



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-01-27

Handläggare: Jörgen Modig  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 265 34  
e-mail: [jorgen.modig@gfk.stockholm.se](mailto:jorgen.modig@gfk.stockholm.se)

2003-12-15

Dnr: 2001-411-00036

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Lunda 6:1,2 i  
Lunda samt inom fastigheten Aniara 2 i Kälvesta till Småa AB.  
Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Lunda 6:1 samt inom fastigheten Aniara 2 till Småa AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Småa AB vill bygga bostäder på del av fastigheten Lunda 6:1,2 väster om kv Forsmark i Lunda samt på fastigheten Aniara 2 i Kälvesta. Bolagets idéförslag ger i dagsläget ca 30 friliggande småhus, men förslaget kan antagligen utvecklas ytterligare och därmed ge ytterligare 10-15 tomter. Bostäderna avses att upplåtas med äganderätt, varför gatu- och fastighetskontoret föreslår att marken säljs till bolaget.

Investeringsutgifterna för projektet uppgår preliminärt till 2,3 mnkr. Kostnaderna består bl.a. av upprustning av gångstråk, servisavgifter samt ombyggnad av gångväg till gata.

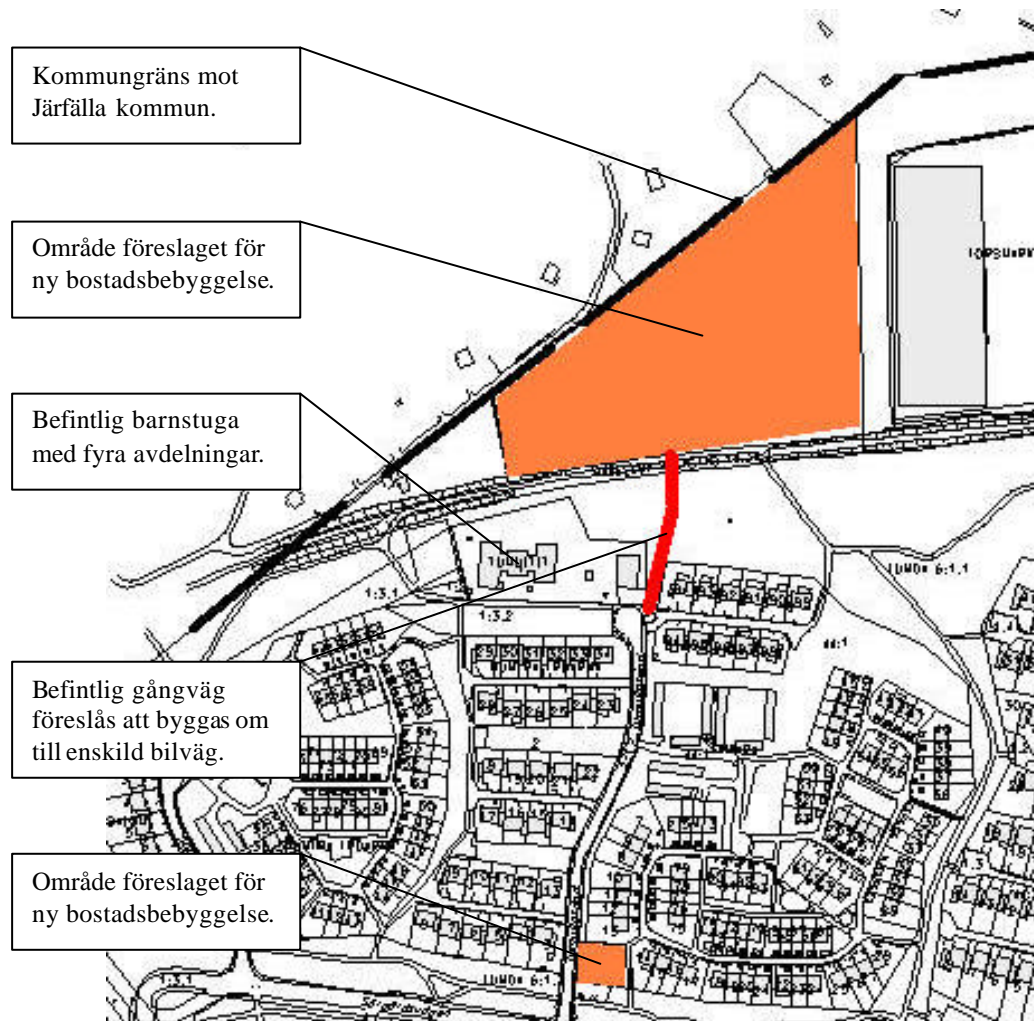
Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att markanvisa del av fastigheten Lunda 6:1 i Lunda samt fastigheten Aniara 2 i Kälvesta till Småa AB för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Småa AB (nedan kallat Småa) ansökte 2001-01-03 om markanvisning för bostadsbebyggelse på del av fastigheten Lunda 6:1,2, vilken är belägen i Lunda. Markområdet gränsar till befintliga bostadsområden i Kälvesta och Skälby (Järfälla kommun) samt till en industrifastighet i utkanten av Lunda industriområde. Området är beläget utmed den gamla banvallen, som tidigare ledde ut mot Lövsta. Banvallen används idag som gång- och cykelstråk.

