

**Handläggare**  
Olga Holmström  
08-508 265 35**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-12-15

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostadsändamål inom fastigheten Västberga 1:1 intill fastigheten Pälskappan 4 i Fruängen med Åke Sundvall AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom fastigheten Västberga 1:1 intill fastigheten Pälskappan 4 till Åke Sundvall AB med en försäljningsinkomst om cirka 34,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefNina Morling  
T.f.Enhetschef

## Sammanfattning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2013-04-18 lämnat markanvisning till Åke Sundvall AB för att uppföra bostäder intill fastigheten Pälskappan 4.

Projektet möjliggör byggandet av 45 bostadsrättslägenheter vid Fruängens centrum. Fruängen är en utpekad tyngdpunkt i Stockholms översiktsplan, antagen 2010. I översiktsplanen skriver man att förtätningspotentialen i Fruängen ligger inom befintliga bebyggelseområden.

Projektet är beläget öster om Fruängens centrum vid Agnes Lagerstedt gata. För att åstadkomma en trygg närmiljö och en positiv upplevelse av platsen är en väl genomtänkt gestaltning och utformning väsentlig. Aktiv användning av suterrängvåningarna genom fönster, trappor, terrasser eller liknande bidrar till liv och rörelse i husets närhet, inte minst utmed det allmänna gångstråket.

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 7,9 mnkr och investeringsinkomsterna till 34,1 mnkr.

## Bakgrund till överenskommelsen



Översiktsskarta med ungefärligt projektområde markerat

Projektet omfattar 45 bostadsrättslägenheter och är beläget strax öster om Fruängens centrum vid Agnes Lagerstedt gata. Det ligger nära E4/E20 och har tunnelbana samt bussförbindelse. Fruängen är en utpekad tyngdpunkt i Stockholms översiktsplan, antagen 2010. I översiktsplanen skriver man att förtätningspotentialen i Fruängen ligger inom befintliga bebyggelseområden.

Projektområdet omfattar del av Västberga 1:1 intill fastigheten Pälskappan 4. Marken ägs av Stockholms stad. Platsen idag utgörs av ca 900 kvadratmeter obebyggd, sluttande naturmark med mindre gräsytor, berg och snårig blandskog.

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade 2013-04-18 beslut om att anvisa mark för bostäder intill fastigheten Pälskappan 4 till Åke Sundvall Projekt AB.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-06-11 att låta stadsbyggnadskontoret påbörja detaljplanarbetet för det markanvisade området intill Pälskappan 4.

## Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering med markförsäljning har upprättats med byggherren enligt kontorets sedvanliga mall. Expertrådet har godkänt ärende om försäljning av mark: Dnr: E2012-384-833.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten samt återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten som utförs i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark, i detta projekt gatuombyggnad, ledningsflytt samt marksanering.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Kostnader avser ledningsflytt samt byggande av allmän plats. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 200 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (prisläge december 2012).

Inga större utgifter 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, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till satsningen på attraktiva tyngdpunkter och att koppla samman stadens delar samt att utveckla kollektivtrafiknära lägen. Ytterligare en utgångspunkt för utvecklingen i området är översiktsplanens Strategi 4, ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden”.

### Miljö

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen som senare rinner ut i Tyresöån för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Projektet

bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Projektet bedöms inte medföra andra negativa konsekvenser för miljön.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation kommer att ske genom upprustning av lekplatsen Solhatten (även kallad Lastbilsparken).

### Energihushållning

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

### Tillgänglighet

Projektet ligger i en brant sluttning vid Agnes Lagerstedts gata. Entréerna kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det nya gångstråket inom projektområde blir tillgängligt för gående, cykel och barnvagn.

### Påverkan på barn

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn och unga.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Staden beräknas kunna byggstarta gatuarbeten till år 2017. Byggherrarna planerar sin byggstart år 2017 och första inflyttning i bostäderna bedöms till år 2020.

### Risker och osäkerheter

Risken finns att tidplanen kan förskjutas på grund överklagande från närboende.

### Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och tagit dess synpunkter i beaktande.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av bostäder som förstärker Fruängen som knutpunkt för kollektivtrafik. Projektet bidrar positivt till satsningen på attraktiva tyngdpunkter och att koppla samman stadens delar.

**Slut**