



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-12-09

Handläggare: Staffan Lorentz
Region ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 81
e-mail: staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2003-11-13

Dnr: 03-411-3710:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Vantör till
Essebyggen Service Claes Johansson AB . Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder invid kvarteret Kantjärnet i Vantör till Essebyggen Service Claes Johansson 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 ca 55 lägenheter invid kvarteret Kantjärnet i Vantör till Essebyggen Service Claes Johansson AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningen enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Essebyggen Service Claes Johansson AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 55 lägenheter i stadsdelen

Högdalen i Vantör. Markanvisningen avser ca 950 kvadratmeter av fastigheten Örby 4:1 som skall tillföras fastigheten Kantjärnet 5 vilken är upplåten med tomträtt till bolaget. Fastigheten har varit bebyggd med en panncentral vilken nu avses rivas i sin helhet och bebyggas med bostäder. För området aktuellt för markanvisning gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett parkändamål. Marken behöver tillföras för att det nya bostadshuset skall kunna disponera ytan för en bra utemiljö med lektyor mm. Den aktuella marken skall även fortsättningsvis vara en del av bostadsområdets grönyta. Området som föreslås för markanvisning gränsar även till parkmarken utanför fastigheten Stormhaken 1, vilken är bebyggd med ett punkthus i ca 12 våningar och tre lamellhus i ca 4 våningar. Detta bebyggelsemönster går igen i de närmaste kvarteren i området.

Bebyggelsen är från slutet på femtiotalet. I närområdet ligger Högdalens centrum.

Det föreslagna området som skall tillföras Kantjärnet 5 består av ett dike och en slänt mellan Rågsvedsvägen och Skebokvarnsvägen. Området är bitvis bergigt och brant och är endast delvis bevuxet med träd, gräs och buskar. Området är dåligt skött och i behov av upprensning.



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 flerfamiljshus bostäderna i Högdalen är 51%. Övriga hyresrätter utgör 21% och bostadsrätterna utgör 28%.

I Högdalen har en markanvisning givits under de tre senaste åren. Denna var till AB Seniorgården för äldreboende. Bolaget har dock tillskrivit kontoret rörande avsägelse av denna markanvisning, vilket kommer behandlas i annat ärende till gatu- och fastighetsnämnden. För närvarande gör Familjebostäder en översyn av sitt bostadsområde i Högdalen, och letar efter platser för kompletteringsbebyggelse. Familjebostäder uppför under 2003 ett punkthus i kv. Tonbadet.

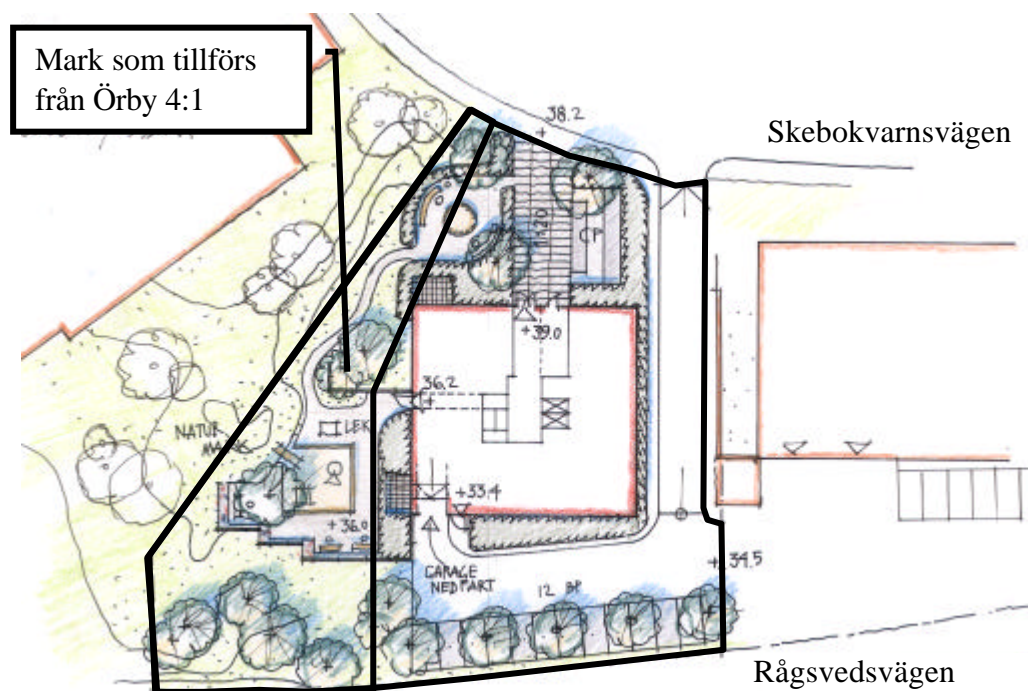
För området mellan Högdalens centrum och Nynäsbanan, "Högdalstriangeln" pågår för närvarande skissarbete i parallella uppdrag i samarbete med Vantör stadsdelsförvaltning och stadsbyggnadskontoret. Uppdragen omfattar gestaltning av bostadsbebyggelse, rekreationsområde, gator, natur och landskap mm, och beräknas redovisas för berörda nämnder under kv. 1 2004.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende för gatu- och fastighetsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2003-10-16 startpromemoria för ändring av detaljplanen för kvarteret Kantjärnet. Kontoret återkommer till nämnden i samband med planremissen.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av drygt 55 lägenheter i flerbostadshus i form av ett punkthus i 10-14 våningar. Skisserna i förslaget, se nedan, visar i stora drag projektets utformning. Bolaget har ännu inte tagit ställning till om lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller med hyresrätt, utan avser göra marknadsundersökningar mm för att finna den bästa upplåtelseformen. För att skapa möjligheter för parkering för ca 40 bilar, med en norm om minst 0.7 bilplatser per lägenhet, har staden angett att projektet skall innehålla garage under huset. Detta för att minska intrånget i naturmarken och för att skapa en god boendemiljö. Garaget är i förslaget placerat under byggnaden, i den gamla panncentralen som rivs. I garage ska finnas en laddningsstation för el-bil. In- och utfarter samt husentréer är vända mot Skebokvarnsvägen. Exploateringens innehåll och utformning prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Perspektiv från Högdalen C

