



Per Olof Jägbeck  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 275 95  
peo.jagbeck@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-12-09

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Borrsvägen 8 och 11 samt Gubbängen 1:1 i Gubbängen till HEBA Fastighets AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Borrsvägen 8 och 11 samt Gubbängen 1:1 till HEBA Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden begär att Stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

Heba Fastighets AB har ansökt om markanvisning för ca 50 hyreslägenheter dels på den egna tomträtten Borrsvägen 8 och dels på stadens fastighet Gubbängen 1:1. För att detta skall vara möjligt måste lokalgatan som är belägen på SISABs tomträttsfastighet Borrsvägen 11 (Engelska skolan) unyttjas och göras om till en gemensamhetsanläggning som betjänar båda fastigheterna. Avtal om detta har upprättats mellan HEBA och SISAB.



## Bakgrund

Heba Fastighets AB har ansökt om markanvisning för ca 50 hyreslägenheter dels på den egna tomträtten Borrsvängen 8 och dels på stadens fastighet Gubbängen 1:1. För att detta skall vara möjligt måste lokalgatan som är belägen på SISABs tomträttsfastighet Borrsvängen 11 (Engelska skolan) unyttjas och göras om till en gemensamhetsanläggning som betjänar båda fastigheterna. Avtal om detta har upprättats mellan HEBA och SISAB.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Borrsvängen 8 är avsedd för bostadsändamål, skolfastigheten Borrsvängen 11 är avsedd för allmänna ändamål och aktuell del av Gubbängen 1:1 är park/allmän plats .

I USK:s statistik för Gubbängen 2009 är 36,5 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 15 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 48,5 % av lägenhetsbeståndet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 89 % respektive ca 11 % i småhus.

Förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren, ligger väster om aktuellt område, dels utefter Lingvägen till Familjebostäder i kv Limpinnan och kv Boulklotet (ca 80 hyreslägenheter) samt till Besqab i kv

Geringslådan (ca 50 bostadsrätter). Utefter Getfotsvägen har Veidekke byggt (ca 40 st) och Besqab (ca 50) bostadsrätter. Samtliga dessa projekt är inflyttade.

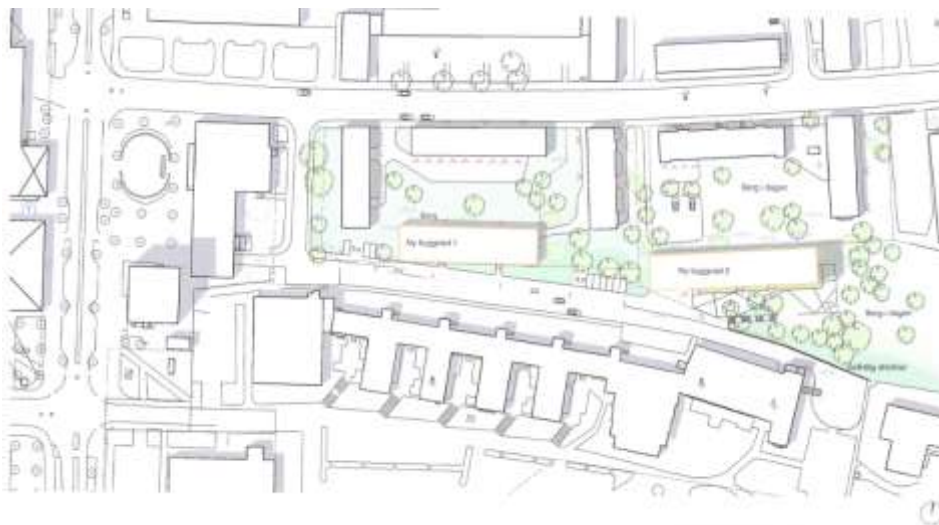
## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 lägenheter i två flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. I garaget ska finnas en laddningsstation för el-bil. Skisserna i förslaget visar i stora drag de nya byggnadernas placering. 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 om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Bostäderna avses att upplåtas med tomträtt.



Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Parkering kommer att anornas dels i garage och dels på kvartersgata som skall inrättas som en gemensamhetsanläggning för Borrsvängen 8 och 11.

Bolaget har under de senaste åren fått en markanvisning om totalt ca 56 lägenheter i norra Djurgårdsstaden.

Inga andra bolag har sökt markanvisning på platsen.

## **Konsekvenser**

### **Ekonomi**

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Staden har endast mindre kostnader i detta projekt eftersom exploateringen i stor utsträckning sker på redan exploaterad kvartersmark.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bör kunna tas på delegation inom kontoret.

### **Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Marken som markanvisas är förutom HEBA:s och SISAB:s tomträttsfastigheter naturmark av mindre värde.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Hur den ianspråktaga markytan eventuellt ska kompenseras får utredas i samband med arbetet med detaljplanen.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnyelsebara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutats av exploateringsnämnden 2009-12-17.

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behovet hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholm stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad tillgänglighetsfrågorna behöver studeras detaljplaneprocessen.

### **Måluppfyllelse**

Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för bostadsbyggandet i Stockholm.

### **Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

### **Påverkan på barn**

Projektet väntas medföra en positiv påverkan på barn, dels för att ”baksidan” av Engelska skolan kan bli mindre otrygg och dels för att barn i de nya bostäderna får nära till förskola, skola, Gubbängsfältet och allmänna kommunikationer.

### **Genomförande och tidplan**

Byggherren ansvarar för exploateringens genomförande.

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 2013 och första inflyttning till år 2014.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret vilka ställer sig positiva till exploateringen samt informerat stadsdelsförvaltningen.

### **Osäkerheter**

Riskerna i detta projekt bedömes i detta skede vara små.



## **Planbeställning**

Exploateringen kräver detaljplaneändring. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret ser positivt på projektet som kan ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Gubbängen nära till centrum, skola och kollektiva transporter, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Del av den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla mot befintlig mark. Bergsprängning ska ske med försiktighet och så mycket av naturmarken som möjligt bevaras.

## **Slut**