



Handläggare: Staffan Lorentz
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 50826081
staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2004-04-30

Dnr 03-411-1579:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder invid kvarteret Timglaset i Örby till
Bostaden AB. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder invid kvarteret Timglaset i Örby till Bostaden AB 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

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder invid kvarteret Timglaset inom fastigheten Örby 4:1, i Örby till Bostaden AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

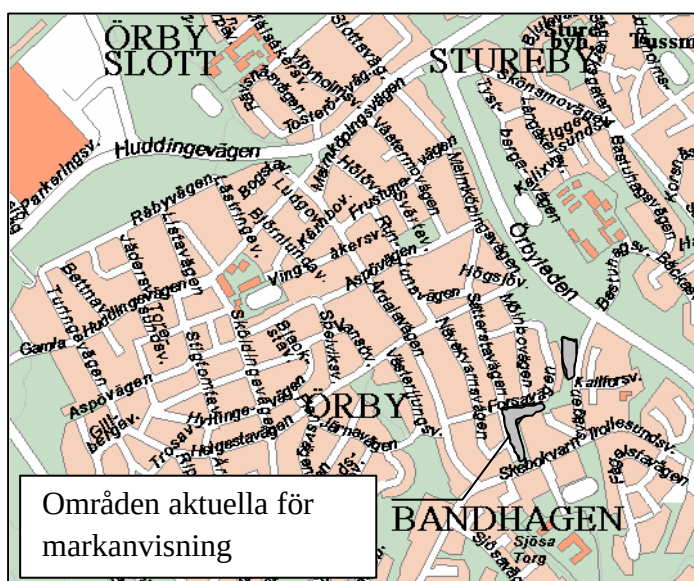
På den anvisade marken skall Bostaden AB uppföra ca 20 lägenheter i radhus och ca 45 i lamellhus utmed Skebokvarnsvägen. Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Bostaden AB har inkommit 2004-04-30 med ansökan om markanvisning för ca 20 radhus och ca 45 lägenheter i flerfamiljshus i stadsdelen Örby i Vantör. Markanvisningen avser ca 13 000 kvadratmeter av fastigheten Örby 4:1, invid kv. Timglaslet. För området aktuellt för markanvisning gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för parkändamål. Bebyggelsen i omgivningen utgörs av småhus av varierande ålder, samt av flerfamiljshus i fem våningar på motstående sida av Skebokvarnsvägen. De föreslagna radhusen angränsar direkt till en byggmarknad mm.

I Örby har en markanvisning skett de senaste tre åren, till Familjebostäder för radhus invid kv. Fickuret.



Örby har knappt femtusen invånare. Andelen småhus i Örby är 63%, där den största andelen är om fem rum och kök, eller större. Andelen flerfamiljshus är 37%, där lägenheter om ett-, till två rum och kök utgör 61%. (Källa USK 2003-11-27, avser 31 december 2002.) Allmännyttan har inga bostäder i Örby. Privata hyresrätter utgör 56% och andelen bostadsrätter är 44% av flerfamiljshusbostäderna.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende för gatu- och fastighetsnämnden.

Utbyggnadsförslag

Området föreslaget för radhus utgörs av gräsytor med träd och berg i dagen, i direkt anslutning till Woody's byggmarknad. Området föreslaget för flerfamiljshus utgörs i huvudsak av en något sank plan med björkar vid Skebokvarnsvägen, samt brantare delområden och områden med gräsytor.

Inga andra ansökningar om markanvisning finns för aktuellt område. Bostaden AB avser upplåta bostäderna i aktuell markanvisning med bostadsrätt.

Konsekvenser

-Ekonomi

För bostadsrättslägenheter gäller att byggherren efter fastighetsbildning antingen skall förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark för bostadsrätter till marknadspris eller - för den händelse staden beslutar att upplåtelse med tomträtt skall ske för projekt med bostadsrätt - erhålla marken med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller när tomträttsavtalet tecknas.

Om kommunfullmäktiges beslut innebär att både försäljning och tomträttsupplåtelse för bostadsrätter är möjlig äger staden rätt att välja om marken ska upplåtas med tomträtt eller säljas.

