

Handläggare: Britta Eliasson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 61
e-mail: britta.eliasson@gfk.stockholm.se

2005-04-07

Dnr: 04-511-3171

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Skioptikonbilden 2
och Örby 4:1 i Högdalen till Järntorget Bostad AB. Inriktningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Skioptikonbilden 2 och Örby 4:1 till Järntorget Bostad AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Göran Gahm
tf

Eva Olsson
tf

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Beslutet gäller en markanvisning till Järntorget Bostad AB (nedan kallad Järntorget) för att bygga om en tom skolbyggnad till 14 radhus samt eventuellt ny bostadsbebyggelse på hela eller delar av bollplanen vid Bandhagens skola. Behovet av bollplanen är inte färdigutrett, varför den delen av projektet är osäker. Om hela eller delar av bollplanen kan tas i anspråk för bebyggelse kan som mest ytterligare ca 50 bostäder byggas.

Kontoret menar att det är angeläget att så snart som möjligt få en ny användning för skolbyggnaden. Den har arkitektoniska kvaliteter som kan komma väl till sin rätt som radhusbebyggelse. Kontoret ser positivt på möjligheterna att bebygga hela eller delar av grusplanen till nya bostäder. De kan bli ett nytt fint inslag i närmiljön kring skolan med sin 50-talsbebyggelse.

UTLÅTANDE

Bakgrund

SISAB har frågat gatu- och fastighetskontoret om möjligheten att bygga om en tom skollokal vid Bandhagens skola till bostadsändamål. Byggnaden har stått tom i några år och varken stadsdelsnämnden eller någon annan önskar hyra den. Byggnaden är i sådant skick att den på grund av höga kostnader svårigen kan byggas om till skolbyggnad.

Bredvid skolan finns en fotbollsplan som endast utnyttjas för skolans verksamhet. Eventuellt finns möjlighet att ersätta den med en mindre bollplan. Då kan bostäder byggas på den mark som blir över. Det finns också en mindre parkering vid bollplanen som varken SISAB eller idrottsförvaltningen har något behov av.

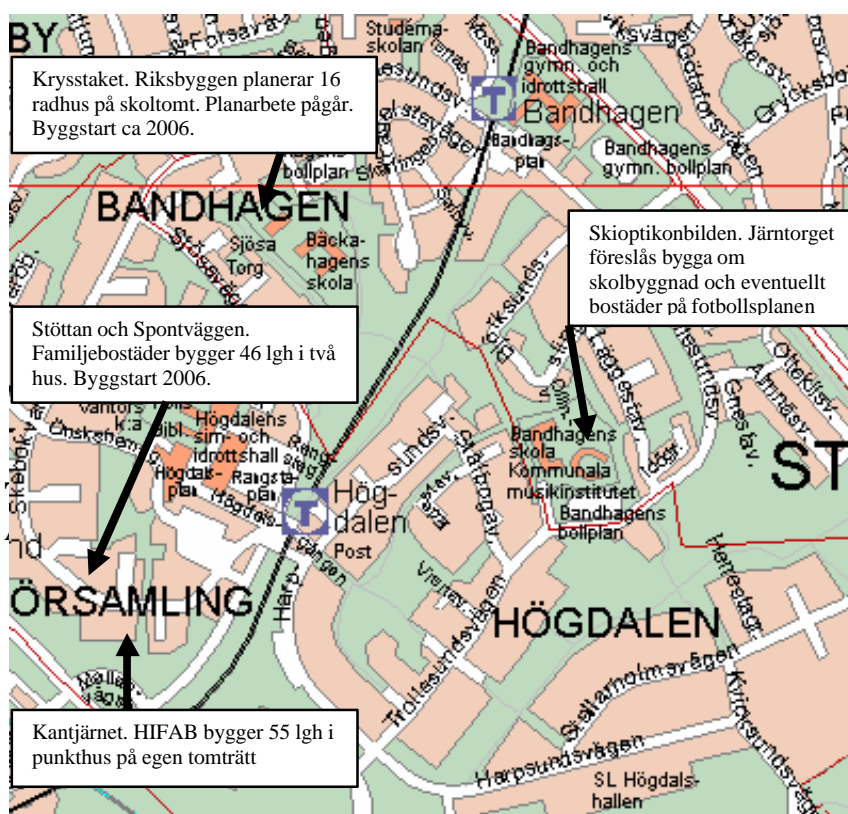
Järntorget önskar bygga bostäder på bollplanen och bygga om skolan till radhus. Sammanlagt skulle det bli ca 70 nya lägenheter. Bostäderna beräknas vara klara för inflyttning hösten 2007- våren 2008.

