

**Handläggare**  
Maria Cederborg  
08-508 265 79

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-02-19

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 i Midsommarkransen till Belatchew Fastigheter AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Belatchew Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Sara Lundén  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 79  
Växel 08-508 276 00  
maria.cederborg@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

Kontoret föreslår en markanvisning till Belatchew Fastigheter AB inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 i ett triangelformat område beläget vid Bäckvägen och Cedergrensvägen, mitt emot Uppenbarelskyrkan. Platsen finns utpekad i Program för Aspudden-Midsommarkransen som lämpligt för bostadsbebyggelse.

Projektet avser ett hus helt i trä i såväl konstruktion som i fasad och innehåller ca 40 st mindre bostadsrättslägenheter om sammanlagt ca 2000 kvm. Marken ska överlåtas till byggherren. Genomförandetiden beräknas till ca ett-två år.

Kontoret föreslår markanvisning enligt byggherrens förslag, det blir då en direktanvisning.

Belatchew Fastigheter AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14.000 kr per ljus BTA.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,5 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 29,7 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-02-11.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ställer sig positivt till förslaget. Inom stadsdelen Midsommarkransen finns byggnader och områden med mycket hög arkitektonisk kvalitet. Platsens omgivning kräver således en hög ambitionsnivå hos byggherren. Kontoret tror att projektet kan bidra till platsen och anser att den miljömedvetenhet som genomsyrar projektet går väl i linje med de riktlinjer som lagts fram i budget.

## Bakgrund till markanvisningen

I samband med ett svar på en skrivelse om att upprätta program för Aspudden, Midsommarkransen och Telefonplan beslutade exploateringsnämnden 2010-08-26 att hemställa hos stadsbyggnadsnämnden att ett områdesprogram upprättas för delar av Aspudden och Midsommarkransen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-01-19 att påbörja programarbete för Aspudden och Midsommarkransen.

Programmet godkändes i 2013-04-18.

Platsen som här föreslås markanvisas är en av de i områdesprogrammet utpekade för bostadsbebyggelse. Belatchew Fastigheter AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter i stadsdelen

Midsommarkransen. Förslaget är anpassat efter platsen och tar hänsyn till höjdskillnaderna mellan Bäckvägen och Cedergrensvägen.



Karta 1. Läget vid Bäckvägen och Cedergrensvägen, mitt emot Uppenbarelskyrkan.

Bolaget är en ny byggherre som inte producerat bostäder tidigare. Bakom står personal från arkitektfirman Belatchew Arkitekter och erfarna fastighetsutvecklare. Ambitionsnivån är hög vad gäller miljö och utformning. Man önskar bygga trähus där inte bara fasad är i huvudsak i trä utan även stommen. Ribban är också högt satt gällande energiförbrukning och bolaget eftersträvar lägsta möjliga energiåtgång i alla byggsystem. Kontoret har gjort en seriositetsprövning och bedömer att bolaget uppfyller stadens krav vad gäller ekonomi och kompetens.

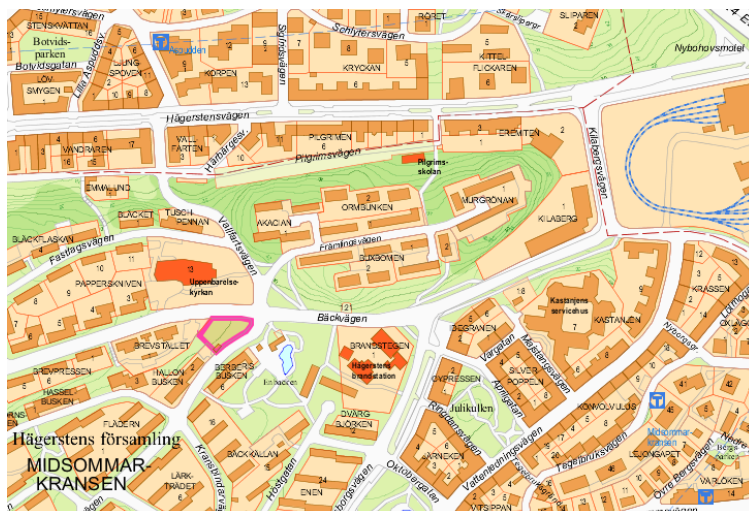
För området gäller idag en detaljplan från 1938 enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Idag är området en obebyggd slänt med några träd och sly och buskar. Omkringliggande bebyggelse är av varierat slag. Mitt emot på andra sidan Bäckvägen ligger Uppenbarelskyrkan. Den byggdes 1961 och är ett av områdets tydligaste landmärken. Längs med Bäckvägen österut ligger sedan blandad bostadsbebyggelse i flerfamiljshus om ca fyra våningar. Intill den för markanvisning föreslagna platsen, på Cedergrensvägen, ligger ett hotell. Möjligheter att bygga om hotellet till bostäder utreds av tomträttshavaren. På andra sidan Cedergrensvägen börjar riksintresset LM-staden. Där ligger en park med lekplats, Enbacken, och bostäder i smalhus från ca 1940. Intill parken, i kvarteret Brandstegen, pågår planläggning för en ny skola för 900 elever.

