



Handläggare: Anette Scheibe
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 26149
anette.scheibe@gfk.stockholm.se

2002-04-29

Dnr 2000-12723-54

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förnyad upplåtelse av tomträtt för bostadsbebyggelse i del av kv.
Dörrhaken i Rågsved**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner nyupplåtelse av tomträtt på del av kv. Dörrhaken i Rågsved.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av bostadsbebyggelsen.

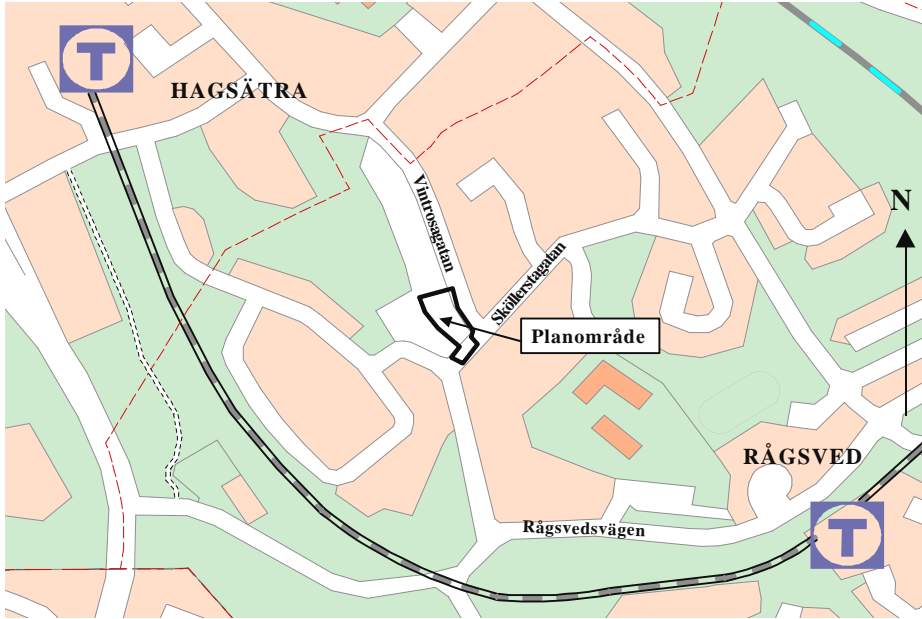
Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

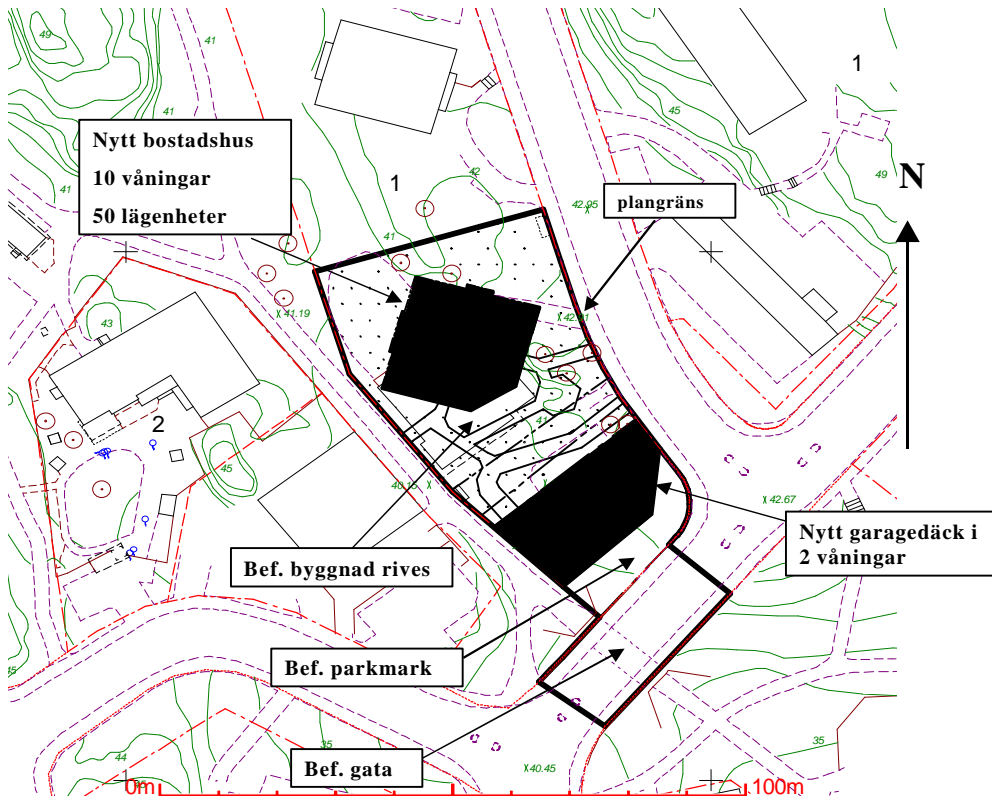
Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Föreslagen nyupplåtelse av tomträtt på del av fastigheten Dörrhaken 1 i Rågsved ger Wihlborgs Bostäder Stockholm AB möjlighet att uppföra ett punkthus i tio våningar med 50 lägenheter. Endast redan exploaterad kvartersmark tas i anspråk. Nuvarande affärsbyggnad rivs. Inga kostnader uppstår för staden utanför planområdet. Byggstart är planerad till våren 2002. Projektet överensstämmer med intentionerna i söderortsvisionen.



