



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-05-18

Handläggare: Lizett Durgé  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 26 418  
e-mail: [lizett.durge@gfk.stockholm.se](mailto:lizett.durge@gfk.stockholm.se)

2004-04-15

Dnr: 04-411-989

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning till AB Familjebostäder för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 i Johanneshov/Enskede Gård. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

AB Familjebostäder har ansökt om markanvisning för bostadsbebyggelse inom del av fastigheterna Johanneshov 1:1 och Enskede Gård 1:1 i stadsdelsgränsen Johanneshov/Enskede Gård. Föreslagen bebyggelse består av stadsvillor som kan innehålla 40 till 50 lägenheter.

Det föreslagna markområdet är i gällande detaljplan naturmark och ligger mellan Slakthusområdet och Lindevägen. Angränsande bebyggelse består av flerbostadshus och villor.

Området används i dag som strövområde. I det fortsatta planarbetet är det därför viktigt att skapa förutsättningar för fotgängare att även i framtiden kunna passera genom området. Befintlig vegetation måste sparas i så stor utsträckning som möjligt.

De ekonomiska konsekvenserna för staden är svåra att bedöma i dagsläget då projektet är i ett mycket tidigt skede. Staden får kostnader för va-anslutningar, flyttning av en elnätstation samt kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta och intäkter i form av avgäldsunderlag.

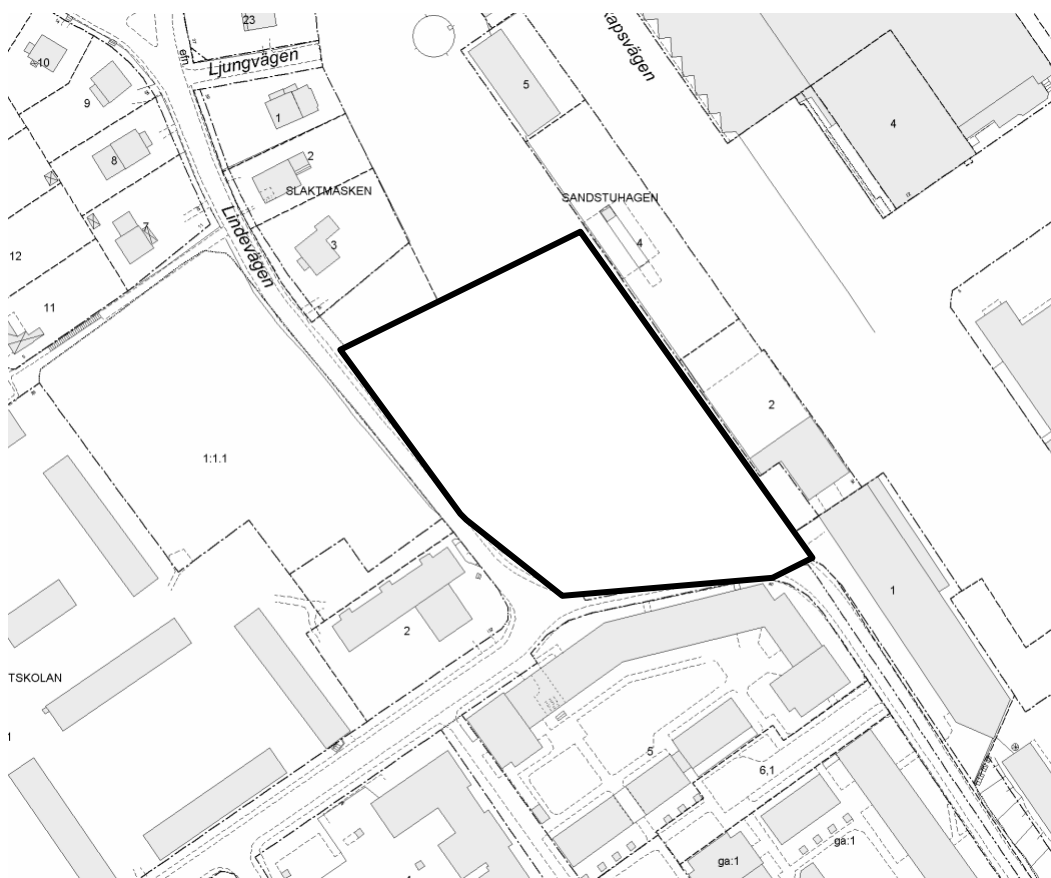
Kontoret föreslår att marken anvisas till AB Familjebostäder och att kontoret får i uppdrag att påbörja utredningsarbetet. Inriktningsbeslut.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

AB Familjebostäder (nedan kallat Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 och del av Enskede Gård 1:1 i stadsdelsgränsen Johanneshov/Enskede Gård. Projektet har aktualiserats i samband med att Familjebostäder har utrett möjligheten att kompletteringsbebygga på egen mark inom stadsdelen men funnit att detta inte har varit möjligt.