För området gäller en detaljplan från 1951 enligt vilken området är avsedd för skoländamål, idrottsändamål, park och gata (parkeringen). Skolbyggnaden är från 50-talet.

Området Högdalen i Vantör har ca 7670 invånare (USK 2003-11-13, avser statistik per 2002-12-31). Andelen småhus är 6% i Högdalen. Andelen flerfamiljshus är 94% och i dessa utgör ett till tre rumslägenheter mer än 85%. Allmännyttans andel av flerfamiljsbostäderna i Högdalen är 51%. Övriga hyresrätter utgör 21% och bostadsrätterna utgör 28%.

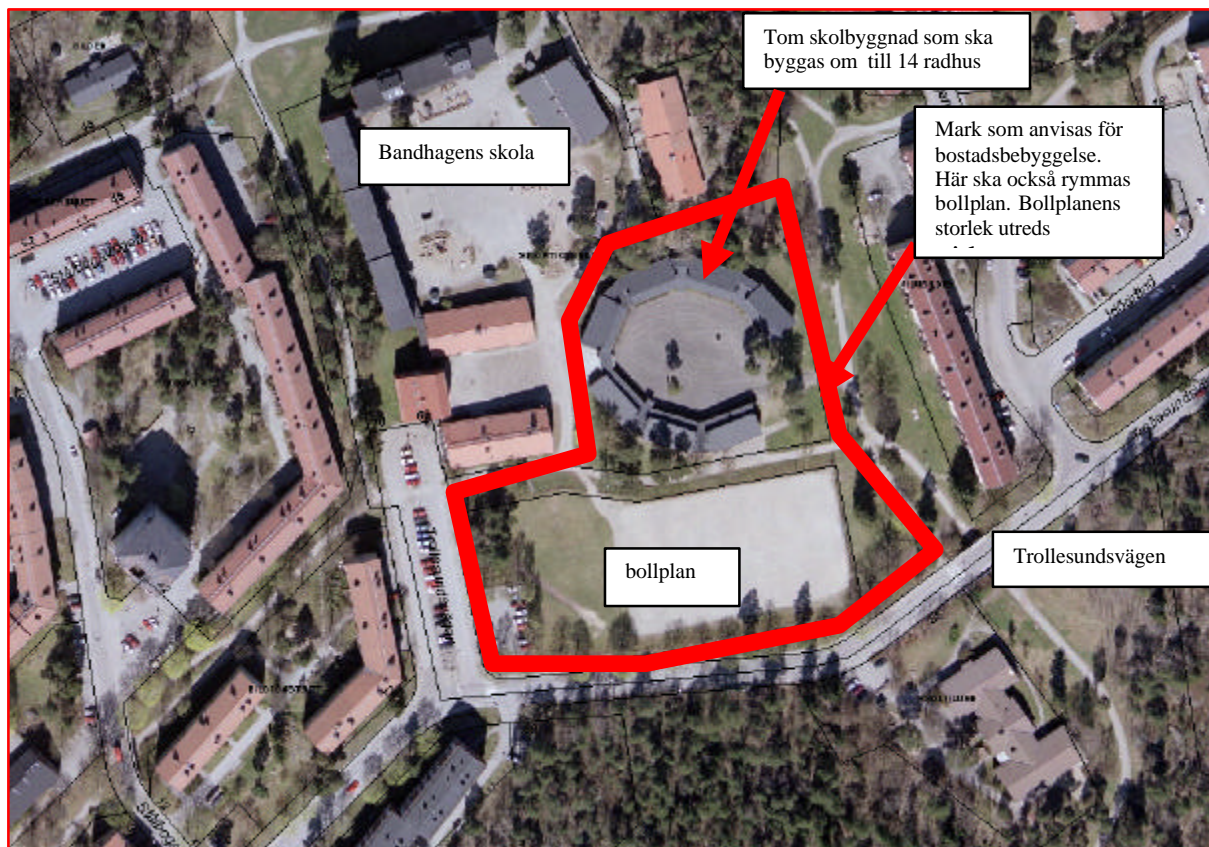
SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

