



Kontaktperson

Per-Bruno Wisth

Ytterstadsavdelningen

Telefon: 08-508 26 310

perbruno.wisth@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-10-27

Markanvisning för bostäder vid fastigheten Takbjälken i stadsdelen Örby Slott till Järntorget Bostad AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder vid fastigheten Takbjälken inom stadsdelen Örby Slott till Järntorget Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

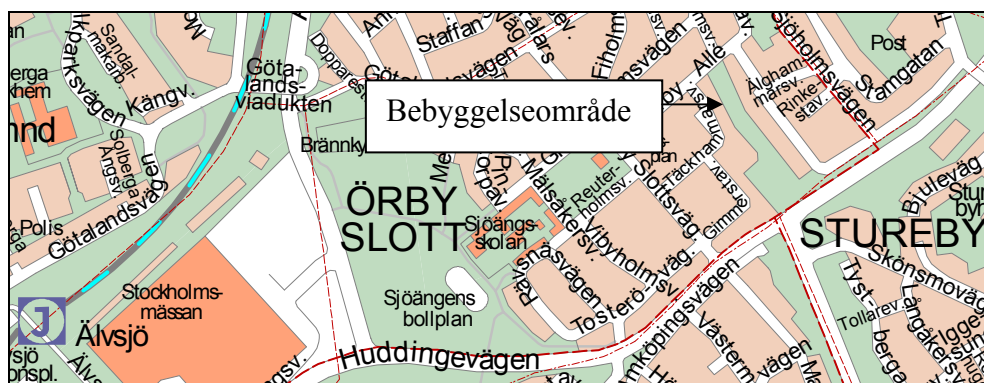
Sammanfattning

Järntorget Bostad AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 12 kedjehus i stadsdelen Örby Slott. Bebyggelsen föreslås inom ett parkstråk som tidigare var ett trafikreservat för en utbyggnad av Örbyleden. Kontoret tillstyrker att bostadsbebyggelse provas i det föreslagna området och föreslår att Järntorget Bostad AB får en markanvisning.

Projektet ger staden tomträttsintäkter motsvarande ett avgäldsunderlag om ca 4 mnkr. Stadens investeringsutgifter blir ca 2 mnkr. Stadens driftskostnader påverkas marginellt.

Bakgrund

Järntorget Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 12 kedjehus i stadsdelen Örby Slott. Enligt gällande detaljplan är området avsatt för parkändamål. Tidigare fanns här ett trafikreservat för en tänkt förlängning av Örbyleden. Området är idag en öppen gräsyta med några äppelträd. Området sköts av stadsdelsförvaltningen. Området omges av villabebyggelse.



I stadsdelen Örby Slott finns ca 600 lägenheter (40 % privata hyresrätter och 60 % bostadsrätter) och ca 200 småhus. Smålägenheter 1-3 r.o.k. är helt dominerande. Inga ytterligare nybyggnadsprojekt är för närvarande aktuella i stadsdelen.

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisning som sker för nämnden i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 12 parhus om ca 150 kvm BTA i två våningar och med carport. Bolaget avser att upplåta parhusen med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning, men skisserna får ses som preliminära. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Bolaget önskar få marken upplåten med tomträtt.

Bolaget har under de senaste två åren fått 8 markanvisningar om totalt ca 400 lägenheter. Av dessa markanvisningar är 7 lämnade i ytterstaden. I det nu aktuella området har ingen annan sökt markanvisning.



Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget önskar efter fastighetsbildning få marken upplåten med tomträtt och tomträttsavgälden ger ett avgälsunderlag (intäkt) motsvarande ca 4 mnkr.

Då infrastrukturen är utbyggd beräknas stadens investeringsutgifter främst gälla ledningsflytt, mindre belysnings- och gatuarbeten, anslutningsavgifter, fastighetsbildning och kompensation för att obebyggd mark tas i anspråk till ett sammanlagt belopp av storleksordningen 2 mnkr.

Byggherren svarar för anläggning och drift av en tillfartsgata på kvartersmark som leder fram till parhusen. Byggherren svarar även för plankostnaderna.

Kontoret bedömer därför att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som tidigare gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsens påverkan på intilliggande områden är godtagbar och merparten av det berörda parkstråket mellan Örby Allé och Huddingevägen behålls.

Några markföroreningar bedöms inte förekomma men får utredas i det fortsatta arbetet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation föreslås ske genom att projektet får bidra med en andel till en planerad våtmarksanläggning på Sjöängen, nära korsningen Huddingevägen och Åbyvägen. Kontoret avser presentera våtmarksprojektet för nämnden under våren 2006. Alternativt kan en kompensation prövas i angränsande parkområde.

- Tillgänglighet

Området är plant och tillgänglighetsfrågorna bör kunna utredas och lösas i den kommande planläggningen och exploateringen.

- Måluppfyllelse

Utbyggnadsförslaget ger bostäder i ett bra läge med närhet till kommunikationer och ger ökad variation av boendeformer i stadsdelen.

- Påverkan på barn

Den föreslagna nybebyggelsen ger ett tillskott av stora lägenheter som underlättar för barnfamiljer att finna bostad inom området. Bebyggelsen innebär visserligen att lekytorna i parkstråket begränsas, men den för barnen viktigaste parkytan, den som ligger i anslutning till den befintliga barnstugan, behålls.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år, men då det är ett relativt litet bostadsprojekt kan eventuellt andra större projekt komma att prioriteras. En tidplan kan därför vara osäker att fastställa i dagsläget.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden bedöms bli vid programremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget, men dessa har inte tagit ställning till förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret begär därför att nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö för 12 parhus, utan att närmiljön för intilliggande bebyggelse behöver påverkas negativt i någon större omfattning. Projektet bör utformas så att befintliga gång- och cykelstråk kan behållas och att kvartersgatan får en omsorgsfull utformning. Sophanteringen får utredas i det kommande planarbetet.

Projektet ger staden ett ekonomiskt överskott.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT



TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr M05-513-833
2005-10-02