



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-05-04

Handläggare: Kristin Eklund
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 261 56
e-mail: kristin.eklund@gfk.stockholm.se

2004-04-07

Dnr: 03-411-754

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder utmed Fogdevägen inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Bagarmossen till Järntorget Bostad AB. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder utmed Fogdevägen inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 till Järntorget Bostad 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

Järntorget Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för uppförande av fem flerbostadshus inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Bagarmossen. Bolaget planerar för ca 70 lägenheter längs med Fogdevägen och vid ursprunglig banvall som tidigare gick ovan mark. Exploatering sker inom redan exploaterad, men obebyggd mark. Enligt stadsplaner från 1950 samt 1985 är aktuellt område avsett för tunnelbaneändamål samt mindre delar för parkändamål.

Bagarmossen är ett bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur och goda kommunikationer. Området lämpar sig bra för kompletteringsbebyggelse och har god tillgång på friytor och grönområden.

Staden kommer att belastas med kostnader för va-anlutning, eventuell flytt av ledningar samt kostnader för att kompensera för att viss grön yta tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret bedömer dock att exploateringen ger ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Järntorget Bostad AB samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Järntorget Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 70 lägenheter i stadsdelen Bagarmossen.

Det aktuella området ligger i den västra delen av Bagarmossen, ca 400 meter från Bagarmossens tunnelbanestation. I syd begränsas området av Fogdevägen, i öst av Rusthållarvägen, i norr av tunnelbanetunneln och i väst av kvarteret Ålderspresidenten. Enligt stadsplaner från 1950 samt från 1985 är området avsett för trafik- och parkändamål. I och med att tunnelbanan förlades under mark har del av specialområdet för trafik friställts. Bagarmossens väl utbyggda infrastruktur, goda kommunikationer och närhet till naturen gör området både lämpligt och attraktivt för förtätning.

Bagarmossen byggdes ut under 1950-talet och kompletterades under 1970-talet. Bebyggelsen består i huvudsak av lamellhus och punkthus. Bostadsbeståndet i Bagarmossen uppgår till ca 5300 bostäder varav 93 % finns i flerbostadshus. Lägenhetsbeståndet domineras av smålägenheter där 83 % är tre r o k eller mindre. Ägarfördelningen för flerbostadshusen är 61 % allmännyttan, 21 % bostadsrättsföreningar samt 18 % övriga fastighetsbolag, stiftelser m.fl. (USK 2002).