Området ligger mellan Slakthusområdet och Lindevägen och är i gällande detaljplan naturmark. Intilliggande bostadsbebyggelse består av flerbostadshus med en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. Husen är byggda under fyrtio- och åttiotal. Även villor från tjugo- och trettiotal finns inom det angränsande kvarteret i den norra delen av markområdet.



Ungefärligt planområde

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadskontoret avser att ta upp en startpromemoria i stadsbyggnadsnämnden den 13 maj 2004.

## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 40 till 50 lägenheter i stadsvillor med höjden varierande från tre till fyra våningar, eventuellt med en indragen femte våning. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Den nya bebyggelsen bör anpassas i höjd och volym både till villabebyggelsen i norr och flerbostadshusen i sydväst. Uppvuxna träd och annan vegetation bör så långt möjligt sparas. Den befintliga muren mot Slakthusområdet bör om möjligt döljas genom t ex en vegetationsridå eller att en garagebyggnad placeras mot den.

## Förslag till markanvisning

**Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Bolaget får en tomträttsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelsepunkten.**

Bolaget har under de senaste tre åren fått 16 markanvisningar om totalt ca 1 700 lägenheter. Av dessa är 11 lämnade i ytterstaden, ca 1 200 lgh.

Kontoret föreslog vid nämndens sammanträde 2000-10-31 att den aktuella marken skulle anvisas till JM AB. Nämnden beslöt att ärendet skulle återremitteras med uppdrag att återkomma med ett alternativt förslag till exploateringsområde. Kontoret återkom till nämnden 2001-02-20 med ett förslag till en omarbetad exploatering vilket nämnden avlog.

Rumänska Ortodoxa församlingen i Stockholm ansökte 2002-06-19 om markanvisning för uppförande av en kyrka på den plats som nu föreslås för bostäder. Vid underhandskontakter med församlingen framgick att de inte hade finansieringen klar och därför inte kunde bestämma sig för den aktuella platsen. Kontoret meddelade församlingen 2003-07-28 att det inte fanns möjligheter att fortsättningsvis reservera marken för kyrka utan avsåg att pröva möjligheten för bostadsbebyggelse i stället.

## Konsekvenser

### *Ekonomi*

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och staden får därmed intäkter i form av avgäldsunderlag. Staden belastas av kostnader för en va-anslutning, flyttning av en

befintlig elnätstation samt kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta. Bolaget betalar kostnaderna för en ny detaljplan.

Projektet är i ett mycket tidigt skede vilket innebär att det är svårt att bedöma omfattningen av de kostnader och intäkter som projektet medför och därmed exploaterings ekonomiska slutresultat. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Staden står sin egen risk vid en eventuell förgävesprojektering. Kontoret återkommer till nämnden med en mer detaljerad ekonomisk redovisning i samband med planremissen.

#### *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 risken för bullerstörningar från slakthusområdet.

Området används i dag som strövområde. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att möjligheten för fotgängare att passera genom området tas tillvara och att befintlig vegetation sparas i så stor utsträckning som möjligt. Tillgången på rekreationsytor bedöms även i fortsättningen vara relativt god i området. En stor del av naturområdet bevaras tillsammans med naturområdet sydväst om Lindevägen.

#### *Kompensation av ianspråktagen grönyta*

Lämplig kompensation av ianspråktagen grönyta kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

#### *Tillgänglighet*

Området är något kuperat, med en nivåskillnad på ca fem meter från gatan till den centrala delen. Ny bostadsbebyggelse och utemiljöer ska planeras så att de blir tillgängliga för personer med rörelsehinder.

#### *Måluppfyllelse*

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

#### *Genomförande och tidplan*

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en färdig plan kan vinna laga kraft under 2005 under förutsättning att planen kan genomföras utan programsamråd. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid plansamråd.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

## **Planbeställning**

Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret ser en kompletteringsbebyggelse med stadsvillor som anpassas till omgivande bebyggelse som positivt. En viktig del i den fortsatta planeringen är att stor vikt läggs **vid bevarande av uppvuxna träd och möjlighet för fotgängare att även fortsättningsvis kunna passera genom området.**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och påbörja utredningsarbetet. Inriktningsbeslut.

**SLUT**