

**Handläggare**  
Emma Nilsson  
08-508 264 68**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-03-10

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Fruängsgården 5 samt Fruängsgården 6 i Fruängen till AB Familjebostäder**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Fruängsgården 5 och Fruängsgården 6 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefSara Lundén  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 68  
Växel 08-508 276 00  
emma.t.nilsson@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

AB Familjebostäder (nedan kallat bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 90 lägenheter inom fastigheterna Fruängsgården 5 och Fruängsgården 6 i Hägersten. De bostäder som markanvisas ska vara Stockholmshusen.

Stockholmshuset är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra. Det aktuella projektet ingår i den andra etappen.

Bolaget innehar idag fastigheten Fruängsgården 6 med tomträtt. Marken inom fastigheten Fruängsgården 5 avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 1,5 mnkr.

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

Kontoret ställer sig positivt till förslaget.

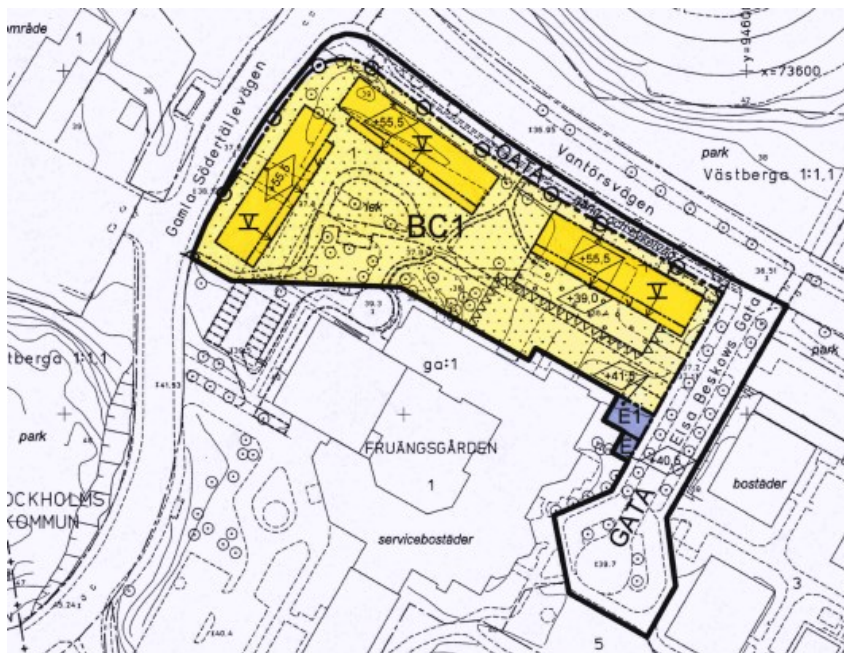
## Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 90 lägenheter i stadsdelen Fruängen. Platsen har pekats ut som lämplig för etapp två av Stockholmshuset.



**Figur 1**, Markanvisningsområde A inom Fruängsgården 6 och B inom Fruängsgården 5 markerat i rött med omgivning.

För område A inom fastigheten Fruängsgården 6, se figur 1, togs en detaljplan (dp 2001-12572-54) fram som vann laga kraft 2005, se figur 2. Planen genomfördes inte till sin helhet. Nu avser bolaget tillika tomträttsinnehavaren att fullända detaljplanen.



**Figur 2,** Utsnitt ur dp 2001-12572-54 för fastigheten Fruängsgården 6.

För område B inom fastigheten Fruängsgården 5 gäller stadsplan från 1980 enligt vilken fastigheten är avsedd för gemensamhetsanläggning med syfte att ordna en förbindelsegång mellan byggnader på fastigheterna Fruängsgården 1 och Fruängsgården 3, vilket aldrig förverkligats.

I stadsdelen Fruängen är ca 17,8 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt varav 5,5 % av allmännyttan medan 78,2 % är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna är fördelade enligt följande, 18,5 % ettor, 37,3 % tvåor, 29 % treor, 12,6 % fyror samt 2,5 % femmor (källa USK 2016). Aktuell markanvisning bidrar främst med mindre lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Senaste markanvisningen i området var vid kv Pälskappan som anvisades av exploateringsnämnden 2013-04-18 till Åke Sundvall Projekt AB. Dessförinnan kv Muffen som anvisades av exploateringsnämnden 2009-10-22.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 90 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



**Figur 3, Ortofoto.** Markanvisningsområde A och B markerat i rött med omgivning.

Exploaterings 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. Marken upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

## Planbeställning

Exploateringen inom fastigheten Fruängsgården 5 (område b) 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.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget att markanvisa 8000 lägenheter 2016. Den aktuella exploateringen avser ca 90 lägenheter i hyresrätt vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande. Projektet bidrar också till en mer blandad upplåtelseform då 78 % av lägenheterna i stadsdelen idag är bostadsrätter.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av bebyggelsen som inte bedöms medföra någon negativ påverkan på omgivningen.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

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”.

### Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 16-18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

#### **Risker och osäkerheter**

Ingen betydande risk eller osäkerhet föreligger i projektet.

#### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

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

#### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge,

samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

**Slut**