



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2002-12-03

Handläggare: Magnus Liljedahl 2002-11-08  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 264 20  
e-mail: [magnus.liljedahl@gfk.stockholm.se](mailto:magnus.liljedahl@gfk.stockholm.se)

Dnr: 02-410-1742 Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse mellan garageföreningen Aspen, Besqab och staden samt markanvisning för bostäder och lokaler inom kvarteret Eremiten mm i Aspudden/Midsommarkransen till Besqab.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa ett trepartsavtal mellan garageföreningen Aspen, Besqab och staden i huvudsak enligt detta utlåtande.
2. Nämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom kvarteret Eremiten mm till Besqab och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i huvudsak enligt detta utlåtande.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram förfrågningsunderlag och gå ut på anbud för byggnation av ett underjordiskt garage till garageföreningen Aspen och återkomma till nämnden för redovisning av anbuden.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Fastigheten Eremiten 1 ligger vid infarten till Aspudden. Idag är området bebyggt med envånings garagelängor. Fastigheten är upplåten med tomträtt till garageföreningen Aspen. Nu vill Besqab bygga ett flerbostadshus med 50-70 lägenheter på fastigheten. Bakom bostadshuset ersätts garagelängorna med ett delvis underjordiskt garage. Det nya garaget tar en viss del otillgänglig parkmark i anspråk.

Stadsbyggnadsnämnden(SBN) har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning den 13 december 2001. SBN beslutade att i bottenvåningen bör planeras för butiker och restauranger.

Besqab har tecknat ett samarbetsavtal med garageföreningen Aspen. Garageföreningen har blivit uppvaktad av flera byggherrar. De säger sig dock inte vara beredda att diskutera frågan med någon annan byggherre än Besqab. Om inte Besqab får markanvisningen, så vill garageföreningen ha kvar garagen som de står idag. Garageföreningen har ställt som krav för exploateringen att de skall få en lika bra parkeringslösning som de har idag.

En överenskommelse bör träffas mellan garageföreningen Aspen, Besqab och staden. Överenskommelsen bör bl.a. behandla följande punkter:

- ? Staden skall bygga och utan kostnad överlämna garagebyggnad enligt upprättade skisser och beskrivning till tomträttshavaren.
- ? Tomträttshavaren medger att tomträtten inskränks till att endast gälla den del av Eremiten 1 som begränsas av det underjordiska garaget efter fastighetsbildning.
- ? Staden skall efter det att tomträtten har inskränkts sälja det markområde som består av den nybildade fastigheten till Besqab i huvudsak enligt separat upprättat markanvisningsavtal.
- ? Besqab skall inom exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 50-70 lägenheter eller det antal lägenheter som planprocessen medför.
- ? Staden skall, utan kostnad för Besqab och tomträttshavaren, utföra rivning av befintliga garage samt flyttning av befintlig avloppsledning.
- ? Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte. - Stockholms gatu- och fastighetsnämnd godkänner anbuden för garaget genom beslut som vinner laga kraft.- Ny detaljplan avseende bostadsbebyggelse m.m. vinner laga kraft.

En markanvisning föreslås ges till Besqab med bl.a. följande innehåll:

- ? Besqab och staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 50-70 bostadslägenheter. Lokaler kan förekomma i bottenvåningen.
- ? Följande huvudprinciper skall gälla:
  - Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt. -Kvartersmarken för bostäder och eventuella lokaler skall vid bostadsrätt överlåtas med äganderätt till Besqab.
- ? Besqab samordnar och bekostar sådan omläggning, justering och komplettering av befintliga ledningar och andra allmänna anläggningar som krävs för projektets genomförande. Staden skall dock stå för kostnaden för rivning av befintliga garage samt flytt av den avloppsledning som korsar exploateringsområdet.
- ? Parterna är överens om att priserna per 2002-10-01 är för bostäder och lokaler 4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA under förutsättning att parkering förläggs i underjordiskt garage.

Intäkterna vid försäljningen av marken är tänkta att täcka kostnader för flytt av avloppsledning, rivning av garage samt byggande av det underjordiska garaget till garageföreningen. Intäkterna vid försäljningen beräknas uppgå till mellan 20 och 28 miljoner och kostnaderna uppskattas till ca 16 miljoner kronor. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet överskott till staden.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är närhet till bensinstation med tillhörande lukt, trafikbuller och hantering av bensin. Bostädernas närhet till Hägerstensvägen. Hanteringen av dagvatten. I det fortsatta arbetet måste även en enkel provtagning ske för att undersöka eventuella miljöföroreningar.

