



Lizett Durgé
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 18
lizett.durge@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-01-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Tjärtunnan K1:1 och del av Stureby 1:1 i Stureby till JM.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Tjärtunnan K1:1 och del av Stureby 1:1 till JM och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

JM AB har ansökt om markanvisning för ett område inom och i anslutning till kv Tjärtunnan i Stureby. Kontorets bedömning är att området kan inrymma ca 100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Förslagets utformning samt buller m m får studeras närmare under detaljplaneprocessen.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs

lägre än 10 mnkr. Marken kommer att upplåtas med tomträtt enligt förslag till markanvisningsavtal. Stadens intäkter i form av avgäldsunderlag beräknas till 21 mnkr.

Bakgrund

JM, nedan kallad bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 100 lägenheter i stadsdelen Stureby. Området ligger i en del av kraftledningsstråket som förläggs i tunnel vilket skapar möjligheter för en exploatering.



Markanvisningens läge markerat med rött

För kv Tjærtunnan anger gällande detaljplan att marken är avsedd för allmänt ändamål. För övriga markområden anger gällande detaljplaner att marken är avsedd för park förutom infarten till den befintliga fördelningsstationen som är kvartersmark.

Intilliggande bebyggelse består av flerbostadshus och småhus. Övervägande delen av flerbostadshusen närmast markområdet är bostadsrätter. För Stureby i stort är andelen lägenheter i flerbostadshus fördelade i allmännyttan 38,5 %, övriga hyresrätter 23,7 % och lägenheter i bostadsrättsföreningar 37,8 %. Smålägenheter om 1-2 r o k uppgår till 46 %. Småhus utgör ca 32 % av det totala



bostadsbeståndet i Stureby. Uppgifterna är hämtade från USK statistik per den 31 december 2008.

Tidigare markanvisningar i Stureby har lämnats till Familjebostäder ca 45 lgh, vilka är färdigställda, JM 16 radhus, som är under uppförande samt Veidekke som har fått två markanvisningar om totalt 60 lägenheter vilka är i planeringsskedet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Tidpunkt för ett start-PM i stadsbyggnadsnämnden är oklar. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. För området norr om Tussmötevägen bör intrånget i naturmarken minskas. Avsikten är att ca hälften av parkeringsplatserna ordnas i garage. Föreslagen bebyggelse söder om Tussmötevägen är komplicerad med hänsyn till befintlig fördelningsstation. Säkerhetsavstånd, angöring, parkering m m måste utredas vidare i kommande planarbete. Studier måste också göras för intilliggande daghems behov av gård. Daghemmet är inrymt i ett flerbostadshus. I övrigt kommer exploateringsens innehåll och utformning prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen där även hänsyn till en framtida överdäckning av Huddingevägen ska beaktas.



Ideskiss, situationsplan

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Avtalet har undertecknats av bolaget.

Bolaget har sedan 2007-01-01 fått 5 markanvisningar om totalt 670 lägenheter. Aktuell markanvisning är den första i Stockholms kommun sedan 1990-talet där JM avser en upplåtelseform med hyresrätt. Inga andra byggherrar har sökt markanvisning på området.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. För det norra området krävs inte några ledningsomläggningar. Däremot måste delar av området inom kv Tjærtunnan saneras. En grundförutsättning i den fortsatta planeringen är att den nya lokalgatan för projektets genomförande planläggs som kvartersmark och bekostas av bolaget. En bebyggelse söder om Tussmötevägen kan komma att medföra vissa ledningsomläggningar och flytt av parkväg. Utgifterna bedöms dock inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på



delegation inom kontoret, d v s lägre än 10 mnkr. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde och för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd bedöms inte öka. Detta förutsätter dock att den nya lokalgatan blir kvartersmark. Intäkterna för staden i form av avgäldsunderlag beräknas uppgå till 21 mnkr.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, närhet till fördelningsstation och att bebyggelsens utformning noggrant studeras för att minska intrånget i naturmarken. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför att några större park- och miljövärden går förlorade.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eventuella kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta får utredas vidare under projektets gång. Det kontoret kan konstatera är att den aktuella marken ligger i anslutning till kraftledningen som inom ett par år blir markförlagd och att området i dag är svårtillgängligt för närboende. Närheten till Huddingevägen gör också att området inte lämpar sig för rekreation. Närheten till Hemsbogen i övrigt är en kvalité för området.

- Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan kan utredas och lösas i det kommande planarbetet.

-Måluppfyllelse

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

-Påverkan på barn

Området används endast i liten utsträckning av barn. Kontoret bedömer att möjligheterna till lek är stora i närområdet, dels i parken mellan Sågverksgatan och Bjulevägen, dels i Hemsbogen som ger möjlighet till lek i naturområde. Projektet kan påverka barnen positivt med hänsyn till att den nya bebyggelsen skapar en tryggare miljö mellan Huddingevägen och Östrandsvägen.



Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. En tidigast möjlig byggstart för projektet är därför under 2012.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till förslaget under förutsättning att hänsyn tas till en eventuell framtida överdäckning av Huddingevägen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan. Bolaget tecknar planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i Stureby. De frågor som måste utredas och lösas i samband med detaljplanearbetet är buller, närhet till befintlig fördelningsstation samt att minska på intrånget i naturmarken.

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

Slut