

Handläggare: Claes-Henrik Niklasson 2002-01-29  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 27668  
[Claeshenrik.niklasson@gfk.stockholm.se](mailto:Claeshenrik.niklasson@gfk.stockholm.se)

Dnr 01-512-4326

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Detaljplan för Bärnstenssmcket 1 inom stadsdelen Norra Ängby**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden åberopar och överlämnar detta tjänsteutlåtande som remissvar till stadsbyggnadsnämnden.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna nytt sidoavtal som upphäver nuvarande avgäldssubvention samt sedvanligt avtal om överenskommelse om exploatering med Stiftelsen Nykterhetsvännernas studenthem i Stockholm.
3. Nämnden beslutar att omedelbart justera beslutet med hänsyn till remisstiden.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

#### **SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret har översänt ett planförslag, S-Dp 2001-13484-54, med enkelt planförfarande, som innebär att ett nytt studentbostadshus i fyra våningar kan uppföras på fastigheten Bärnstenssmcket 1. På fastigheten finns sedan tidigare fyra byggnader med sammanlagt 254 stycken studentbostäder.

Vid uppförande av studentbostäder år 1962 gällde för statligt lånestöd att kommunen kostnadsfritt tillhandahöll marken. Vid tomträttsupplåtelsen av fastigheten år 1962 nedsattes därför avgälden för studentbostadsdelen genom ett sidoavtal till noll kronor.

Lånevillkoren har därefter ändrats så att studentbostäder behandlas som bostadsbebyggelse i övrigt. Mot bakgrund till detta beslöt kommunfullmäk-

tige år 1984 att avgäldssubventionen för bl.a. Bärnstenssmycket 1 skulle avvecklas.

Frivillig överenskommelse om ny avgäld har ej kunnat nås och domstol har ej ansett avgäldsnedläggningen för studentbostadsdelen varit tidsbegränsad utan gäller så länge ytorna nyttjas som studentbostäder.

För nuvarande och tillkommande studentbostäder inom fastigheten bör avgäld betalas enligt kommunfullmäktiges nu gällande beslut varför kontoret föreslår att som villkor för antagande av den nya planen ett nytt sidoavtal tecknas mellan staden och tomträttshavaren där avgäldssubventionen för studentbostäder avskaffas.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Fastigheten Bärnstenssmycket 1 är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Nykterhetsvännernas studenthem i Stockholm. Fastigheten är bebyggd med fyra byggnadskroppar mot Bergslagsvägen. Idag finns på fastigheten 254 studentbostäder samt i en låghusdel, en färghandel. Dessutom finns i bostadshusens bottenvåningar ett kommunalt daghem och en läkarmottagning. Tomträttshavaren har hos stadsbyggnadskontoret beställt ändring av gällande detaljplan för att inom fastigheten uppföra en ny byggnadskropp för ytterligare ca 80 studentbostäder.