Gatu- och fastighetskontorets expertråd kommer att behandla ärendet den 25 november 2002(Dnr. 2001-0384-01529).

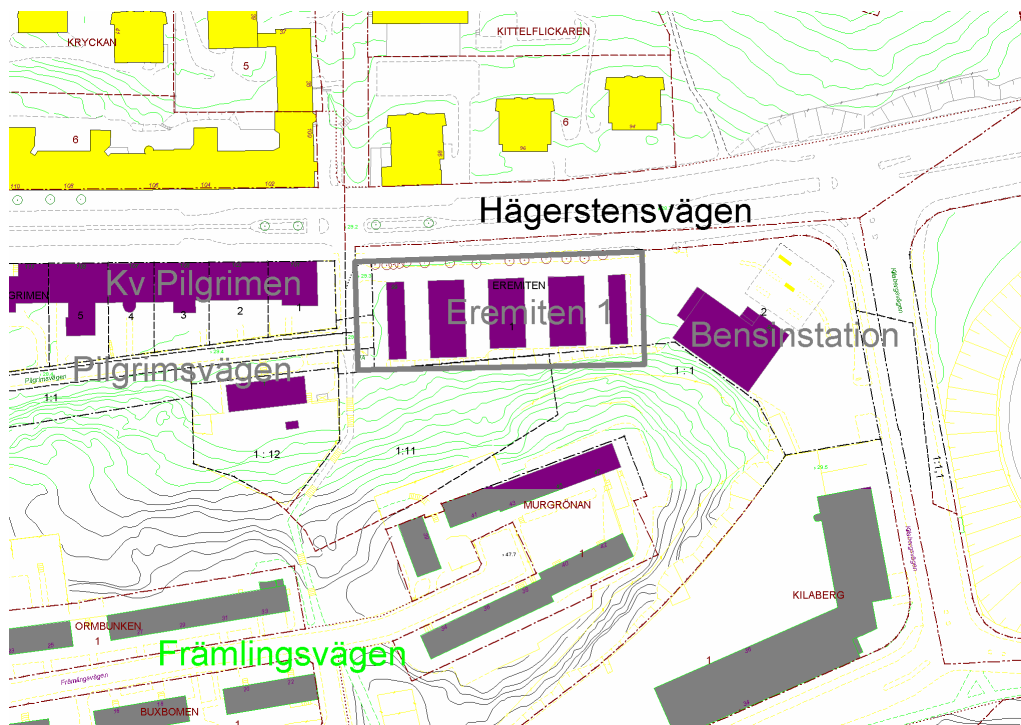
## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Fastigheten Eremiten 1 är idag upplåten med tomträtt till garageföreningen Aspen och är bebyggd med envånings garagelängor för föreningens räkning. Besqab önskar nu, enligt överenskommelse med garageföreningen, bygga ett flerbostadshus med 50-70 lägenheter på fastigheten, samt att staden bygger ett delvis underjordiskt garage åt garageföreningen.

### Platsen idag

Fastigheten Eremiten 1 är bebyggd med fem stycken envåningsbyggnader som innehåller garageplatser tillhörande garageföreningen Aspen. Tomten ligger precis i infarten till Aspudden österifrån sett. Fastigheten gränsar i öster till en bensinstation. I väster gränsar fastigheten till Pilgrimsvägen, och därefter tar sekelskiftesbyggnaderna i kvarteret Pilgrimen vid. Bakom Eremiten ligger en brant sluttning mot Främlingsvägen uppe på åsen. Mitt emot garagen på andra sidan Hägerstensvägen ligger tre punkthus från 1940-talet.



Ungefärligt planområde

### Planförhållanden

För området gäller Pl 5358 från år 1960, Pl 2359 från år 1940 och Pl 2792 A från år 1943. I gällande plan är Eremiten 1 avsedd för garageändamål. Planförslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan. Planområdet ligger i anslutning till centrala Aspudden som enligt stadsmuseets redovisning i översiktsplanen är ett område där särskild uppmärksamhet ska ägnas åt kulturhistoriska värden.

### Tidigare beslut

Detta ärende är det första som Gatu- och fastighetsnämnden behandlar för Eremiten. Stadsbyggnadsnämnden(SBN) har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning den

13 december 2001. SBN beslutade att i bottenvåningen bör planeras för butiker och restauranger.

