



Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 281 08  
[maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se](mailto:maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se)

2004-03-24

Dnr 2002-512-1212

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse med AB Stockholmshem om exploatering och överlåtelse av mark i kv. Harholmen i Skärholmen, genomförandebeslut. Kompensation av ianspråktagna grönytor, återremiss**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisningen av genomförandet av exploatering inom kv. Harholmen i Skärholmen omfattande investeringsutgifter om ca 3,9 mnkr och inkomster från markförsäljning om 3,725 mnkr.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med AB Stockholmshem avseende bostadsexploatering i kv. Harholmen enligt bilaga 1.
3. Nämnden godkänner kompensationsåtgärderna i området för i anspråktaga grönytor.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

AB Stockholmshem skall bygga sammanlagt 83 lgh i huvudsak inom fastigheten Harholmen 1. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Då Stockholmshem äger sin bostadsmark skall det marktillskott som erfordras av

---

W:\gfk.yourvoice.se\work\2004-04-13\Tjut\40.doc

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, kv. Harholmen i Skärholmen.

Bilaga 2 och 3: Foton från område som skall upprustas

Bilaga 4: Stockholmshems förslag till upprustning

# S

park- och gatumark förvärvas från staden. Köpeskillingen har överenskommit till 3,725 mnkr. Parkeringen i den kuperade terrängen skall lösas genom markparkering på del av f d Ekholmsvägen, som överförs till kvartersmark i detaljplanen. Stockholmshem utför och bekostar ombyggnad av gångvägar och ny vändplan som föranleds av projektet. Staden anlägger en vändplan på Ekholmsvägen vid norra gränsen för Harholmen 4.

Projektet innebär investeringsutgifter om ca 3,9 mnkr och inkomster av 3,725 mnkr. Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor har godkänt markförsäljningen den 11 augusti 2003, dnr 2003-0384-02110.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-02-18 ang. remissvar på detaljplanen att uppdra åt kontoret att återkomma med förslag till kompensationsåtgärder i området för ianspråktagen grönyta.

Stockholmshems fastighetsmark har nyligen erhållit en genomgripande upprustning av gårds- och lekytor och stadens lek- och skolpark vid kv. Granholmen, norr om nybebyggelsen, har upprustats med medel från ytterstadssatsningen och färdigställdes år 2001.

Som kompensation föreslår kontoret upprustningsåtgärder av ett otillgängligt och oattraktivt område på norrsidan av bostadshuset på Harholmen 3 som vetter mot nybebyggelsen. Parkmarken och del av tomtmarken mellan nybebyggelsen och bostadshuset på Harholmen 3 föreslås justeras och planteras, så att den brantaste delen utjämnas och kan nyttjas bättre för lek och utevistelse. Baksidan på skivhuset skulle bli mindre dominant och få en attraktivare miljö. Justering erfordras även av en mindre bollplan som ligger nedanför branten.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

AB Stockholmshem planerar bygga 83 lgh i kv. Harholmen i Skärholmen. Detaljplan Dp 2001-11793-54 för kv. Harholmen vann laga kraft den 20 november 2003 efter överklagande.

### Tidigare beslut

SbN StartPM 2001-11-29  
Sbk programsamråd 2002-05-16  
GfN program och markanvisning 2002-05-28  
GfN remissvar på detaljplan 2003-02-18  
SbN antagande av detaljplan 2003-06-12  
Laga kraft detaljplan 2003-11-20.

### Beskrivning av projektet

AB Stockholmshem, som är markägare, planerar bygga tre punkthus i sju våningar med 83 lägenheter, huvudsakligen inom fastigheten Harholmen 1. Ett mindre marktillskott från angränsande parkmark erfordras för husen.

För att inte ta grönytor i anspråk för parkering och inte erhålla höga stödmurar i den kuperade terrängen skall parkeringen anordnas på del av f d Ekholmsvägen, som utlagts till kvartersmark i detaljplanen.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände detaljplaneförslaget 2003-02-18 och uppdrog därvid åt kontoret att återkomma med en redovisning för kompensation av ianspråktagen grönyta i området.