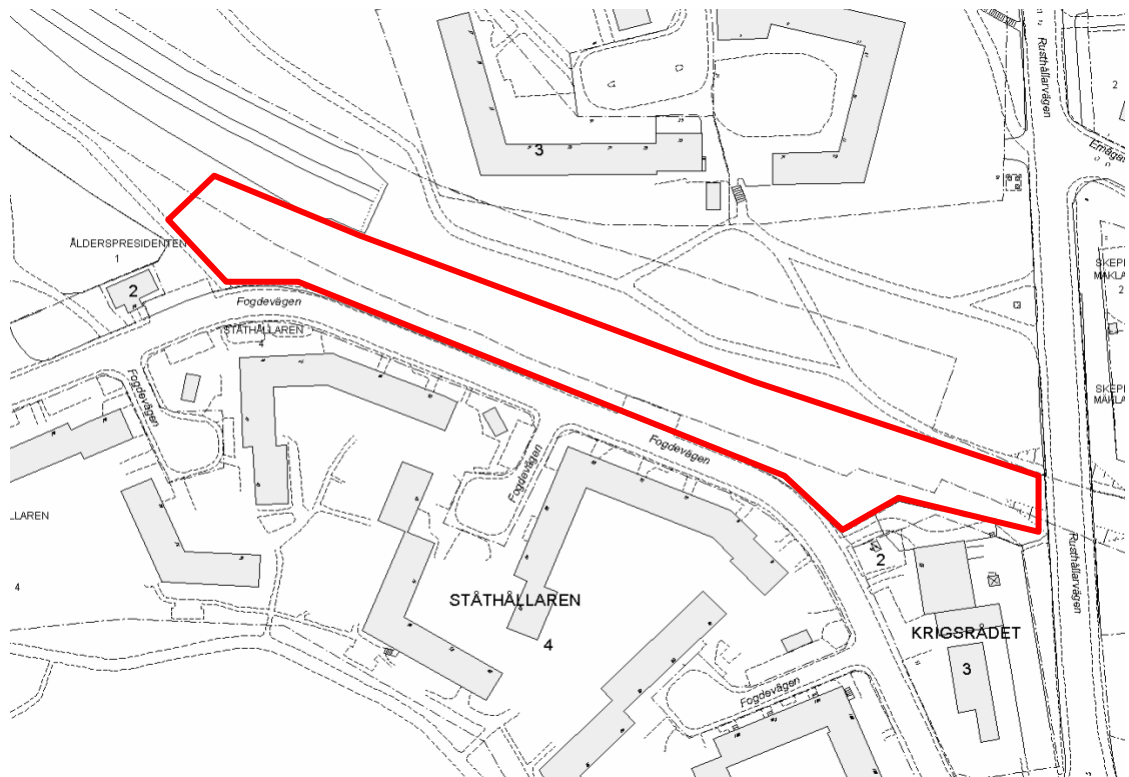
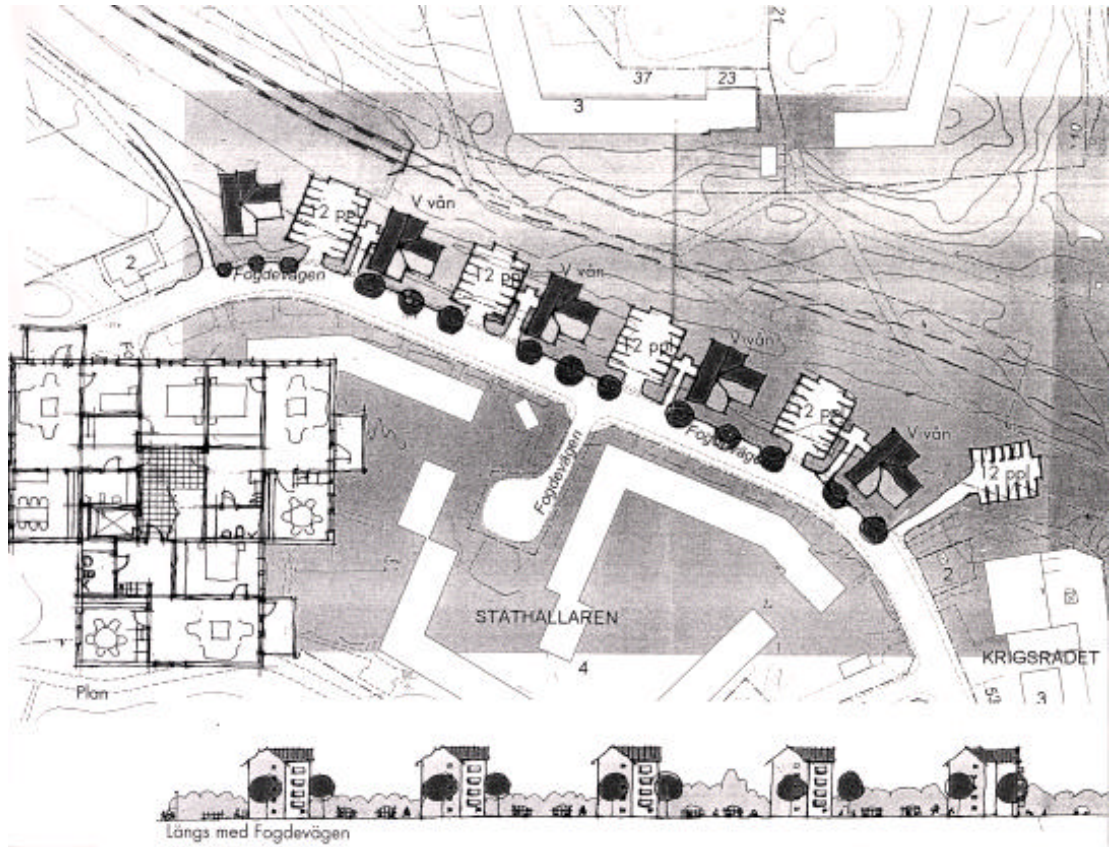
Gatu- och fastighetsnämnden har under de senaste tre åren lämnat markanvisning till två bostadsprojekt i Bagarmossen. Våren 2003 lämnades en markanvisning för ca 160 lägenheter till Skanska och i december 2003 lämnades en markanvisning till Stockholmshem för ca 30 lägenheter, båda i Bagarmossens östra del.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Området har dock tidigare varit på förslag att bebyggas av AB Svenska Bostäder, som år 1993 erhöll markanvisning för bostadsbebyggelse. AB Svenska Bostäder beslutade emellertid 2002-01-14 att avsäga sig markanvisningen för det aktuella området.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 70 lägenheter i flerbostadshus med markparkering. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna nedan visar i stora drag projektets preliminära utformning och utredningsområde. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