Intäkterna i projektet vid tomträttsupplåtelse utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld för omkring 6500 kvadratmeter bruttoarea bostäder. De kostnader för kommunala anläggningar och utökade driftskostnader som väntas uppstå utgörs främst av kompensation för ianspråktagen grönmark och omläggning av gångstråk.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gat- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller och inpassning i terrängen samt närhet till kraftledning. Nu föreslagna bebyggelse påverkar i liten omfattning rekreationsvärden i den lokala grönstrukturen. Det gångstråk som finns mellan Örby och Hagsätra kommer att få annan sträckning i samband med exploateringen.

Rekreationsvärdena i den övergripande strukturen påverkas inte. Tillgång till större och lokala rekreationsområden för närboende och nyinflyttade, kommer att finnas i tillräcklig omfattning.

Inga värdefulla naturmiljöer med ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Påverkan på dagvattnet bedöms vara obetydligt, men skall studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Områdets tidigare användning ger inga misstankar om markföroreningar, men närheten till bensinstationen och byggmarknaden skall särskilt studeras. Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i närheten. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås, förutom att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnderna förstärka närliggande park- och naturmarksområden där bland andra lekparkerna Aspöparken och Grytet, samt lekparken väster om Sturebyskolan, är i behov av upprustning.

Detta skall ske samordnat med den kompensation för bostäderna invid kv. Fickuret om vilket nämnden beslutade 2004-01-27. Kv Fickuret ligger intill kv. Timglasat, förbundet med ett park- och naturstråk.

Kontoret föreslår att med exploateringsmedel låta upprusta lekparkerna. Det är möjligt att göra kompletteringar för att ytterligare stärka lekvärdet i lekplatserna, samt i förekommande fall ersätta grus och asfaltsytor med gräs. Det är i sammanhanget angeläget att analysera natur- och parkmarken i Örby. En översyn av de funktioner som natur- och parkområden erbjuder, skall ta hänsyn till de i området dominerande villaträdgårdarna. Ett program för översynen av funktionerna parkområdena i Örby bör tas fram för att säkerställa att dessa kan erbjuda invånarna ett mervärde. Barnens behov skall särskilt uppmärksammas i kompensationen av ianspråktagen grönyta.

Utöver detta skall områdets gång- och cykelstråk ses över, så att de upplevs som säkra och trevliga, bland annat avseende belysning, parkmöblering och växtlighet.

- Tillgänglighet

Höjdskillnaderna inom delar av området gör att tillgängligheten behöver studeras särskilt under detaljplanearbetet. Likaså behöver tillgänglighet till handikapparkering ses över.

-Måluppfyllelse

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

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

Genomförande och tidplan

Utformningen av byggnader och dess placering i terrängen skall studeras noga i projektet. På samma sätt skall infarter och höjder studeras, likaså de exakta gränsdragningarna mot den kvarvarande parkmarken. Frågor rörande buller och säkerhetsavstånd mot Örbyleden, mot kraftledningen och mot befintliga verksamheter skall studeras vidare. Genomförandefrågorna kommer att studeras noggrannare i detaljplanearbetet och redovisas för nämnden under programsamrådet.

S

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till tidigast år 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt första kvartalet 2005. I samband med att överenskommelse om exploatering, inklusive upplåtelse av tomträtt träffas med bolaget, ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet 2005. Om kostnadsnivån för projektet inte överstiger kontorets delegation så kan detta beslut fattas på kontorsnivå.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Vantörs stadsdelsförvaltning. Båda förvaltningarna är positiva till att pröva projektets förutsättningar i planprocessen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan för området. Bolaget beställer ny detaljplan för området.

Stadsbyggnadskontoret har uppgivit att detaljplanearbetet för området kring kv. Timglasat kan innefattas i detaljplanearbetet för området kring kv. Fickuret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i lägenheter i ett äldre byggnadsbestånd som främst består av småhus, samtidigt som det kompletterar bebyggelsemönstret i stadsdelen.

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

SLUT