



Maria Tingström  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 265 74  
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2008-06-12

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Proberaren 1 i Bagarmossen till Hökerum Bygg AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Proberaren 1 till Hökerum Bygg AB och godkänner av Hökerum Bygg AB undertecknat markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Exploateringskontoret anordnade i april 2008 en markanvisningstävling för flerbostadshus inom fastigheten Proberaren 1, invid korsningen Emågatan/Byälsvägen i stadsdelen Bagarmossen. Området om ca 2 300 kvm är en obebyggd fastighet som i gällande detaljplan är avsedd för garageändamål. Fastigheten bedöms kunna inrymma ca 25 lägenheter.

Hökerum Bygg AB (nedan kallat Bolaget) har lämnat det högsta anbudet och föreslås få markanvisning för byggande av ca 25 lägenheter. Enligt inlämnat anbud betalar Hökerum Bygg AB 10 000 kr/kvm ljus BTA. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli

---

Bilaga 1 Inbjudan till markanvisningstävling

Bilaga 2 Markanvisningsavtal med Hökerum Bygg AB

högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-06-04.

## Bakgrund

I Bagarmossen, invid korsningen Emågatan/Byälsvägen, ligger fastigheten Proberaren 1, avsedd för garageändamål enligt gällande detaljplan. Både exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser att fastigheten är lämplig för bostadsbebyggelse. Kontoren har bedömt att fastigheten kan bebyggas med ett flerbostadshus i fyra våningar.



Bild 1. Översiktskarta

Exploateringskontoret har under april månad 2008 genomfört en markanvisningstävling med möjlighet att lämna anbud på kvm ljus BTA på platsen.

Det aktuella markområdet, om ca 2 300 kvm, gränsar till Emågatan i norr och Byälsvägen i öster och ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse. För området gäller en stadsplan från 1950 (PL 3771) där garage är användningsbestämmelsen. Markområdet utgörs idag av en obebyggd yta med blandskog.



*Bild 2. Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med gula streckade begränsningslinjer.*

I stadsdelen Bagarmossen består bebyggelsen i huvudsak av flerbostadshus från 1950-talets samt viss kompletteringsbebyggelse från 1970. Enligt statistik från USK, 2006-12-31, uppgår bostadsbeståndet i Bagarmossen till ca 5 300 bostäder varav 93 % i flerbostadshus och 7 % i småhus. I flerbostadshusen är, enligt USK den 31 december 2006, ägarfördelningen för flerbostadshusen ca 60 % allmännyttan, 24 % bostadsrättsföreningar samt 16 % övriga fastighetsbolag, stiftelser m.fl.

Under de senaste tre åren har en markanvisning lämnats i Bagarmossen till Skanska och omfattar ca 40 lägenheter samt ca 20 radhus vid Ljusnevägen, öster



om aktuellt markanvisningsområde. Byggstart sker i mars 2008. Hökerum Bygg AB har inte tidigare fått någon markanvisning i Stockholms stad.

### **Tidigare beslut**

Aktuellt område har tidigare varit på förslag att bebyggas. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade i november 2003 området till AB Stockholmshem. I maj 2007 återlämnade dock AB Stockholmshem markanvisningen eftersom bolaget inte kunde få en rimlig ekonomi i projektet med den utformning som detaljplanen hade då. Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen för nämnden avseende förslag till markanvisning till Hökerum Bygg AB.

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Proberaren 1 m.m., Dp 2004-04169-54, har upprättats av stadsbyggnadskontoret och planen ställdes ut under hösten 2006. Planförslaget innebar möjlighet att uppföra ett bostadshus i fyra våningar med ca 30 lägenheter vid korsningen Emågatan-Byälvsvägen. Planen innebar även nya parkeringsplatser vid Emågatans vändplan och en ny parkeringsplats vid korsningen Stångåvägen-Lillåvägen. Remiss av planförslaget var uppe i marknämnden 2005-12-15 (dnr M2005-512-01124).

Stadsbyggnadskontoret avser, om så är möjligt, att ställa ut planen på nytt med de nya förutsättningarna som gäller för aktuell markanvisning. Genom att gå direkt på utställning kan tiden för planprocessen kortas.

Planen förväntas i huvudsak ha samma utformning som vid tidigare plansamråd. Planförslaget kommer därmed inte att tas upp ytterligare i exploateringsnämnden.

### **Markanvisningstävling**

Exploateringskontoret har i en inbjudan till markanvisningstävling (bilaga 1) angivit en uppskattad möjlig bygg rätt på platsen till ca 25 lägenheter. Avgörande för bedömningen av inkomna anbud är angivet pris uttryckt i kr/kvm ljus BTA. Inbjudan till tävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 80 företag. Kontoret har fått in 16 st. anbud, i tabellen nedan sorterade efter högsta anbud. Högsta anbud har lämnats av Hökerum Bygg AB (10 000 kr/kvm ljus BTA).



Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/kvm BTA)	Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/kvm BTA)
Anbudsgivare nr 1	10 000	Anbudsgivare nr 10	3 600
Anbudsgivare nr 2	8 750	Anbudsgivare nr 11	2 005
Anbudsgivare nr 3	7 500	Anbudsgivare nr 12	1 500
Anbudsgivare nr 4	5 166	Anbudsgivare nr 13	avstår
Anbudsgivare nr 5	5 100	Anbudsgivare nr 14	avstår
Anbudsgivare nr 6	4 300	Anbudsgivare nr 15	avstår
Anbudsgivare nr 7	4 200	Anbudsgivare nr 16	avstår
Anbudsgivare nr 8	4 055		
Anbudsgivare nr 9	3 650		

Kontoret föreslår mot bakgrund av ovanstående att exploateringskontoret anvisar markområdet till Hökerum Bygg AB.

### Utbyggnadsförslag

Den av Bolaget föreslagna bebyggelsen omfattar i detta skede, då inga idéskisser ännu redovisats, ett flerbostadshus som ansluter till befintlig bebyggelse och som inrymmer ett underbyggt garage, i enlighet med förutsättningarna i markanvisningstävlingen. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplanprocessen och den slutliga utformningen av bebyggelsen kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.

### 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. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av Bolaget och bifogas i detta tjänsteutlåtande (bilaga 2).

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Markområdet kommer att säljas till det pris som erbjudits av Bolaget i samband med markanvisningstävlingen.

Enligt markanvisningsavtalet skall priset för kvartersmarken vid denna försäljning vara 10 000 kr/kvm ljus BTA. Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2008-04 (uppgörelsetidpunkten) och kommer att regleras vid betalningstidpunkten utifrån förändringar i priset på bostadsrätter enligt Mäklarstatistik för söderort.





Parkering för bostäderna skall ske i garage under mark och gällande parkeringsnorm är 1,0 bilplatser per lägenhet. Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2008, Dnr E2008-384-825.

### **Konsekvenser**

#### **-Ekonomi**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva markområdet till överenskommen köpeskilling vid betalningstidpunkten. Den tänkta exploateringen bedöms ge överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet utgörs av projektadministration samt kompensation för att en tidigare obebyggd fastighetsmark ianspråkats, förslag är bl.a. upprustning av parkleken Brödkaveln, strax väster om Proberaren 1.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via Exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Inriktningsbeslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden 2003-11-11 (dnr 01-411-88-59). Utgifterna bedöms inte bli högre än att genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mnkr. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Skarpnåcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka nämnvärt.

En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att Bolaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret tar fram en projektutformning som leder till en lagakraftvunnen detaljplan. Markområdets avgränsning och uppskattad byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under detaljplaneprocessen. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

#### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Föreslagen bebyggelse planeras på fastighetsmark planlagd för garageändamål, vilken utgörs av naturmark med blandskog. Inga kända markföroreningar eller verksamheter som kräver skyddsavstånd finns inom området.

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

Den mark som avses att exploateras utgörs idag av fastighetsmark vilket medför att någon grönyta, planlagd som park eller naturområde, inte ianspråkats och därmed är någon egentlig kompensation inte aktuell. Vegetationen består av tall, björk, lönn och oxel. Kontoret föreslår att medel avsätts för upprustning av parkleken Brödkaveln, parkvägar och gräsytor i området. Detta upprustningsförslag har ingått i tidigare beslut fattade av gatu- och fastighetsnämnden (inriktningsbeslut) samt marknämnden (remiss av planförslag) och ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

#### **- Påverkan på barn**

I och med ett förslag om upprustning av parkleken Brödkaveln bedöms projektet ha en positiv påverkan på barn. Den planerade bostadsbebyggelsen ligger vid delvis trafikerade vägar varför det i det fortsatta planeringsarbetet är angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning.

#### **-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 arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

#### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till första halvåret år 2009 och första inflyttning till år 2010.

Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat Skarpnäcks stadsdelsnämnd om projektet. Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.



### **Kontorets synpunkter och förslag**

Den föreslagna exploateringen sker inom ett idag obebyggt område som utgörs av fastighetsmark, i gällande plan avsett för garageändamål. Kontoret bedömer att området lämpar sig väl för bostadsbebyggelse med dess goda kommunikationer, närhet till centrum, idrottsplats, skolor och Nacka friluftreservat. Projektet har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna och ge ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar markområdet invid korsningen Emågatan/Byälvsvägen för bostadsändamål till Hökerum Bygg AB samt godkänner upprättat markanvisningsavtal.

**Slut**