



Christer Fliesberg  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 261 04  
christer.fliesberg@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-03-25

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Abrahamsberg till Skanska Nya Hem.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Skanska Nya Hem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Skanska Nya Hem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 25-30 lägenheter i stadsdelen Abrahamsberg. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Marken ska säljas till i markanvisningsavtalet angivet marknadspris. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2010-03-10 E2009-384-1936. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar marken till Skanska Nya Hem samt godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal. Vidare föreslår kontoret att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

## Bakgrund

Skanska Nya Hem (nedan kallad Skanska) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 25-30 lägenheter i stadsdelen Abrahamsberg.

För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsatt som parkmark. Området utgörs av blandskog vid skidbackskogens norra entré. Norr om området ligger smalhus från 1940-talet i kv. Diktsamlingen och i söder i kv. Naturläran ligger hus från 1990-talet. Området har direkt angöring till Abrahamsbergsvägen i väster och i öster ligger Stora Mossens Koloniområde. Abrahamsberg består uteslutande av flerbostadshus till största delen smalhus med små lägenheter. En och tvårumslägenheter utgör ca 60 %, 3 rok ca 25 % och ca 15 % är 4 rok eller större.

Hyresrätterna utgör 87 % varav allmännyttan har 6 % resten (13 %) är bostadsrätter. Pågående bostadsprojekt i stadsdelen är kv Vikten vid Gustav III:s väg där Stockholmshem bygger 30 lägenheter och kv Agendan vid Abrahamsbergs tunnelbanestation där SKB bygger 28 lägenheter.



## Tidigare beslut

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 25 - 30 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. Skanska har föreslagit markparkering/carport.



## 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. Marken säljs till i markanvisningsavtalet angivet marknadspris.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Skanska har godkänt och undertecknat markanvisningsavtalet. Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt och kvartersmarken skall överlåtas med äganderätt till Skanska. Enligt



bolaget och stadens gemensamma avsiktsförklaring i § 2 ska all parkering ske på kvartersmark i garage under mark. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 8 700 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

I det fall att detaljplanen ändå skulle medge att huvuddelen av parkeringen får anläggas som markparkering/carport skall priset för kvartersmarken vid försäljning vara för bostäder och eventuella lokaler 9 100 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2010-03-10 E2009-384-1936.

Under 2009 fick Skanska en markanvisning om 90 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden genom anbud. Ingen annan byggherre har sökt markanvisning på denna plats.

## **Konsekvenser**

### **-Ekonomi**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till det pris som överenskommits i bifogat markanvisningsavtal. Inkomsterna av markförsäljningen har beräknats till ca 20 miljoner kronor. Stadens kostnader blir ringa då inga nya vägar, ledningar eller annan investering krävs.

Exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Skanska. Skanska står för plankostnader och VA-anslutning. Projektet påverkar inte de framtida driftkostnaderna Trafikkontoret eller Stadsdelsförvaltningen. Stadens kostnader begränsas till kompensation för ianspråktagen grönmark. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen endast medför begränsad påverkan på rekreation, landskap och naturmiljö. Särskild hänsyn till pulkabacken i Skidbackskogen måste tas när parkvägen som från Arkitektvägen leder in i skogen flyttas pga den nya bebyggelsen.

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

För att kompensera den grönyta som tas i anspråk för bebyggelsen föreslås att parkvägen mellan Arkitektvägen och Nyängsvägen rustas upp.

### **- Tillgänglighet**

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.



### **-Måluppfyllelse**

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet är också i linje med målet om att arbeta för god konkurrens bland byggherrar i Stockholm.

### **-Påverkan på barn**

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta bedömer kontoret byggstart till år 2012 och första inflyttning till år 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när detaljplanen ska ut på samråd och remiss preliminärt under 2011. När köpeavtal är träffat med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen i Bromma.

### **Planbeställning**

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

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken till Skanska Nya Hem samt godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal. Vidare föreslår kontoret att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

### **Slut**