



Kontaktperson
Elina Johansson
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 89
elina.johansson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-12-14

Upplåtelse av tomträtt vid kv. Stora Katrineberg i Liljeholmen till Liljeholmsstrand Fastighets AB.

Förslag till beslut

Marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna tomträttsavtal för bostäder med Liljeholmsstrand Fastighets AB.

Göran Långsved

Lars Fyrvald
Tf

Sammanfattning

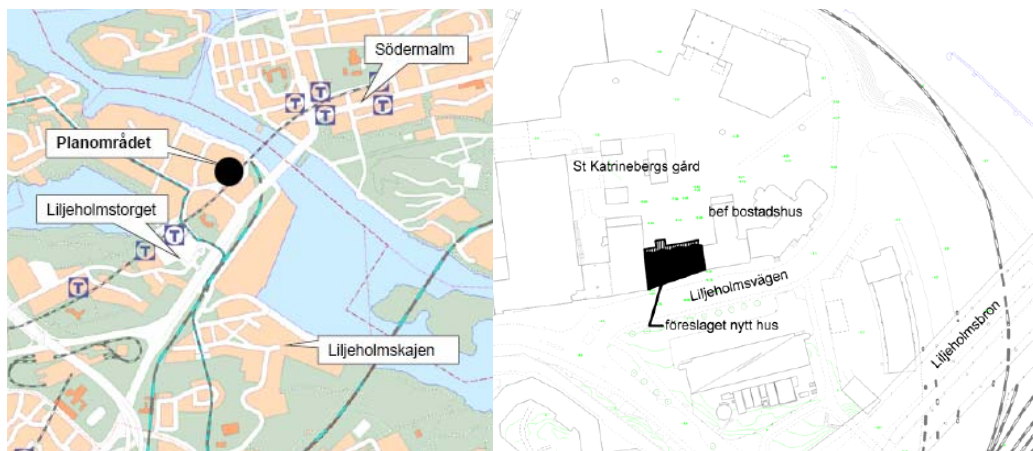
Liljeholmsstrand Fastighets AB (LFAB) avser att komplettera kv Stora Katrineberg i Liljeholmen med ny bebyggelse för bostäder. Planen syftar till att ersätta befintlig byggrätt för kontor och industri med en byggrätt för flerbostadshus med knappt 50 lägenheter. Från fastigheten Stora Katrineberg 16 kommer en ny fastighet att avstyckas. Den med tomträtt upplåtna Stora Katrineberg 16 förändras endast genom att ytan minskas till ca 24380 kvm. Den nya fastigheten, Stora Katrineberg 19, föreslås upplåtas med tomträtt för bostadsändamål. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

LFAB bekostar framtagande av ny detaljplan samt ansvarar för och bekostar byggnation och övriga erforderliga anläggningar inom området. Därför beräknas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna tomträttsavtal för bostäder inom nya fastigheten Stora Katrineberg 19.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden fattade 13 mars 2003 beslut att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta planförslag med enkelt planförfarande för del av fastigheten Stora Katrineberg 16.



Planområdets läge i staden och i kvarteret Stora Katrineberg.

Kvarteret Stora Katrineberg är idag bebyggt med en större kontorsbyggnad om sju våningar i norr och ytterligare ett antal kontor i kvarterets södra del. Inom kvarteret utmed Liljeholmsvägen finns två bostadshus från sekelskiftet om sex och sju våningar. Det nu aktuella planområdet är en obebyggd del av fastigheten Stora Katrineberg 16 och används idag främst för markparkering.

För fastigheten Stora Katrineberg gäller Pl 8004 från år 1984. Den anger användningsområde kontor och industri. För nu aktuell del av fastigheten finns en befintlig byggrätt för kontor/industri om sju våningar.

Tidigare beslut

Start pm i SBN

2003-03-13

Detaljplanen

Planen syftar till att ersätta befintlig byggrätt för kontor och industri med en byggrätt för flerbostadshus med knappt 50 lägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Den föreslagna byggnaden är i åtta våningar samt ytterligare två mindre volymer på taket som även de rymmer bostäder. Byggnaden utformas som en lamell mellan befintligt bostadshus och kontorshus. Bottenvåningen mot gatan ska till delar innehålla lokaler som ska nyttjas för centrumändamål, vilket bland annat innebär butiker, restauranger och kontor.

Parkering löses i befintligt garage på fastigheten Stora Katrineberg 16. Servitut ska bildas för parkeringsplatser i befintligt garage till förmån för den nya fastigheten Stora Katrineberg 19.

Tillgänglighet

Det bedöms inte föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.

Miljökonsekvenser

Planområdet är bullerutsatt. Beräkningar visar att gatusidan är utsatt för bullernivåer om 61 dBA ekvivalentnivå. Gårdssidan har en ekvivalentnivå om ca 50 dBA. För att uppfylla riktvärdena för buller kommer lägenheterna därför att vara genomgående.

Tomträttshavaren svarar för eventuella markföroreningar.

I tomträttsavtalets särskilda bestämmelser skrivs in att tomträttshavaren är medveten om att servitut för tunnelbanetrafik belastar fastigheten. Tomträttshavaren är införstådd med att ljud, vibrationer och andra störningar från tunnelbaneverksamheten kan förekomma inom fastigheten. Tomträttshavaren har att själv svara för att bebyggelsen anpassas till vid igångsättningen befintliga miljöförhållanden och att erforderliga skyddsåtgärder utförs.

Ekonomiska konsekvenser

LFAB bekostar framtagande av ny detaljplan samt ansvarar för och bekostar byggnation och övriga erforderliga anläggningar inom området. Därför beräknas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå.

Genomförande och preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas i januari år 2006. Byggstart beräknas således kunna ske under våren 2006.

Kontorets synpunkter och förslag

Markkontoret ser positivt på att nya bostäder tillskapas i ett centralt läge med goda kollektiva kommunikationer samt med närhet till service och rekreation. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna tomträttsavtal för bostäder inom den nya fastigheten Stora Katrineberg 19.

SLUT