



Handläggare: Lizett Durgé
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 26 418
lizette.durge@gfk.stockholm.se

2002-01-28

Dnr 01-411-1036:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning till AB Familjebostäder och JM AB för del av fastigheten Örby 4:1 invid Sågverksgatan i Stureby. Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger AB Familjebostäder och JM AB en gemensam markanvisning tidsbegränsad i två år för bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1.
2. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med AB Familjebostäder och JM AB.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

AB Familjebostäder och JM AB har inkommit med en gemensam ansökan om markanvisning för dels ett område utmed Sågverksgatan, intill kvarteret Farfarstjappan, dels inom fastigheten Skogskarlen 2 i Stureby.

För Skogskarlen 2 gäller en detaljplan från 1990 som medger bostäder med butik i bottenvåningen. Kontorets uppfattning är att gällande detaljplan för fastigheten bör ligga kvar och inte bebyggas med enbart bostäder av skäl som redovisas i utlåtandet.

Marken intill kv Farfarstämpan är i detaljplanen utlagd till parkmark. Kontoret har bedömt att området kan bebyggas med flerbostadshus. Föreslagen bebyggelse omfattar ca 70 lägenheter med en blandad upplåtelseform av bostadsrätter och hyresrätter.

Kontoret föreslår att marken gemensamt anvisas till AB Familjebostäder och JM AB i enlighet med förslag till markanvisningsavtal, bilaga 1.

UTLÅTANDE

Bakgrund

AB Familjebostäder och JM AB har gemensamt inkommit med en ansökan om markanvisning för dels ett område utmed Sågverksgatan, intill kvarteret Farfarstämpan dels inom fastigheten Skogskarlen 2 i Stureby.

För fastigheten Skogskarlen 2 gäller en detaljplan som antogs 1990. Syftet med planen var i första hand att skapa möjligheter för en efterfrågad servicebutik i området. Konsum Stockholm var initiativtagare till detaljplaneändringen. Utöver butiksändmål medger planen samlingslokaler och ett mindre antal bostäder. Markanvisningsavtal tecknades med Konsum Stockholm 1990. Bolaget sa upp avtalet 1993.

Ny markanvisning lämnades till Arkitekt Magasinet AB 1994. Bygglov för sju radhuslägenheter avsågs av stadsbyggnadsnämnden i början av 1995 med motivering att den ursprungliga ambitionen var att bygga en välbehövlig affär och bl a servicelägenheter. Opinionen från de boende mot en bebyggelse var stark.

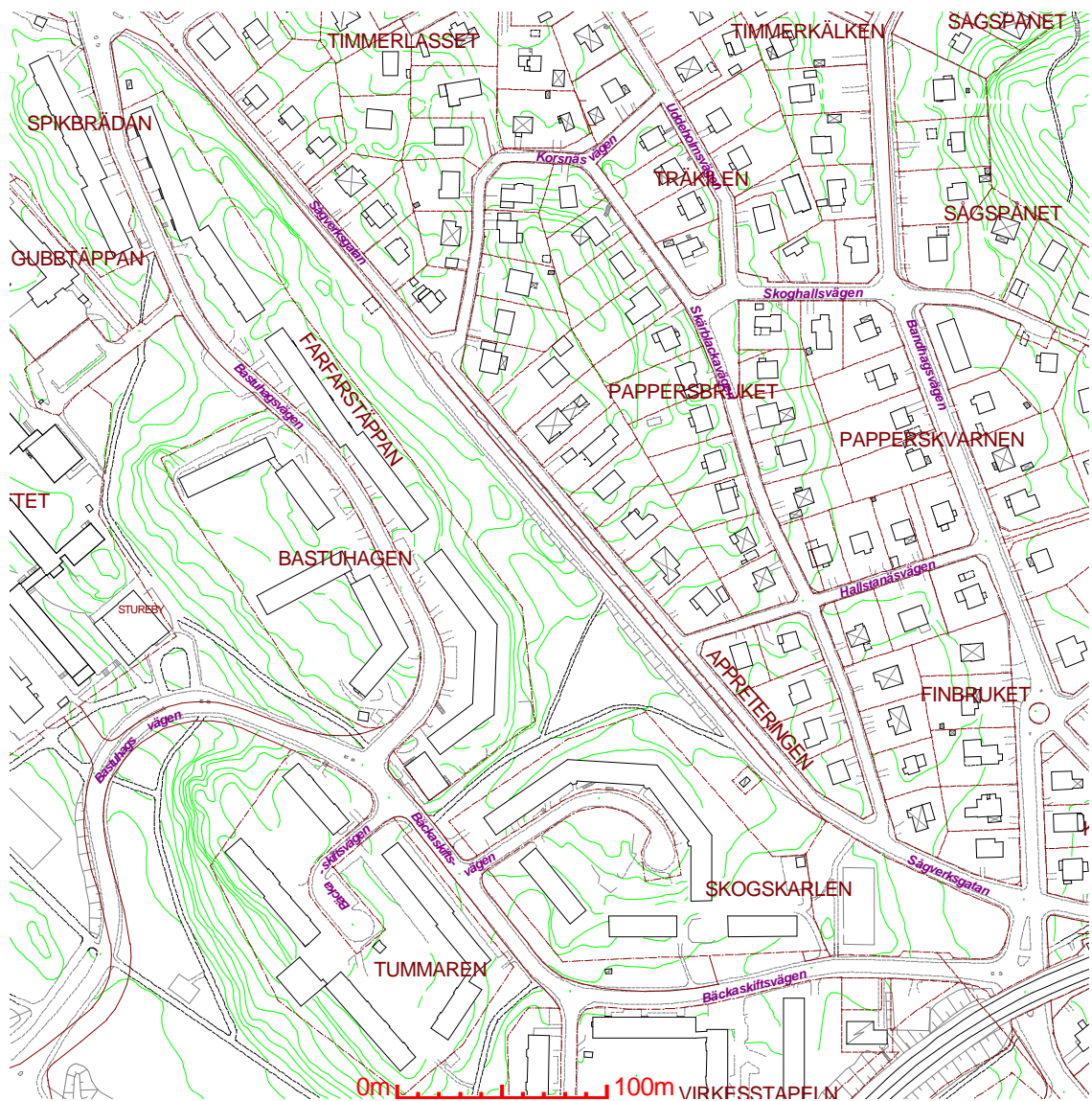
För markområdet intill Farfarstämpan gäller detaljplan 3747 antagen 3 mars 1950 och anger parkändamål.

Bebyggelsen i Stureby består av drygt 2000 lägenheter i flerbostadshus och drygt 1000 lägenheter i småhus. Enligt statistik från 1990 är knappt 600 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Analys

Markområdet utmed Sågverksgatan omfattar ca 7000 kvm och gränsar till fastigheten Farfarstämpan 1 som är bebyggd med flerbostadshus. Husen ägs av Familjebostäder. Marken är upplåten med tomträtt. Området gränsar även till villabebyggelse på andra sidan gatan. I en första skiss, bilaga 2, föreslår byggherrarna en bebyggelse om ca 70 lägenheter i fyra våningshus med markparkeringar mellan husen. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen ansett att området mycket väl kan bebyggas med flerbostadshus. Den nya bebyggelsen föreslås inrymma både bostadsrätter och hyresrätter.

I det fortsatta arbetet kommer även möjligheten att inreda gruppboende att utredas närmare.



För fastigheten Skogskarlen 2 har kontoret gjort den bedömningen att en renodlad bostadsbebyggelse inom fastigheten inte är lämplig med hänsyn till den starka opinionen som förelåg vid bygglovprövningen 1995. Kontoret anser också att användningen i gällande detaljplan bör ligga kvar oförändrad. Förhoppningen är att det i framtiden kan komma att finnas underlag för en välbehövlig butiksetablering i området. Inom fastigheten finns en liten bollplan samt en gräsyta med trädplantering. I ansökan om markanvisning föreslås en bebyggelse med ca 33 lägenheter.

Miljökonsekvenser

Den tänkta exploateringen påverkar inte viktiga miljövärden eller ekologiskt känsliga områden. Möjlighet till rekreation finns bl a i det s k Sturebystråket som ansluter till Majroskogen i söder. Tillgången till kollektivtrafik är god då området ligger 300-400 meter från tunnelbanestation Stureby.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till markanvisningsavtal (bilaga 1) har undertecknats av byggherrarna. Avtalet gäller i två år. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid en försäljning ska utgå från en värdenivå om 3000 kr/kvm bruttoarea byggklar mark, exklusive va-avgifter. Värdetidpunkten är satt till september 2001. Parterna är också överens om att en prisjustering kan ske mellan värdetidpunkt och tillträde till fastigheten. Vid en tomträtsupplåtelse kommer avgälden att bestämmas till den nivå som kommunfullmäktige beslutat om. Bolagen ska gemensamt fördela det markanvisade området så att varje bolag får ca hälften vardera.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att markområdet anvisas till AB Familjebostäder och JM AB och att kontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolagen.

SLUT