### Utbyggnadsförslag

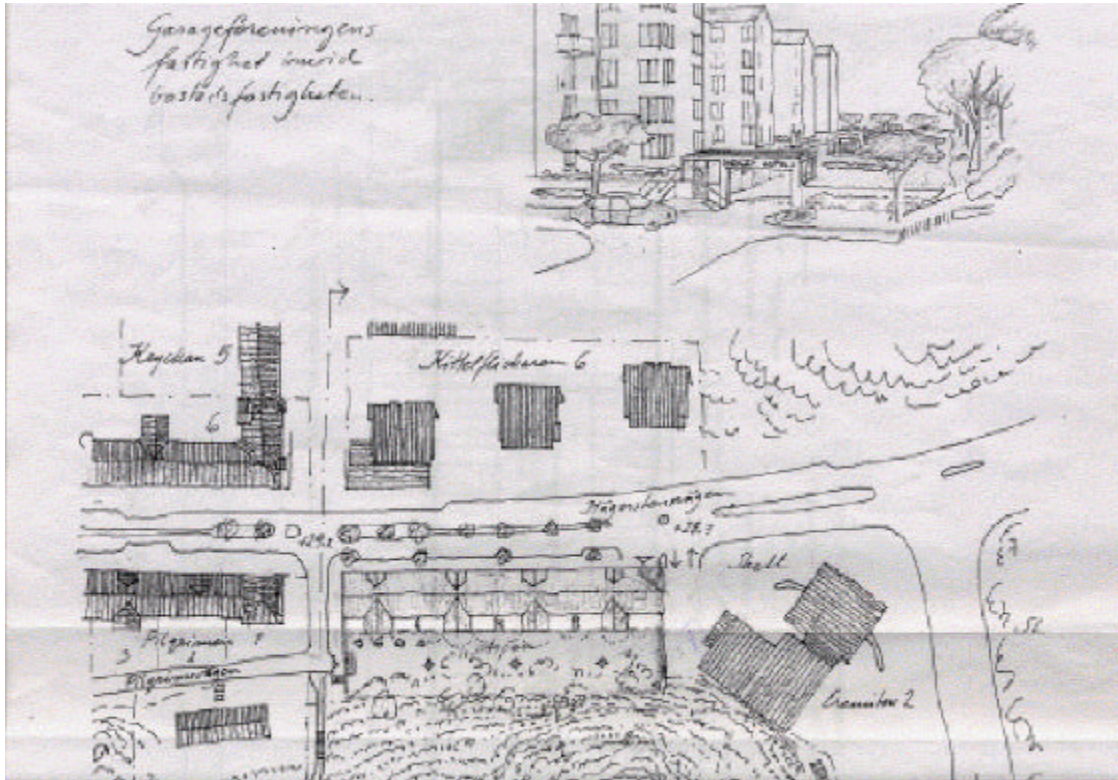
Förslaget innehåller nybyggnation av 50-70 lägenheter i flerbostadshus. Besqab föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Bostadshuset föreslås vara fem våningar högt, plus en sockel mot gatan. Under byggnaden görs ett garage delvis i källarplan för de nya bostädernas behov. Fasaden föreslås delas in i olika sekvenser bland annat genom indrag i fasaden, för att bryta ned skalan på den långa byggnadskroppen. Det kommer också att bli viktigt att under projektets vidareutveckling arbeta med fasadmateriell, utformning och detaljstuderade höjder för att få ett samspel med befintlig miljö och stadsbild. Byggnadens fasad mot öster blir ett viktigt parti att studera. Den kommer att bli ett nytt portmotiv vid infarten mot Aspudden, samtidigt som den måste utformas på ett sätt som med tanke på bensinstationen minimerar risker och miljöstörningar för de boende. Den tillkommande bebyggelsen får inte hindra ny bebyggelse på fastigheten intill, om bensinstationen i framtiden skulle omlokaliseras till annan plats.



*Skisserad föreslagen bebyggelse*

Söder om bostadshuset anläggs ett delvis underjordiskt garage för garageföreningen. Garaget föreslås få sin infart från Pilgrimsvägen. Ovansidan av bjälklaget ovanför garaget kommer att komma i en sådan höjd att det åtminstone delvis kan användas som gård för bostadshuset. Garaget kommer att ta en mindre del parkmark i anspråk. Det gröna inslaget i projektet kommer sammantaget att öka väsentligt, då nästan hälften av befintlig garageyta ersätts med vegetationsbeklätt parkeringstak. Parkmarken består idag av en brant norrsluttning ned mot bensinstationen och de befintliga garagen, och den del som tas i anspråk bedöms inte ha några större värden. Anslutningen mellan garaget och sluttningen blir viktig att arbeta med under projektets gång.