Marktillskotten från parkmark (1 824 kvm) samt gatumark (totalt ca 1 966 kvm) skall säljas till AB Stockholmshem då bolaget innehar sin bostadsmark med äganderätt.

### **Kompensation av grönyta i området, återremiss**

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-02-18 vid remissvaret på detaljplanen att uppdra åt kontoret att återkomma till nämnden med förslag till kompensationsåtgärder i området för ianspråktagen grönyta.

Stockholmshem har nyligen genomfört en större upprustning av gårds- och lekytor av bostadsområdet som blivit mycket fina. Ytterstadssatsningen i Skärholmen har genomfört en upprustning och komplettering av lek- och skolparken vid kv. Granholmen, norr om nybebyggelsen. Parken, som har ett varierat innehåll från bollplaner till skogsmiljö, färdigställdes år 2001.

De höga skivhusen är mycket dominanta i marknivån, speciellt på norrsidan som saknar balkonger och andra variationer i fasaden. Därtill är marken mycket kuperad i området vilket ytterligare förstärker det dominanta uttrycket av byggnaderna och gör marken svår att använda för lek och rekreation.

Som kompensation föreslår kontoret en upprustning av ett otillgängligt och oattraktivt område på norrsidan av bostadshuset på Harholmen 3 som vetter mot nybebyggelsen. Parkmarken och del av tomtmarken mellan nybebyggelsen och bostadshuset på Harholmen 3 föreslås justeras i höjdläge och planteras. Plantering bör ske av inhemska sorter och provenienser som hassel, nypon och slån. Där så är lämpligt bör tillskapas ytor med gräs och örter som får växa högt innan det klipps/slås.

Baksidan på skivhuset skulle därigenom få en attraktivare miljö och området bli mer tillgängligt och ges bättre förutsättningar för lek och utevistelse. Justering erfordras även av en mindre bollplan som ligger nedanför branten. **Bilagor 2 och 3** visar dagens utformning och **bilaga 4** ett förslag som framtagits av Stockholmshem.

### **Överenskommelse om exploatering**

Förslag till överenskommelse om exploatering har upprättats med AB Stockholmshem med ett försäljningspris för tillskottsmarken om 3,725 mnkr. Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor har

behandlat ärendet 2003-08-11, dnr 2003-0384-02110. Överenskommelsen bilägges, se **bilaga 1**.

Stockholmshem tillträder markområdena när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. I projektet skall en gruppbostad anordnas med 5 st enrumslägenheter samt tillhörande gemensamma utrymmen. Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Bolaget bygger och bekostar ny vändplan vid bergbanan samt nya gångvägar till parken och längs parkeringsgatan fram till Harholmen 4. Vidare skall Stockholmshem iordningställa området norr om bostadshuset på Harholmen 3 så att området kan nyttjas bättre för lek och rekreation samt blir attraktivare.

Staden utför, genom Stockholmshem, en ny vändplan vid norra gränsen av Harholmen 4 som inte genomförts tidigare.

I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga bestämmelser om program för ekologiskt byggande, dagvattenhantering och tillgänglighet i utemiljön.

### **Genomförande och tidsplan**

Byggstart planeras till hösten 2004 med en första inflyttning våren 2006. Ombyggnaden av de närliggande allmänna anläggningarna skall vara färdiga vid inflyttningen.

### **Konsekvenser av projektet**

#### *Miljö*

Nybyggnaderna påverkas av buller från Skärholmsvägen och Smistavägen och ljuddämpande fönster och inglasningar av balkonger mot bullerkällorna planeras. Utomhus i marknivån klaras kommunens riktvärde för buller.

Bostadshusen får en bra bostadsmiljö med planterad gård och närhet till service och kommunikationer i Skärholmens centrum. Öster om husen finns en skogsdunge som avgränsar och inramar bebyggelsen mot Skärholmsvägen.

