



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

Till  
Exploateringsnämnden 2007-12-13

## **Markanvisning för bostäder invid fastigheten Tingsstugan 1 i Svedmyra till AB Familjebostäder.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för hyresrättsändamål invid fastigheten Tingsstugan i Svedmyra till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

I slutet av Oppundavägen i Svedmyra ligger ett markområden som bedömts vara lämpligt för markanvisning. AB Familjebostäder har där sökt markanvisning för ca 50 hyreslägenheter. Familjebostäder kommer där att utöver 1 st p-plats per lägenhet uppföra ca 20 nya p-platser på kvartersmark för att förbättra parkeringssituationen för övriga boende i området.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till mindre än 3 mnkr.

Marken för Familjebostäders hyresrätter skall upplåtas med tomträtt.

---

Bilaga 1: Markanvisningsavtal

Bilaga 2: Ortofoto



Kontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark invid kv Tingsstugan vid Oppundavägen i Svedmyra till AB Familjebostäder för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

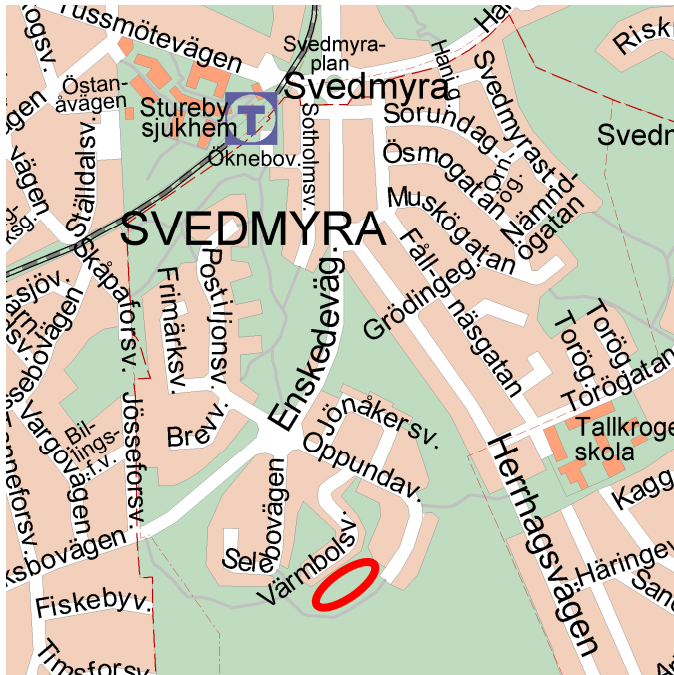
Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder. Avsikten att skapa nya parkeringsmöjligheter för övriga boende i området ger ett ytterligare mervärde för projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan staden och AB Familjebostäder.