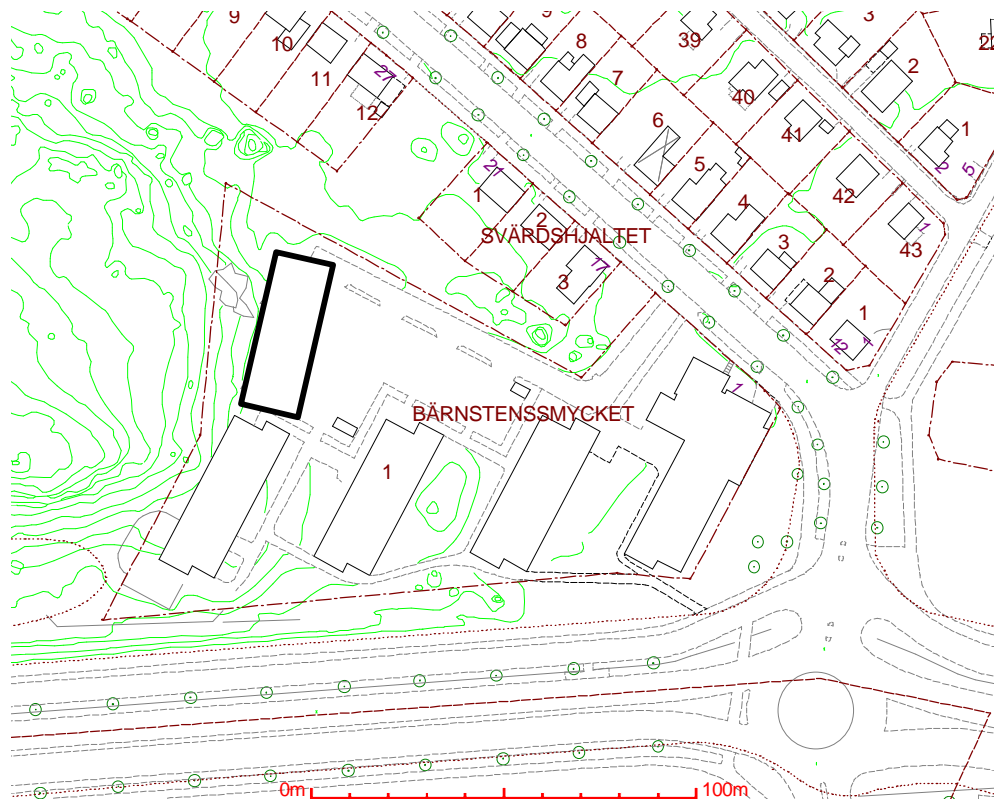


## Detaljplaneförslaget

Planförslagets syfte är att möjliggöra byggande av ytterligare studentbostäder inom nuvarande fastighet på en dåligt utnyttjad hårdgjord yta för parkering. För fastigheten gäller detaljplan P1 5687 fastställd år 1962. Remisstiden är satt till den 25 januari 2002.

### *Ny bebyggelse*

Den nya byggnadskroppen förläggs längst in på parkeringsplatsen framför skogsbrynet och sluttningen mot väster. Byggnaden uppförs i fyra våningar med souterrängvåning med samma byggnadshöjd som befintliga hus och byggs samman med det hus som ligger i väster, som därigenom också får tillgång till den nya hissen i nybyggnadsdelen.



Mörk linje = Den nya byggnadskroppen

### *Riksintresse*

Norra Ängby är klassat som riksintresse med anledning av den fina småhusbebyggelsen. Mellan aktuell fastighet och småhusbebyggelsen finns en tio till tjuo meter bred parkremsa med uppvuxen vegetation som avgränsning mot småhusbebyggelsen. Solstudier har gjorts som visar att ingen avskuggning på angränsande villatomter sker vid höst- och vårdagjämning.

*Buller*

En bullerutredning har genomförts för att studera bullret från Bergslagsvägen och Beckombergavägen. Genom husets placering och fönsterutformning kan målet högst 55dB(A) utanför minst ett fönster i varje lägenhet uppnås. Även andra lösningar är möjliga, som uppfyller bullernormen.

*Tidplan*

Plansamråd och remiss med ställningstaganden förväntas vara avklarade under första kvartalet 2002. Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2002.

*Ekonomi*

Staden har inga kostnader för projektet. Tomträttshavaren bekostar projektets alla delar.

**Avgäldssättning**

Vid uppförande av studentbostäder år 1962 gällde för statligt lånestöd att kommunen kostnadsfritt tillhandahöll marken. Vid tomträttsupplåtelsen 1962 nedsattes därför avgälden för studentbostadsdelen genom ett sidoavtal till noll kronor. Avgäld betalades däremot för den mindre delen kontors- och butikslokaler.

Vid avgäldsregleringen år 1983 hade lånevillkoren ändrats så att studentbostäder behandlas som bostadsbebyggelse i övrigt. Mot bakgrund till detta beslöt kommunfullmäktige den 5 mars 1984 att avgäldssubventionen för bl.a. Bärnstensmycket 1 skulle avvecklas.

Frivillig överenskommelse om ny avgäld kunde ej nås, varför staden stämde tomträttshavaren mot bakgrund av att sidoavtalet endast gällde under den första avgäldsperioden fram till den 1 april 1983. Fastighetsdomstolen meddelade den 12 december 1987 dom rörande omprövning av tomträttsavgälden.

Domstolen fastställde den av staden yrkade årliga avgälden (133 355 kr). Avgälden skulle dock nedsättas till noll kronor för studentbostadsdelen och endast betalas för kontors- och butiksdelen (1 777 kr) under den tid som angiven bruttoyta utnyttjats för studentbostäder. Domstolen ansåg således inte avgäldsnedläggningen för studentbostadsdelen var tidsbegränsad utan gällde så länge ytorna nyttjades som studentbostäder.

Fastighetsdomstolens dom överklagades av staden. Svea hovrätt fastställde tingsrättens dom den 21 november 1988.

**Kontorets synpunkter**

Kontoret ser positivt på en exploatering med studentbostäder på en hårdgjord och redan exploaterad markyta där närhet finns till service, kommunikationer och grönområden.

För att undvika insyn till villafastigheter i norr bör den nya byggnadskroppen vridas mer åt öster och trapphuset på den norra gaveln ej förses med fönster eller inglasas mot norr.

För nuvarande och tillkommande studentbostäder inom fastigheten bör avgäld betalas enligt kommunfullmäktiges nu gällande beslut varför kontoret föreslår att som villkor för antagande av den nya planen ett nytt sidoavtal tecknas mellan staden och tomträttshavaren där avgäldssubventionen för studentbostäder avskaffas helt eller successivt upptrappas till normal bostadsavgäldsnivå under ett antal år.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att teckna ett nytt sidoavtal med tomträttshavaren som upphäver avgäldssubventionen (noll kr) för studentbostäder samt att teckna sedvanligt avtal om överenskommelse om exploatering med stiftelsen.

**SLUT**