På gång i Högdalen



Utbyggnadsförslag

Den tomma skolbyggnaden kan byggas om till 14 radhus. Eventuellt kan även grusplanen tas i anspråk för ny bebyggelsen och ersättas av en mindre. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



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.

Järntorget har under de senaste två åren fått fem markanvisningar om totalt 250 lägenheter i såväl ytter- som innerstan.

Ingen annan har sökt markanvisning för den aktuella platsen.

Konsekvenser

-Ekonomi

Järntorget bygger bostadsrätter och marken för bostäderna föreslås upplåtas med tomträtt. Staden kommer att få intäkter för tomträttsavgälder.

Staden föreslås ersätta SISAB för skolbyggnaden för driftskostnaderna för skolbyggnaden under planeringsprocessen tills byggnaden kan överlåtas. Villkoren för detta ska regleras i ett särskilt avtal.

Byggnaden ska överlåtas till Järntorget när detaljplanen är färdig och fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Villkoren för överlåtelsen regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och Järntorget.

Om hela eller delar av bollplanen tas i anspråk för bebyggelse uppkommer ett behov av kompensation som innebär en kostnad som belastar projektet

Staden kan också få utgifter för en parkväg som eventuellt måste läggas om och en ledning som eventuellt måste flyttas. Det finns också risk att utfyllnader i området innehåller föroreningar som måste hanteras.

Byggherren ska stå för plankostnader. Staden står för VA-anslutning.

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

-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 hänsyn till bullret från Trollesundsvägen, anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön, samt om det finns några förorenade fyllnadsmassor som måste hanteras.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på rekreationsvärdena, landskapsvärden, naturmiljö, hydrologi, fornlämningsområden eller verksamheter som kräver skyddsavstånd.

Området har god tillgång till kollektiva kommunikationer med buss på Trollesundsvägen och tunnelbanestation i Högdalens centrum.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det är ännu oklart i vilken mån projektet påverkar omgivande grönytor. Frågan om kompensation får behandlas när det finns ett planförslag med placering av eventuell ny bebyggelse.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten skall studeras särskilt under programskedet.

-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 positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Markanvisningen gränsar till en skola. Många barn vistas i området. Projektet berör deras vardagsmiljö. Bollplanen ligger i anslutning till skolgården och används i skolundervisning och på raster mm.

Ännu är det inte fastlagt om och hur ny bebyggelse och eventuell bollplan kan utformas söder om skolan.

Konsekvenser för barn och eventuella kompensationsåtgärder kommer att studeras i det fortsatta arbetet.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ett till två år beroende på hur stort projektet blir. Järntorget kan börja bygga/bygga om så snart planen är färdig och byggnationen tar ca ett år.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv3 2005.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, Bandhagens skola och SISAB samt informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Järntorget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret menar att är angeläget att så snart som möjligt få en ny användning för skolbyggnaden. Den har arkitektoniska kvaliteter som kan komma väl till sin rätt som radhusbebyggelse. Kontoret ser också positivt på möjligheten att bebygga hela eller delar av grusplanen med nya bostäder. Då ges möjlighet för ca 50 nya lägenheter i 2-4 våningar. De kan bli ett nytt, fint inslag i närmiljön kring skolan med sin 50-talsbebyggelse.

Kontoret anser att det finns stora möjligheter att hitta goda lösningar vad gäller såväl boendemiljö som skolmiljö, bollplan och miljön kring den näraliggande parkvägen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar marken till Järntorget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt påbörja utredningsarbetet.

SLUT