#### *Parkering*

10 bilplatser med hög tillgänglighet anordnas invid husen medan övrig parkering har lösts genom att del av Ekholmsvägen utlagts till kvartermark i detaljplanen. Området skall nyttjas som angöring för befintliga bostadshus samt för markparkering. Den allmänna gatan slutar vid bergbanan i en vändplan.

### Offentliga rummet

Bebyggelsen i kv. Harholmen ligger i ett högt läge längs Ekholmsvägen. Husen beräknas inte påtagligt skymma närliggande bostadshus. I landskapsbilden samverkar de nya byggnaderna med befintlig bostadsbebyggelse i den skvita staden, som kan ses på långt håll, bl a från E4/E20 i söder.

### Måluppfyllelse

Bebyggelsen i Skärholmen har en stor andel stora lägenheter samt även en viss andel lägenheter utan hiss. Mindre bostäder i centralt läge, med hissar och handikappanpassade entréer är därför ett viktigt tillskott. Bostäderna får god tillgänglighet genom bergbanan trots områdets höjdskillnader.

### Näringsliv och jobb i regionen

Bostadsprojektet ligger nära Skärholmens centrum och handelsområdet Kungens Kurva. Skärholmens centrum och handelsområdet är viktigt för näringslivet på orten och även för ett större omland. Företagen i området sysselsätter många personer inom handel, transporter, utbildning och administration. Områdenas utveckling beräknas fortsätta och ge möjligheter till arbeten med många olika yrkesinriktningar.

## Ekonomi

Kalkylen baseras på att Stockholms hem förvärvar tillskottsmarken. Nedan redovisas en exploateringskalkyl samt de budgetmässiga konsekvenserna.

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Utredning, administration, fastighetsbildning	-0,3
Vändplan Ekholmsvägen samt övriga anpassningar	-3,0
Parkmark	-0,4
Övrigt + reserv	-0,2
<b>Summa utgifter:</b>	<b>-3,9</b>
<b>Inkomster: (+)</b>	
Försäljning mark	3,725
<b>Summa inkomster:</b>	<b>3,725</b>
Resultat:	-0,1
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup> (tkr)	-3
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,08
Exploateringsgrad	0,6

<sup>1</sup> Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).

## Budgetkonsekvenser

### *Investeringsbudget*

Investeringsutgifterna för genomförande beräknas till ca 3,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack. t.o.m 2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,2	-0,3	-2,4	-1,0		-3,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. I nämndens budget för 2004 finns medel upptagna. Även i nämndens förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007 finns medel.

Utgifter för vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vatten ABs budget och ev utgifter för fjärrvärme via Fortum Fjärrvärme.

### *Driftbudget*

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas minska med ca 15 000 kr/år med anledning av den minskade gatuarean. För Skärholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna minska med ca 32 000 kr/år. Betr. gångvägar och parkmark beräknas förändringarna ta ut varann och kostnaderna bli oförändrade.

Kapitalkostnaderna<sup>2</sup> beräknas uppgå till ca 0,3 mnkr/år.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Kapitalkostnad	
-ränta(-)	-0,2
-avskrivning (-)	-0,1

<sup>2</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen.

## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Inga kända risker eller osäkerhetsfaktorer föreligger för dagen.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret bedömer att projektet om totalt 83 lgh är ett välkommet bostadstillskott i Skärholmen. Bostäderna ligger nära Skärholmens centrum och har nära till service och allmänna kommunikationer. Stor vikt har nedlagts vid