— Utredningsområde

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. Bolaget får en tomträttsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelsepunkten.

Bolaget har under de senaste åren fått fyra markanvisningar om totalt 229 lägenheter. Av dessa markanvisningar är samtliga lämnade i ytterstaden. Annan byggherre som sökt markanvisning för det aktuella området är Besqab den 8 januari 1998 samt den 21 juni 1999. Under denna tid hade AB Svenska Bostäder markanvisning för det aktuella området.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Marken kan i enlighet med stadens markanvisningspolicy upplåtas med tomträtt. Bolaget betalar kostnaderna för en ny detaljplan. Eftersom Bolaget får en tomträttsupplåtelse kommer staden att belastas med kostnader för va-anslutning, eventuell flyttning av ledningar samt kostnader för åtgärder som syftar till att kompensera för att obebyggd mark (som enligt stadsplaner från 1985 samt 1950 betecknas som specialområde för trafik- och parkområde) tas i anspråk för bebyggelse. Kostnader för eventuella vibrationsåtgärder bekostas av Bolaget. Infrastrukturen är utbyggd i området och kräver inga kompletteringar.

Eftersom projektet är i ett mycket tidigt skede är det svårt att bedöma omfattningen av de kostnader och investeringar som projektet ger upphov till. Kontoret bedömer dock att exploateringen ger ett överskott till staden. Projektet bedöms inte få någon större påverkan på framtida driftkostnader. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. 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. Friytetillgången i området är god och fastigheten ligger på nära avstånd till Bagarmossenskogen, Flatenområdet samt det planerade naturreservatet i Nacka. Inom området finns inga värdefulla biotoper, men däremot skall hänsyn tas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön som Bagarmossen utgör. En miljökonsekvens som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är vibrationer från tunnelbanan. En översyn av funktionen för och utformningen av trafiksäkerheten vid Fogdevägen bör också göras i samband med bostadsprojektet enligt beslut från gatu- och fastighetsnämndens 2001-10-23.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

I och med att tunnelbanan lades under mark så har del av tunnelbaneområdet friställts. Projektet innebär därmed att redan exploaterad, men obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse. Som kompensation för att denna mark bebyggs föreslår kontoret att parkvägar norr om den nya bebyggelsen och gräsytor i området rustas upp inom ramen för projektet liksom att en översyn av belysning i parkstråket görs.

- Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet tillskapar lägenheter i bra läge med närhet till kommunikationer och natur. Förslaget stämmer även väl överens med stadens önskan att ge ökad variation av boendeformer i de olika stadsdelarna, då upplåtelseformen föreslås bli bostadsrätt.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Genomförande och tidsplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2006 och första inflyttning till år 2007. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Samtliga förvaltningar är positivt inställda till projektet.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Bagarmossen är ett bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur och goda kommunikationer. Området lämpar sig bra för kompletteringsbebyggelse. Den föreslagna exploateringen sker inom redan exploaterad men obebyggd mark. Detta blev möjligt när tunnelbanan lades under mark. Området har god tillgång på friytor och grönområden som t.ex. Bagarmossenskogen, Flatenområdet samt det planerade naturreservatet i Nacka. Att obebyggd mark tas i anspråk för bostäder kommer att kompenseras genom att parkvägar och gräsytor i området rustas upp inom ramen för projektet.

Bolaget avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Marken kan i enlighet med stadens markanvisningspolicy upplåtas med tomträtt. Detta stämmer väl in på stadens önskan att ge en ökad variation i upplåtelseform i de olika stadsdelarna. Staden kommer att belastas med kostnader för va-anslutning, eventuell ledningsflytt samt kostnader för åtgärder som syftar till att kompensera för att obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

SLUT