Fastigheten Aniara 2 är belägen i den norra delen av Kälvesta. Tomten har tidigare använts för barnstugeändamål, men barnstugan revs under våren 2003 i samband med att verksamheten upphörde. Kontorets fastighetsförvaltning anser att barnstugan ej behövs framöver i stadsdelen och att tomten således kan användas för annat ändamål.



Småa har för avsikt att bygga ca 30-45 småhus alternativt stadsvillor på tomten Lunda 6:1,2. Barnstugetomten kan möjligen bebyggas med ett parhus eller dylikt.

Kälvesta är ett typiskt småhusområde med 99,9% småhus. De föreslagna exploateringsområdena ligger på stadens mark. För området Lunda 6:1 gäller en avstyckningsplan för villatomter från 1928 (0180-Lunda-1) och för fastigheten Aniara 2 gäller en stadsplan från 1964 (0180-6253, Kälvesta III), som anger barnstuga.

Kontorets markanvisningsregister innehåller ytterligare 1 ansökning för tomten på Lunda 6:1 (NCC år 2000).

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisning i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

## Utbyggnadsförslag

Småa har sedan tidigare skissat på ett utbyggnadsförslag som ger dryga 30 lägenheter, i form av småhus. Förslaget är dock under omarbetning och kan därför komma att ge ytterligare ett 10-tal lägenheter. Idéförslaget är dessutom framtaget på egen hand och måste framöver bearbetas i nära samråd med stadsbyggnadskontoret. På den gamla daghemstomten, fastigheten Aniara 2, föreslås ytterligare 2-4 lägenheter att uppföras. Småa har dock ej studerat tomten närmare, men även här tänker man sig någon form av småhus/stadsvilla. De föreslagna lägenheterna avses att upplåtas med äganderätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Exploateringsområdet strax norr om den gamla Lövestabanan, i stadsdelen Lunda.

## Förslag till markanvisning

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Småa, i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Det innebär bl.a. att bolaget skall följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder. Vidare måste bolaget följa stadens program för ekologiskt byggande. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Marken föreslås att säljas till bolaget, i enlighet med stadens markpolicy för småhus. Försäljningen kan genomföras så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Vid en markförsäljning kan priset bestämmas, antingen utifrån överenskommelsen som tidigare träffats med Småa i samband med stadens försäljning av aktier i bolaget, eller genom en regelrätt förhandling kring ett marknadspris.

Det senare förfarandet ger ett högre markpris, men innebär samtidigt att tomterna ej avräknas från markskulden (markanvisningsåtagandet) till Småa. Vilket av dessa två alternativ som är mest lämpligt, får avgöras i ett senare skede då de ekonomiska förutsättningarna för projektet klarlagts ytterligare.

Expertrådet kommer att behandla ärendet i enlighet med gängse rutiner.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 3 markanvisningar om totalt 100 lägenheter. Anvisningarna har tillkommit i både västerort och söderort.

## **Konsekvenser**

### *- Ekonomi*

Stadens ursprungliga åtagande gentemot Småa AB omfattade anvisning av 550 stycken småhustomter. Vid avstämning i december 2002 hade 277 anvisningar avräknats. Återstående markskuld var således 273 tomter. I samband med stadens försäljning av aktier i bolaget (våren 2003) träffades en ny överenskommelse, vilken innebar att ytterligare 100 tomter avräknades. Återstående markskuld per 1 oktober 2003 är således 173 småhustomter. Kontoret har som målsättning att markanvisa större delen av resterande tomter under det kommande året.

Kontoret föreslår att bolaget förvärvar marken, efter erforderlig fastighetsbildning, antingen till marknadspris eller till "ett pris som inklusive anslutningsavgifter och grundläggningsbidrag motsvarar avgäldsunderlaget vid tomträttsupplåtelse" i enlighet med tidigare överenskommelse.