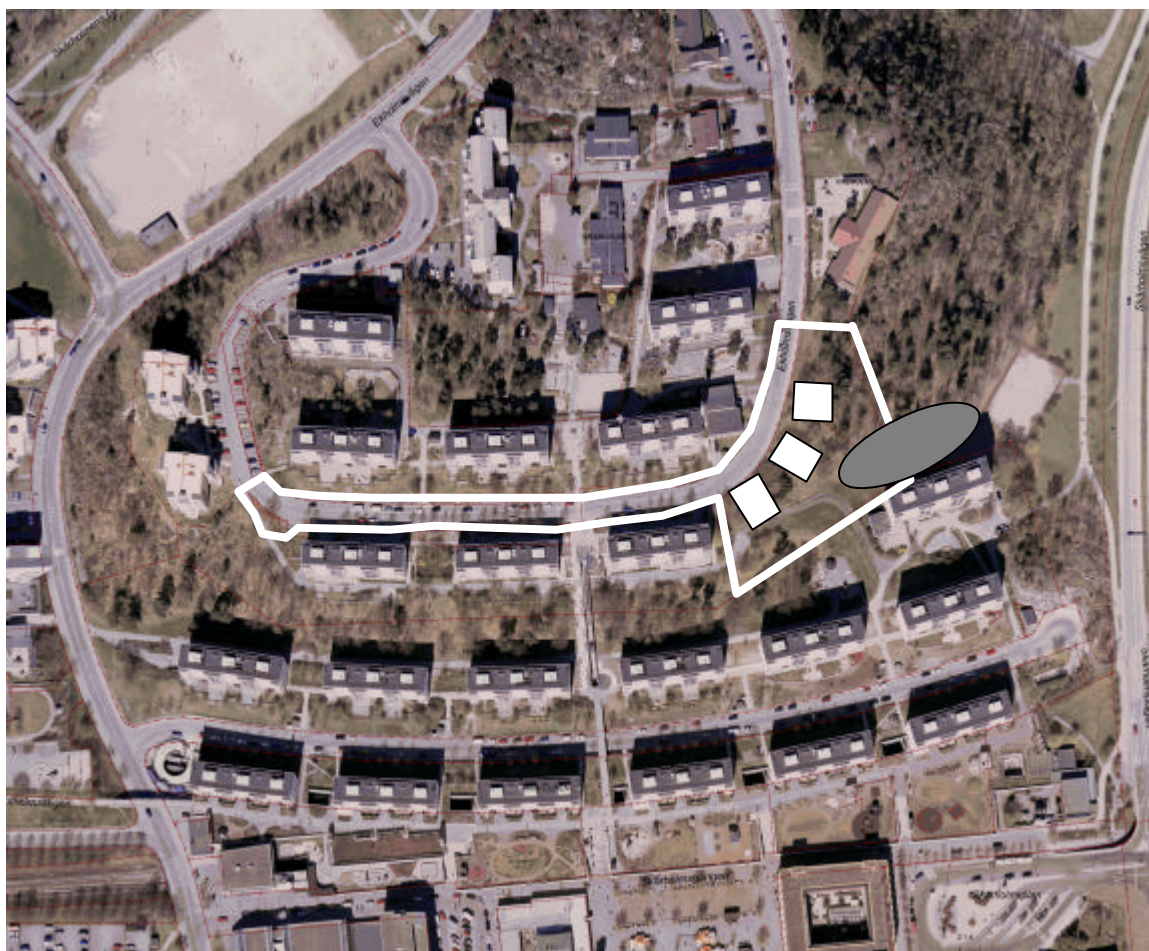
husutformning och markplaneringen kring husen och projektet beräknas vara kvalitetshöjande för området.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av överenskommelsen om exploatering med en investeringsutgift om ca 3,9 mnkr och en markförsäljningsintäkt om 3,725 mnkr. Kontoret avser att ta ett genomförandebeslut inom delegationsramen.

Nämnden föreslås ge kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med AB Stockholmshem avseende bostadsexploatering i kv. Harholmen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen angående kompensation i området för ianspråktaga grönytor.

**SLUT**



### **Kv Harholmen i Skärholmen**

Vit markering – Planområde med husillustrationer  
Grön markering - kompensationsområde