I området dominerar små lägenheter om 1-2 rok. I närområdet är fördelningen mellan upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt relativt jämn. 52,4% av lägenheterna i Midsommarkransen är bostadsrätter. Allmännyttans äger 13,4 % av lägenheterna och de privata hyresvärdarna äger 33,9%.

I Aspudden i kv Skärsliparen gav nämnden i december 2014 markanvisningar om sammanlagt 310 lägenheter till ALM Equity, Brabo Stockholm AB och Byggvesta. 130 av dessa blir hyresrätter, resten bostadsrätter. Vid samma nämndsammanträde fick Abacus Byggnads AB en markanvisning om 100 hyresrätter vid korsningen Schlytersvägen – Sigfridsgatan. I dessa projekt har inte detaljplanprocessen inletts än.

Söderut mot Telefonplan pågår också detaljplanearbete för flera större projekt. Designens hus, som ägs av Vasakronan, ska ge ca 120 bostadsrättslägenheter. Planen har varit på samråd. Överdäckning av tunnelbanan vid Telefonplan utreds och beräknas kunna ge ca 450 bostäder, hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Bostäderna byggs av Stena. Planen förbereds för samråd. Vidare pågår planering också för byggande vid telefonfabriken; Tellus tower m.fl. byggnader. Utfallet av planeringen är för närvarande oklart.

Flera byggherrar har visat intresse att få bygga på platsen. Förutom från Belatchew Fastigheter AB har markanvisningsansökningar för platsen inkommit från Einar Mattson, Botrygg, Abacus, SSM Bygg & Fastighets AB och Wästbygg under de senaste två åren.



Karta 2. Centralt i Midsommarkransen.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. 2013-04-18 godkände stadsbyggnadsnämnden områdesprogrammet för stadsdelarna Midsommarkransen och Aspudden, där denna plats nämns som lämplig för bostadsbebyggelse.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Ortofoto

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Överenskommet pris är 14.000 kr per ljus BTA som förutsätter ett p-tal om 0,5. Under planarbetet ska



lokaliseringen av Fortums transformatorstation utredas. Alternativa placeringar och möjlighet att bygga in stationen i text ett garage ska studeras och jämföras.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-02-11 (dnr E2014-02453).

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14.000 kr per ljus BTA.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

#### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. I program för Aspudden-Midsommarkransen (dnr 2011-08257-53) har platsen för projektet studerats och bedömts som lämpligt för bostäder. Projektet kommer att ge ca mindre 40 lägenheter i bostadsrätt. Tanken med att programmet har bland annat varit att knyta ihop de två stadsdelarna med tätare bebyggelse och förstärka stråk mellan Aspudden och Midsommarkransen, vilket det här projektet bidrar till.

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

Den planerade bebyggelsen kommer att ha grönt tak. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta är nästa beslutstillfälle och beräknas preliminärt ske kvartal 2 2017.

### Risker och osäkerheter

Parkeringsfrågan ska utredas och antal p-platser i garage. Härtill kommer även hanteringen av transformatorstationen i områdets sydöstra hörn. Utredning pågår om flytt av denna är möjlig eller om den ska byggas in i t.ex. det kommande garaget.

Tidplanen är osäker. Risk finns att överklaganden och dylikt kan försena processen.

Utbyggnad av allmän platsmark måste samordnas med omkringliggande projekt. Det är närmast anpassningen av gaturummet mot Bäckvägen vid bygge av skola i den gamla brandstationen där samordning måste ske.

## Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda har förklarat sig positiva till förslaget. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att man eventuellt kommer att vilja göra ett gruppboende inom projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ställer sig positiv till bostadsbebyggelse på platsen och anser att det är en intressant idé. Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen.

### **Slut**