Den föreslagna exploateringen på Lunda 6:1 medför att ny gata måste byggas ut fram till området. Idag leder endast gång- och cykelvägar till platsen. Ansvarsfördelningen mellan staden och bolaget för denna gatukostnad är ännu ej förhandlad. Utbyggnaden innebär också att nya VA-ledningar dras fram till området samt att befintliga elledningar i gångbanan kanske måste flyttas. Projektets kostnader uppgår preliminärt till 2,3 mnkr. Driftkostnaderna för stadsdelen ökar marginellt.

Kontoret har gjort en grov uppskattning av projektets intäkter och kostnader. Kalkylen visar på ett svagt överskott. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av utredning och projektering åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

### *- Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare i samband med planering av den föreslagna bebyggelsen, är frågor som berör lokala rekreativvärden, kulturmiljön samt fornlämningar i områdets direkta närhet. Kontoret bedömer att bebyggelsen inte medför någon större påverkan på grönstrukturen i stort.

### *- Kompensation för i anspråktagen grönyta*

Exploateringen innebär att befintlig grönyta tas i anspråk. Småhusbebyggelsen medför dock att nya grönytor tillskapas, att nya träd och buskar planteras samt att trädgårdar anläggs. Vidare föreslår kontoret, i samråd med Småa, att en naturlekplats skapas kring en gammal stenmur i områdets västra hörn samt att en lekäng förläggs till områdets östra del. Vidare bevaras en skogbevuxen bergknalle i områdets centrum.

### ***- Tillgänglighet***

Det föreslagna exploateringsområdet är beläget i en sänka, med den kringliggande bebyggelsen förlagd på höjderna runt omkring. Området har en mer naturlig koppling till bebyggelsen i Järfälla, men förbinds ändå på ett bra sätt till Kälvesta via befintliga gång- och cykelstråk.

Tillgången till kollektivtrafik bedöms som god. Området har 350 meter till närmaste busshållplats längs Sörgårdsvägen. Bussarna trafikerar bl.a. Spånga station och Vällingby centrum.

Krav ställs på bolaget att följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder. Nämndens handikappråd kommer vidare få möjlighet att yttra sig under planprocessen.

### ***- Måluppfyllelse***

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med mark-anvisningar, att verka för en minskad markskuld till Småa samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm.

### ***- Näringsliv och jobb i regionen***

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor. Många barnfamiljer efterfrågar dessutom möjligheten att bo i villa/radhus. En nyproduktion av småhus i stadens utkanter genererar ofta lediga lägenheter i mer centrala lägen.

## **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i knappt två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till våren 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen , preliminärt under kv.2 2004. När överenskommelse om exploatering har träffats med bolaget ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt under kv.1 2005.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Vällingby. Båda är positiva till utbyggnadsförslaget. Sbk har för avsikt att ta fram ett förslag till start-PM till stadsbyggnadsnämnden i början på år 2004, medan stadsdelsförvaltningen återkommer med synpunkter under planprocessen.

## **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

**Kontorets synpunkter och förslag**

Återstående markskuld till Småa är, per 1 oktober 2003, 173 småhustomter. Kontoret har som målsättning att markanvisa större delen av resterande tomter under år 2004. För att detta skall lyckas måste marken, framför allt i stadens utkanter, tillåtas att få en ny användning. På kontoret pågår ett kontinuerlig inventeringsarbete för att få fram nya markanvisningar och därmed fullfölja överenskommelsen med Småa.

Småas förslag till exploatering kan ge ett tillskott på ca 30-40 lägenheter i form av småhusbebyggelse. Detta är en eftertraktad bebyggelse typ på Stockholms bostadsmarknad. Utformningen och antalet lägenheter kan komma att förändras under kommande planarbete.

Frageställningar kring grönkompensation, lokala rekreationsvärden samt eventuella fornlämningar i områdets direkta närhet, måste utredas vidare. Kontoret bedömer dock att dessa frågor kan lösas under planprocessen. Vidare måste områdets tillfartsväg samt gång- och cykelstråk i dess närhet studeras ytterligare. Även detta arbete kommer att ske i samband med framtagandet av den nya detaljplanen.

Kontoret bedömer att föreslagen bostadsexploatering kan ge ett svagt överskott till staden. Stadens kostnader uppskattas preliminärt till 2,3 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Lunda 6:1 i Lunda samt inom fastigheten Aniara 2 i Kälvesta till Småa AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolaget (inriktningsbeslut).

**SLUT**