Kv. Dörrhakens läge i Rågsved.



Förenklad plankarta

UTLÅTANDE

Bakgrund

Planområdet omfattar del av fastigheten Dörrhaken 1. Wihlborgs Bostäder Stockholm AB innehar fastigheten med tomträtt. På fastigheten finns fyra punkthus och en byggnad i en våning med en nerlagd affär. Detaljplanen antogs efter enkelt planförfarande (laga kraft 2001-11-21), och ger Wihlborgs Bostäder Stockholm AB möjlighet att ersätta affärsbyggnaden med ett punkthus i tio våningar. Det föreslagna huset innehåller cirka 50 lägenheter. Handel, restaurang, kontor och/eller lägenhetsdagem får bedrivas i bottenvåningen. Den del av fastigheten Dörrhaken 1 där affärsbyggnaden ligger avstyckas och bildar en ny fastighet. Den föreslås nyupplåtas med tomträtt för bostäder till Wihlborgs Bostäder Stockholm AB. Befintligt tomträttsavtal för resterande fastighet kompletteras med ett tilläggsavtal. Byggstart är planerad till våren 2002.

Bebyggelseförslaget

Kvarteret Dörrhaken i Rågsved är idag bebyggt med fyra stycken 10-våningars punkthus, placerade i en rad. Dessa inleder en linje om ett 20-tal höga punkthus som sträcker sig norrut in i stadsdelen Hagsätra. Förslaget hus inleder den linje med punkthus som tidigare inletts med affärsbyggnaden. Det nya punkthuset ansluter väl till befintliga byggnader vad gäller skala och utformning, samt orienteras som de angränsande punkthusen. Planen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser. Endast tidigare exploaterad kvartersmark tas i anspråk.

Plansamråd med möte och remiss ägde rum under april – maj 2001. De flesta synpunkterna gällde husets placering och höjd. Efter samrådet har husets läge förskjutits cirka fem meter åt söder.

Inom den fastighet som nybildas uppförs ett garagedäck i två våningar. Därmed uppfylls behovet av parkeringsplatser samt laddningsstation för elbilar för de nya bostäderna.

Kv. Dörrhaken ligger cirka 500 meter från Rågsveds centrum med tunnelbana, affärer och service.

Inga kostnader uppstår för staden för service, vägar eller ledningar utanför planområdet.

Markupplåtelse

Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt. Projektet påbörjades innan stadens markanvisningspolicy började gälla, så utgångspunkten för projektet var tomträttsupplåtelse. Under projektets gång har dock Wihlborgs Bostäder Stockholm AB erbjudits att förvärva marken med äganderätt i enlighet med de övergångsregler som anges i markanvisningspolicyen. Nuvärdet av framtida avgälder beräknat på nyupplåtelse av tomträtt för bostäder ger staden intäkter på cirka 5,3 miljoner kronor.

Kontorets synpunkter

De markvärden som kan erhållas efter förhandlingar är ett sämre ekonomiskt alternativ för staden jämfört med en tomträtsupplåtelse. Genom att kräva en högre köpeskilling för marken riskerar projektet att inte bli av. Kontoret anser att det är mycket angeläget att projektet genomförs och ber att få hänvisa till skrivningen i markanvisningspolicyn som anger att det är viktigt med blandade upplåtelseformer i varje stadsdel. Rågsved innehåller i dagsläget cirka 90 % hyresrätter, och kontoret bedömer det som ett mycket värdefullt tillskott till stadsdelen om bostadsrätterna uppförs, bl.a. medges en boendekarriär inom stadsdelen.

Den nya bebyggelsen gör också att ett slitet område i Rågsved rustas upp. Den befintliga affärsbyggnaden och det angränsande gångstråket utsätts ofta för klotter och annan vandalisering. Exploateringen gör det möjligt att ordna dessa ytor genom att åstadkomma bättre belysning vid gångstråket samt nya planteringar. Sammantaget med det nya huset bedöms tryggheten öka betydligt för boende i Rågsved som använder det allmänna gångstråket.

Kontoret anser således att det finns särskilda skäl att förorda nyupplåtelse av tomträtt trots att upplåtelseformen är bostadsrätt. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering och tomträtsavtal med Wihlborgs Bostäder Stockholm AB.

SLUT