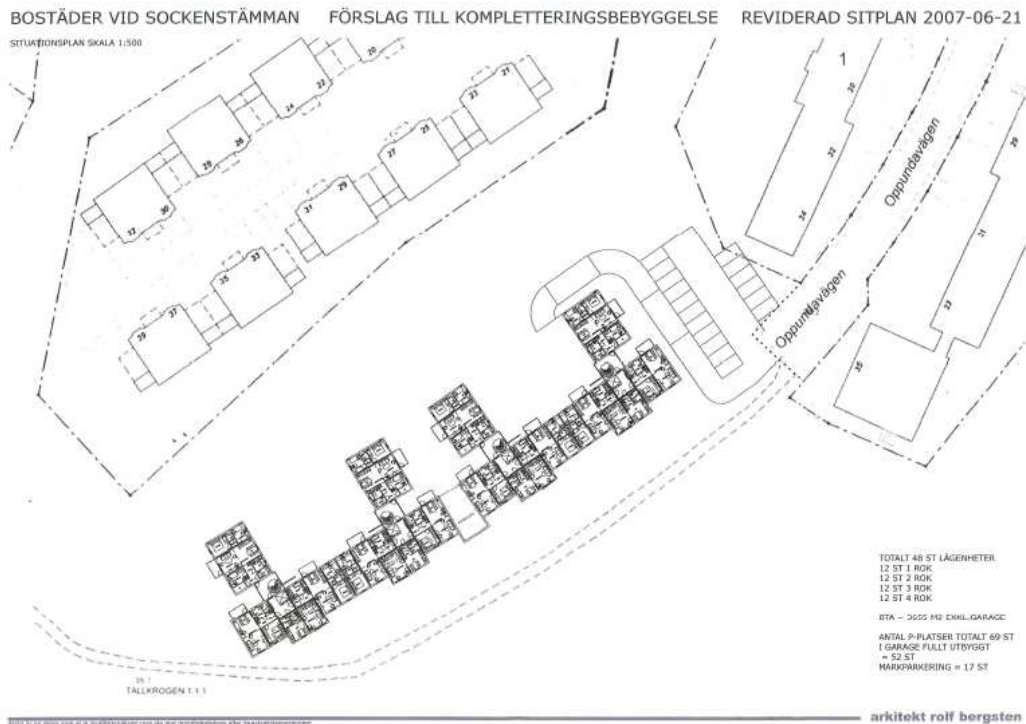
### **Bakgrund**

Svedmyra karaktäriseras av sina småhus. Stadsdelen avskiljs mot Tallkrogen i öster och Stureby i väster. Enligt USKs statistik för 2006 finns cirka 1 150 av befintliga 1 550 bostäder i flerbostadshus som huvudsakligen ägs av allmännyttan och övriga i småhus. 59 % av bostäderna är små lägenheter, 2 r o k eller mindre, 23 % 3 r o k och 17 % 4 r o k eller större. De flesta flerfamiljshusen har inte hiss.

I Svedmyra är den nybyggnadsverksamheten låg. Kompletterande hyresrättslägenheter har nyligen uppförts av AB Familjebostäder vid kv Sockenstämman vid Oppundavägen. Föreslagen mark att anvisas är markerad i nedanstående illustrationer.



AB Familjebostäder (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 50 lägenheter i stadsdelen Svedmyra.



För området gäller en detaljplan där området utgör naturmark.



För närvarande pågår ingen nyproduktion av bostäder i Svedmyra.

### **Beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. SBN beräknas kunna ta upp start-PM för detaljplaneläggning kv 1 2008.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv 4 2008. Genomförandebeslut bedöms kunna tas av kontoret med delegation, preliminärt kv 4 2009.

### **Utbyggnadsförslag**

I slutet av Oppundavägen i Svedmyra ligger ett markområden som bedömts vara lämpligt för markanvisning. Bolaget har där sökt markanvisning för ca 50 hyreslägenheter. Bolaget avser också att utöver 1 st p-plats per lägenhet uppföra ca 20 nya p-platser på kvartersmark för att förbättra parkeringssituationen för övriga boende i området.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 lägenheter i ett tre våningar högt flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Inom kv Sockenstämman på Oppundavägen har Familjebostäder med gott resultat uppfört ett liknande projekt med samma hustyp.

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken skall upplåtas med tomträtt. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Bolaget har under de senaste tre åren fått 13 markanvisningar motsvarande ca 1 200 lägenheter i ytterstaden.

Även Järntorget har tidigare ansökt om markanvisning i detta läge, då med ett radhusprojekt.

## **Konsekvenser**

### **Ekonomi**

Staden skall upplåta den blivande kvartersmarken för hyresrätter med tomträtt till Bolaget.

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta högst 3 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Infrastrukturen är redan utbyggd i området varför framtida driftkostnader (för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen) endast påverkas marginellt.

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

### **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 om det finns lokala rekreationsvärden och värdefulla träd som bör skyddas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på närområdet förutom viss ökning av biltrafiken på närliggande lokalator.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Den föreslagna bebyggelsen ligger i norra Majroskogen. Det aktuella området är dock relativt lite utnyttjat, och gränsar mot bebyggelse. För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås förutom att vegetationen mäts in och de värdefullaste träden om möjligt sparas, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden samt utföra trygghetsförbättrande åtgärder.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten inom området kommer inte att förändras p g a exploateringen. Området angörs med bil från Oppundavägen och via gångväg från Svedmyra eller Tallkrogens Tunnelbanestationer.



### **Måluppfyllelse**

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

### **Påverkan på barn**

Området används endast i liten utsträckning av barn. Majroskogen och den nyligen upprustade parkleken vid Oppundavägen erbjuder goda lek- och vistelseytor för barn.

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

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

### **Genomförande och tidsplan**

Bullerproblematiken från gator kommer att utredas närmare under planarbetet. Kontoret bedömer att problemen är små i detta projekt.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Arbetet med detaljplanen beräknas pågå i ca två år. Bolaget planerar sin byggstart till år 2009 och första inflyttning till år 2010.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsområdet med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen, samt stadsdelsnämndens gruppledare.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret som vid behov upprättar planavtal med Bolaget.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten inom området.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan staden och AB Familjebostäder.

### **Slut**