Skisserad situationsplan över området

### Parkering

Parkeringsplatser till de nya lägenheterna anordnas i bostadshusets källarplan. 49 platser ryms i garaget enligt de skisser som finns framtagna. För det parkeringstal på 0,7 platser per lägenhet som tillämpas i ytterstaden motsvarar det behovet för 70 lägenheter. Dagens garage tillhörande garageföreningen Aspen ersätts med ett annat garage, delvis placerat under mark. Det garaget kommer att innehålla 68 parkeringsplatser.

För att bygga det underjordiska garaget till garageföreningen kommer kontoret att behöva anlita en konsult, som tar fram förfrågningsunderlag inför upphandlingen av garaget. Förfrågningsunderlaget kommer att arbetas fram i samråd med Besqab och garageföreningen. Byggnationen av garaget kommer att ske under sommarmånaderna, då vissa av medlemmarna i garageföreningen kan parkera sina bilar på annan plats. Detta gör att upphandlingen bör vara klar till våren 2004.

### Samarbetsavtal

Besqab har tecknat ett samarbetsavtal med garageföreningen Aspen som har tomträtt på fastigheten Eremiten 1. Garageföreningen har blivit uppvaktad av flera byggherrar. De säger sig dock inte vara beredda att diskutera frågan med någon annan byggherre än Besqab. Om inte Besqab får markanvisningen, så vill garageföreningen ha kvar garagen som de står idag. Garageföreningen har ställt som krav för exploateringen att de skall få en lika bra parkeringslösning som de har idag.

### Överenskommelse

En överenskommelse bör träffas mellan garageföreningen Aspen, Besqab och staden. Överenskommelsen föreslås i huvudsak innehålla följande punkter.

- ? Staden, Besqab och tomträtthavaren är ense om att tomträtthavaren skall företrädas av Besqab i det detaljplanearbete som skall genomföras för fastigheten.
- ? Staden skall bygga och utan kostnad överlämna garagebyggnad enligt upprättade skisser och beskrivning till tomträtthavaren.

- ? Tomträttshavaren medger att tomträten inskränks till att endast gälla den del av Eremiten 1 som begränsas av det underjordiska garaget efter fastighetsbildning.
- ? Villkoren för garageföreningens nya tomträtsupplåtelse skall framgå av bilaga till överenskommelsen.
- ? Staden skall efter det att tomträten har inskränkts sälja det markområde som består av den nybildade fastigheten till Besqab.
- ? Besqab skall inom exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 50-70 lägenheter eller det antal lägenheter som planprocessen medför.
- ? Staden skall, utan kostnad för Besqab och tomträttshavaren, utföra rivning av befintliga garage samt flyttning av befintlig avloppsledning.
- ? Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte.
  - Stockholms gatu- och fastighetsnämnd godkänner anbuden för garaget genom beslut som vinner laga kraft.
  - Ny detaljplan avseende bostadsbebyggelse m.m. vinner laga kraft.

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisningen föreslås i huvudsak innehålla följande punkter:

- ? Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat att till Besqab anvisa det på bilagda karta angivna markområdet. Denna markanvisning innebär att Besqab, under två år från och med datum för markanvisningen, har en option att ensam förhandla med staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för detta markområde.
- ? Besqab och staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 50-70 bostadslägenheter. Lokaler kan förekomma i bottenvåningen.
- ? Följande huvudprinciper skall gälla:
  - Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt.
  - Kvartersmarken för bostäder och eventuella lokaler skall vid bostadsrätt överlåtas med äganderätt till Besqab.
- ? Besqab och staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området framtages, antas och vinner laga kraft.
- ? Besqab samordnar och bekostar sådan omläggning, justering och komplettering av befintliga ledningar och andra allmänna anläggningar som krävs för projektets genomförande. Staden skall dock stå för kostnaden för rivning av befintliga garage samt flytt av den avloppsledning som korsar exploateringsområdet.
- ? Markområdet överläts i befintligt skick. Besqab, som har besiktigat fastigheten, förklarar sig härmed godta fastighetens skick och avstår från alla anspråk på grund av fel och brister i fastigheten. Besqab skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.
- ? Besqab skall stå för samtliga kostnader för projektering och för byggande av gator och parker, vilka huvudsakligen betjänar de nya bostäderna.
- ? Parterna är vidare ense om att priset skall baseras på bygggrätten uttryckt i kr/m<sup>2</sup> bruttoarea (exkl VA-anslutning) enligt lagakraftvunnen detaljplan. Parterna är överens om att priserna per 2002-10-01 är för bostäder och lokaler 4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA under förutsättning att parkering förläggs i underjordiskt garage. För den händelse markpriserna för jämförbar tomtmark mellan dagens datum och tillträdesdagen påtagligt ändras är parterna överens om att de ovannämnda priserna skall justeras i proportion till dessa markprisförändringar.
- ? Bolaget skall följa samtliga villkor i aktuell markanvisningspolicy. Detta innebär bland annat att Besqab skall följa stadens riktlinjer för att göra ute- och

inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, följa stadens dagvattenstrategi samt stadens program för ekologiskt byggande i Stockholm.

- ? Garaget skall förses med eluttag för laddning av elbil.
- ? Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt ovan träffats mellan staden och Besqab senast två år från markanvisningen. Beträffande överlåtelse av mark och upprättande av detaljplan är Besqab medvetet om
  - att beslut om att överlåta mark skall godkännas av gatu- och fastighetsnämnden eller kommunfullmäktige,
  - att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Besqab är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning.
  - att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för gatu- och fastighetsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

### Markanvisningsregistret

Besqab har under de senaste 5 åren fått 5 markanvisningar om totalt 310 lägenheter. Markanvisningarna är gjorda i Mariehäll, Årsta, Vällingby samt två i Hässelby strand. HSB har sökt markanvisning inom samma fastighet. De har dock inte tecknat samarbetsavtal med garageföreningen.

### Ekonomi

Gatu- och fastighetskontorets expertråd kommer att behandla ärendet den 25 november 2002(Dnr. 2001-0384-01529).

Intäkterna vid försäljningen av marken är tänkta att täcka kostnader för flytt av avloppsledning, rivning av garage samt byggande av det underjordiska garaget till garageföreningen.

- ? Intäkterna vid försäljningen blir ca 4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA. Med en exploatering om 50-70 lägenheter och en genomsnittlig lägenhetsyta om 100 m<sup>2</sup> BTA, så uppgår intäkten till mellan 20 och 28 miljoner.
- ? Kostnaderna för byggande av det underjordiska garaget, flytt av avloppsledning samt rivning av befintliga garage uppskattas till ca 16 miljoner kronor. Byggekonomien anlitas för att räkna på vad det underjordiska garaget skulle kosta. Även Besqab har räknat på garaget. Med utgångspunkt från deras kalkyler torde kostnaderna inklusive rivning av garage uppgå till ca 15 miljoner. Kostnaden för flytt av avloppsledning beräknas till ca 500 000 kronor.
- ? En osäkerhet finns om hur mycket som behöver sprängas samt om det finns några miljöföroreningar.
- ? Inga övriga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå.
- ? Projektet beräknas endast påverka de framtida driftkostnaderna (GFK och SDF) marginellt.
- ? Byggherren skall stå för plankostnader och VA-anslutning.
- ? Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet överskott till staden.
- ? All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Besqab. Även staden har en risk för förgävesprojektering, vilken staden 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 vid planering av bebyggelsen är närhet till bensinstation med tillhörande lukt, trafikbuller och hantering av bensin. Bostädernas närhet till Hägerstensvägen. Hanteringen av dagvatten. I det fortsatta arbetet måste även en enkel provtagning ske för att undersöka eventuella miljöföroreningar. Kontorets bedömning är att projektet inte medför någon påverkan på annan bebyggelse.

### **Bensinstationen**

På fastigheten Eremiten 2 ligger en bensinstation. Stationen ligger i ett lättillgängligt läge relativt nära av- och påfarter till E4:an, och i anslutning till både Aspudden och Midsommarkransen. Både Miljöförvaltningen och Länsstyrelsen har riktlinjer för hur bebyggelse i anslutning till bensinstationer ska lokaliseras och utformas, vilket kommer att innebära att dessa frågor måste utredas noga under planarbetet. Ingen har dock i detta skede sett något hinder för att undersöka platsens lämplighet för bostadsbebyggelse.

### **Tillgänglighet**

Projektet bedöms inte innebära några särskilda svårigheter avseende tillgängligheten.

### **Måluppfyllelse**

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Besqab sin byggstart till år 2004 och första inflyttning till år 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv.2 2003. Därefter redovisas anbuden och genomförandebeslut i nämnden.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsbyggnadskontoret, Stadsdelsförvaltningen och Miljöförvaltningen.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att -träffa ett trepartsavtal mellan garageföreningen Aspen, Besqab och staden i huvudsak enligt detta utlåtande. - anvisa mark för bostäder och lokaler inom kvarteret Eremiten mm till Besqab och ge kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i huvudsak enligt detta utlåtande. -ta fram förfrågningsunderlag och gå ut på anbud för byggnation av ett underjordiskt garage till garageföreningen Aspen och återkomma till nämnden för redovisning av anbuden.

**SLUT**