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 har inte fått någon tidigare markanvisning. Ingen annan markanvisningsansökan finns på aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget avser reglera in det området som är aktuellt för markanvisning i fastigheten Kantjärnet 5, vilken är upplåten med tomträtt.

Om byggherren avser upplåta bostäderna med hyresrätt kan, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, marken erhållas med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelseavtalets tecknande. Samma gäller om byggherren avser upplåta bostäderna med bostadsrätt och staden beslutar att upplåtelse med tomträtt kan ske för projekt med bostadsrätt.

Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld för omkring 5000 kvadratmeter bruttoarea bostäder. Storleken på intäkterna är idag oklara. Inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftskostnader väntas uppstå.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. 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. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller och inpassning i terrängen. Projektet byggs i huvudsak på redan exploaterad mark. Största delen av projektet utgörs av mark ifrån fastigheten Kantjärnet 5, vilken idag är bebyggd med en för omgivningarna förfulande panncentral. Stor aktsamhet skall hållas vid rivning av panncentralen och bortforsling av bränsletankar mm, främst avseende förekomst av markföroreningar.

Området som skall markanvisas består idag av en slänt med dike och små berghällar med träd och lägre växtlighet. Fastigheten ligger i direkt anslutning till områden med flerfamiljshus och centrumanläggning. Den aktuella marken skall även fortsättningsvis vara en del av bostadsområdets grönyta. Inom gångavstånd finns grönområdet Bandängen samt stråk mot både Magelungen och Högdalstopparna. Nu föreslagen bebyggelse påverkar endast i mycket liten omfattning rekreativvärden i den lokala gröonstrukturen. Rekreativvärdena i den övergripande strukturen påverkas inte.

Tillgång till större och lokala rekreativområden, för närboende och nyinflyttade, kommer att finnas i tillräcklig omfattning. Inga landskapsvärden eller värdefulla naturmiljöer med ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Påverkan på dagvattnet bedöms vara obetydligt.

Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i fastigheternas närhet. Den planerade bebyggelsen ligger inte nära någon verksamhet som kräver skyddsavstånd. Bullerfrågan skall utredas i det fortsatta planarbetet. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet bygger i huvudsak på redan exploaterad mark. Tillskottet av grönmark sker för att ge en bra utemiljö och lekytor för bostäderna. Även fortsättningsvis skall marken vara en del av områdets grönyta. För att kompensera för den parkmark som tas i anspråk för tomtmark för bostäderna föreslås, förutom att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden, att delar av den mark som idag är hårdgjord rivs upp och planteras som tomtmark till bostäderna. Likaså föreslås trädplantering utmed områdets gräns mot Rågsvedsvägen.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten i området behöver ses över. Höjdskillnaderna inom området gör att detta behöver studeras särskilt under detaljplanearbetet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Likaså stämmer det med ambitionen att använda redan exploaterad mark för nybebyggelse.

-Näringsliv och jobb i regionen

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

Genomförande och tidplan

Utformningen av huset och dess placering i terrängen skall studeras noga i projektet. Likaså skall infarter och höjder studeras, likaså de exakta gränsdragningarna mot den kvarvarande parkmarken utanför kvarteret Stormhaken. Genomförandefrågorna kommer att studeras noggrannare i detaljplanearbetet och redovisas för nämnden under programsamrådet.

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 2005 och första inflyttning till år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt andra kvartalet 2004. I samband med att överenskommelse om exploatering, inklusive tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Kantjärnet 5 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 i samband med att detaljplanearbetet påbörjats för Kantjärnet 5. Båda förvaltningarna är positiva till projektet samt att bostädernas tillskott av grönmark via markanvisning ges möjlighet att få en bra utemiljö och lekytor för barn.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd, samtidigt som det kompletterar mönstret med punkthus i stadsdelen. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT