



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

Till  
Exploateringsnämnden 2010-10-28

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen till Arkitektmagasinet Bygg AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Arkitektmagasinet Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

Arkitektmagasinet Bygg AB har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 8 radhus inom del av Hammarbyhöjden 1:1, längs med Halmstadsvägen i Björkhagen. Ansökan avser en fortsättning på det radhusprojekt (fem radhus) som genomfördes av Arkitektmagasinet Bygg AB i början av 2000. Markområdet som ansökan avser omfattar ca 5000 kvm och är planlagt som park.



om Halmstadsvägen är området begränsat av en bergsbrant. Inom området finns en elnätstation och tvärs området ett ledningsstråk samt viktiga gångstråk.

Befintlig bebyggelse i stadsdelen Björkhagen består huvudsakligen av lamellhus om tre till fyra våningar som uppförts i slutet av 1940-talet. Björkhagen är en s.k. smalhusstad. Husen bildar avskilda gårdar och bågar eller är kopplade till långa längder. Byggnaderna är friliggande med genomgående lägenheter och ett husdjup på sju till tio meter. Punkthusen förstärker den kuperade terrängen genom sin placering på höjderna. Bebyggelsen närmast markanvisningsområdet består av såväl radhus som flerbostadshus i lamell och punkthus.

I USK:s statistik för Björkhagen 2009 är 59 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 21 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 20 % av lägenhetsbeståndet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 96 % respektive ca 4 % i småhus.

Förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren ligger norr om aktuellt område, vid Helsingborgsvägen till Svenska Bostäder (ca 75 hyresrätter och förskola), Karlskronavägen till AB Borätt (ca 35 bostadsrätter), Mariestadsvägen till Primula Byggnads AB (ca 20 hyresrätter), Finn Malmgrens väg/Karlsborgsvägen till Aktiebolaget Grundstenen/Einar Mattsson Byggnads AB (ca 30-80 hyresrätter), Finn Malmgrens väg, söder om Hammarbyhöjdens bollplan, till Bonum Seniorboende (ca 25 bostadsrätter) samt sydöst om området vid Simrishamnsvägen till Stiftelsen för Stockholms studentbostäder (ca 140 studentlägenheter).

Exploateringskontoret har fått in ett flertal markanvisningsansökningar från olika bolag inom stadsdelen Björkhagen. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort en bedömning av vilka platser som kan vara lämpliga att pröva för en framtida exploatering. Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden under hösten 2010 med ytterligare markanvisningar inom bl.a. Björkhagen.

Andra bolag som sökt markanvisning invid kv. Regndroppen är Veidekke, FR Byggmästargruppen, JM samt Järntorget. Arkitektmagasinet Bygg AB har fått en markanvisning sedan 2007 om totalt 55 bostadsrätter i Farsta.

## **Beslut**

Det aktuella markanvisningsområdet har inte tidigare varit på förslag att bebyggas och således har varken exploateringsnämnden eller stadsbyggnadsnämnden haft

ärendet för beslut. Inriktnings- och genomförandebeslut kommer att tas på delegation då investeringsutgifterna förväntas bli lägre än 10 mnkr. Plansamrådet kommer att besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Nästa tillfälle för exploateringsnämnden att besluta i ärendet infaller vid försäljningen av marken till Bolaget, preliminärt år 2012.

Området ligger i det band som enligt den antagna översiktsplanen för Stockholms stad, *Promenadstaden*, benämns som den centrala stadens utvidgning.

### Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 8 radhus. Bolaget föreslår att radhusen ska upplåtas med bostadsrätt alt. bli äganderätter. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Området kan försörjas med befintlig infrastruktur.



## 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 kommer att säljas till Arkitektmagasinet Bygg AB för 2 200 000 kr/radhus. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2010-09-22, dnr E2009-384-1977.



Tidigare, av  
Arkitektmagasinet Bygg  
AB, uppförd  
radhusbebyggelse.

*Område aktuellt för markanvisning, ungefärligen utritat med röda begränsningslinjer.*

Bolaget kommer att uppföra ca 8 radhus där parkeringen avses lösas inom den blivande fastigheten, enskilt eller gemensamt.

## 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 planerar bolaget sin byggstart till år 2012 och första inflyttning till år 2014. Innan marken kan upplåtas till Bolaget kommer vissa ledningsomläggningar att krävas samt omläggning av delar av befintliga gångstråk.





Planremissen besvaras och inriktnings- och genomförandebeslut tas enligt kontorets delegation. Nästa beslutstillfälle för nämnden blir vid försäljningen av marken, preliminärt år 2012.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Projektet bedöms inte innebära några risker eller medföra några osäkerhetsfaktorer annat än störningar under byggtiden.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 5 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut tas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst kostnader för omläggning av ledningar och gångstråk, kompensation för ianspråktagen grönmård samt kostnader för egen personal.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 18 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 16 mnkr.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 12 mnkr motsvarande ca 1 460 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 336 %. Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,16.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Enligt ovanstående bedöms projektet ge ett överskott till staden.

### **Övriga konsekvenser av projektet**

#### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Husens placering längs med Halmstadsvägen medför att exploateringsintrång i parkmarken blir liten. Området bedöms som välförsörjt vad det gäller närliggande rekreativmöjligheter tack vare närheten till Nytorps gärde och Nackareservatet.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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

Medel kommer att avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelen/stadsdelsnämnden utreda hur den ianspråktagna platsen kan kompenseras på bästa sätt.

### **- Påverkan på barn och tillgänglighet**

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedöms av kontoret i detta tidiga skede som ringa. Dock ska detta samt tillgänglighetsaspekter hanteras och om nödvändigt även utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet förutsätts klara stadens riktlinjer för tillgänglighet.

### **-Måluppfyllelse samt näringsliv och jobb i regionen**

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i vision 2030. Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under byggtiden.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen. Samtliga förvaltningar ser positivt på en exploatering.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret bedömer att platsen, som ligger nära bl.a. kollektiva kommunikationer, rekreativområden och service, är möjlig att pröva för bostadsbebyggelse. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Arkitektmagasinet Bygg AB.

### **Slut**