh). Vid en tomträttsupplåtelse beräknas avgäldsunderlaget till ca 10 mnkr. Stadens utgifter i projektet är svårbedömda i dagsläget men kontorets uppfattning är att

den totala ekonomin i projektet kommer att bli god oavsett försäljning av marken eller upplåtelse med tomträtt.

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. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Åstorpsringen och möjligheten att ta hand om dagvattnet inom kvartersmarken.

Kontorets sammanvägda bedömning är att bebyggelsen kan genomföras även om det bergbundna skogspartiet har ekologiska och rekreativa värden. Den största delen av Dalens park behålls och närheten är fortsättningsvis god.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

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

### **Tillgänglighet**

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på 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**

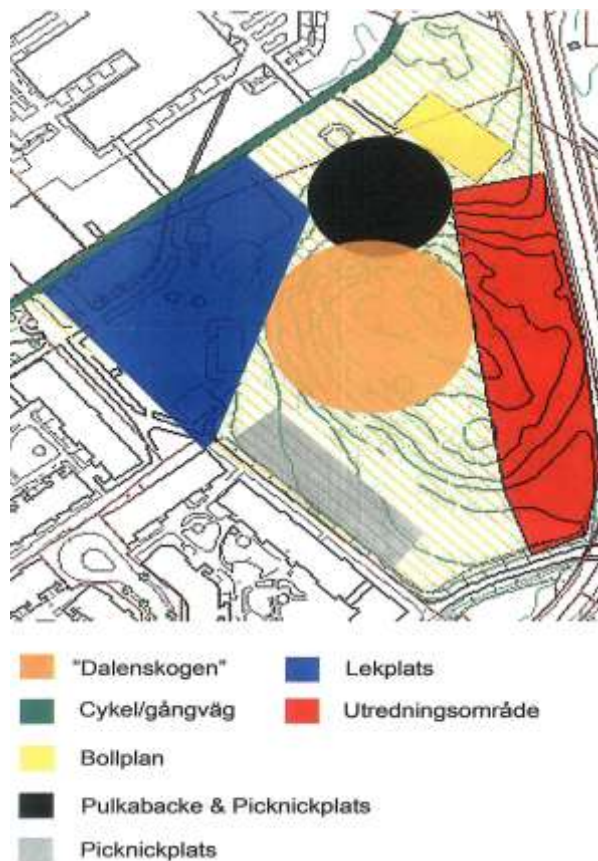
Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden.

### **Barnkonsekvensanalys/påverkan på barn**

Stadsbyggnadskontoret har låtit genomföra en barnkonsekvensanalys för Dalens park. Undersökningen har genomförts under sommaren 2007. Dels har observationer gjorts för att ta reda på vilka delar av Dalens park som används av barn och vuxna, dels genom intervjuer med barn i olika åldrar och med vuxna personer som använder parken tillsammans med barn eller på egen hand.

Observationerna visar att Dalens park används av barn från omkringliggande bostadsbebyggelse, förskolor, skolor och närliggande stadsdelsområden. Dalens

park kan i huvudsak delas in i tre delar som utredaren benämner gång- och cykelvägen, lekplatsen och ”Dalenskogen”. Bilden nedan visar de olika delarna inklusive området som utreds för bostadsbebyggelse.



Utredningsområdet för bostadsbebyggelse ligger i en sluttning ner mot Åstorpsringen och fungerar avskiljande från parken i övrigt. Den växtlighet som dominerar i utredningsområdet är tät och består i stor utsträckning av sly. Under ett femtontal observationer rör sig ett fåtal äldre barn genom området på väg över Åstorpsringen. En skateboardramp i dåligt skick ligger inom detta område. Området som helhet ger ett skräpigt intryck och verkar föga använt.

Intervjuer med barn och dagispersonal visar att lekanordningarna utmed gång- och cykelstråket, lekplatsen och fotbollsplanen är de områden som används mest. ”Dalenskogen” erbjuder dagisbarnen att vara i skogsliknande miljö men där barnen måste vaktas enligt personalen. De äldre barnen upplever skogen annorlunda. Samtliga vuxna pekar på att parken är i stort behov av upprustning och kontinuerlig tillsyn och skötsel.



Sammanfattningsvis kan sägas att utredningsområdet inte är en betydelsefull plats för barnen som vistas i Dalens park men att utformningen av bebyggelsen är viktig i den fortsatta planeringen.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

### **Planbeställning**

Den föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer om ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden

### **Exploateringskontorets synpunkter**

Kontoret anser att en bostadsbebyggelse i kanten av Dalens park längs med Åstorpsringen har bra möjligheter att skapa en god miljö under förutsättning att den fortsatta planeringen tar hänsyn till parken i övrigt. Den föreslagna bostadsbebyggelsen knyter ihop bostadsområdet Dalen med Enskedalen på andra sidan Åstorpsringen. I samband med pågående och planerad bostadsbebyggelse på Enskededalens sida ska Åstorpsringen byggas om.

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

**Slut**