



Handläggare: Per Olof Jägbeck
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 27 595
perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2003-05-13

Dnr 02-411-2764

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för hyresrättsbebyggelse av kv Skrubbhyveln 4 i Gubbängen till Byggmästaren U J Johansson AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa fastigheten
Skrubbhyveln 4 i Gubbängen till Byggmästaren U J Johansson AB
2. Nämnden uppdrar åt kontoret att teckna markanvisningsavtal i
överensstämmelse med kontorets förslag

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Vid Kistvägen i stadsdelen Gubbängen finns en fastighet, Skrubbhyveln 4, som inte blivit bebyggd enligt gällande plan.

Byggmästaren U J Johansson AB har visat att det inom gällande plan är möjligt att bygga ca 15 lägenheter om vardera ca 60 kvm i ett smalhus av liknande karaktär som de övriga husen inom området. Bolaget har därför sökt markanvisning för fastigheten för att bygga hyresrättslägenheter för egen förvaltning.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att för två års tid anvisa fastigheten Skrubbhyveln 4 i Gubbängen till Byggmästaren U J Johansson AB.

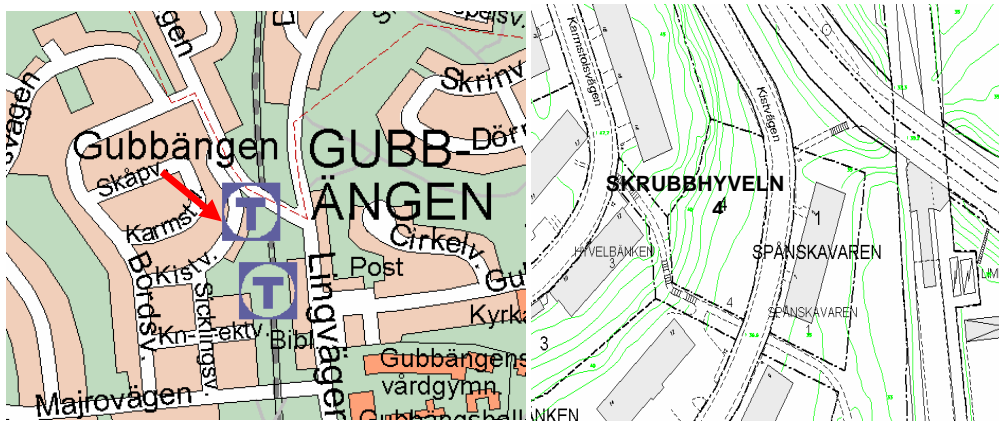
W:\gfk.yourvoice.se\work\2003-06-10\Tjut\30.doc

Bilaga 1: Markanvisningsavtal

UTLÅTANDE

Bakgrund

Vid Kistvägen i stadsdelen Gubbängen finns en fastighet, Skrubbhyveln 4, som inte blivit bebyggd enligt gällande plan (nr 3007 från 1944).



Fastigheten ligger centralt, ca 60 meter från Gubbängens T-banestation.

Byggmästaren U J Johansson AB (nedan kallat Bolaget) har visat att det inom gällande plan är möjligt att bygga ca 15 lägenheter om vardera ca 60 kvm i ett smalhus av liknande karaktär som de övriga husen inom området. Bolaget har därför sökt markanvisning för fastigheten med avsikt att bygga hyresrättslägenheter för egen förvaltning.

Bolaget är ett mindre byggbolag som ägnar sig både åt nyproduktion av bostäder bl a för egen förvaltning och ombyggnadsverksamhet i ett dotterbolag som bl a genomfört ombyggnader åt gatu- och fastighetskontoret. Koncernens omsättning uppgår till ca 125 MSEK per år.

Området domineras av mindre lägenheter byggda före 1950. 1990 hade Gubbängen enligt USKs statistik ca 2200 lgh. Under 1990-talet har ca 475 nyproducerade lägenheter tillkommit, företrädesvis i form av bostadsrättslägenheter.

Andra projekt som för närvarande är aktuella i Gubbängen är kv Getfoten (JM, ca 14 bostadsrättslägenheter) och kv Spånet (Peab, ca 10 bostadsrättslägenheter), båda med byggstart under året samt för kvarteret Limkakan där markanvisning givits till Familjebostäder för en komplettering av sitt lägenhetsbestånd i Gubbängens centrum (byggstart tidigast 2004).

Av de c:a 2675 lägenheterna i Gubbängen finns ca 92 % i flerbostadshus och övriga består av mindre villor. Av flerbostadshusen ägs ca 40 % av allmännyttigt bostadsföretag, ca 25 % av bostadsrättsföreningar och resterande av fastighetsbolag eller enskilda personer. Tillskott av nya

hyresrätter i området torde bidra till en viss ökning av omsättningen av bostäder, eftersom det gamla bostadsbeståndet har få hus med hiss.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 15 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Byggnaden anpassas till omgivningen i både mått och utformning. Enligt de preliminära skisserna kommer byggnaden att innehålla 10 parkeringsplatser i garage där också laddningsstation för el-bil kan installeras. Dessutom kan 5 parkeringsplatser anordnas på kvarteretsmark. Nedanstående perspektiv visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i bygglovprocessen.



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. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Bolaget har för sin del godkänt avtalet.

Bolaget har inte tidigare erhållit markanvisning i Stockholm men har under de senaste åren producerat totalt ca 100 lägenheter i grannkommunerna.

Även BESQAB och PEAB har sökt markanvisning för fastigheten, då för bostadsrätter.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Stadens utgifter för grundläggningsbidrag, va-avgifter och åtgärder på parkmark har preliminärt uppskattats till drygt en miljon kr, vilket är i samma storlek som avgäldsunderlaget, dvs projektet kommer i stort sett gå jämt upp. Stadens utgifter kommer framför allt att gå till att förbättra tillgängligheten och upprustning av park i närområdet.

All övrig 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 hur de skyddsvärda träd som finns inom och i anslutning till fastigheten skall skyddas under och efter byggtiden. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte i övrigt medför någon påverkan på omgivningen.

- Kompensation för i anspråkstagen grönyta

Förutom ovan nämnda skydd av träd avser kontoret att inom projektet rusta upp park och parkvägar inom närområdet. En närmare beskrivning av detta kommer att redovisas för fastighetsnämnden i samband med att nämnden skall godkänna överenskommelse om exploatering.

- Tillgänglighet

Fastigheten har god tillgänglighet i anslutning till Kistvägen och eftersom huset förses med hiss kommer också tillgängligheten till samtliga lägenheter att bli god.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka byggandet av hyresrätter i Stockholm. Dessutom ges möjlighet för ett mindre bygg- och förvaltningsbolag att etablera sig inom staden.

- 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 ökad konkurrens på byggmarknaden i regionen.

Genomförande och tidsplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att byggstart kan ske inom ett år eftersom plan redan finns. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till november år 2003 och inflyttning till år 2004. Krävs detaljplaneändring kan byggstart tidigast ske 2004 med inflyttning 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid träffad överenskommelse om exploatering, preliminärt under sista kvartalet i år. I samband med detta skall även tomträttsavtal med exploatören upprättas.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att projektet troligtvis kan genomföras med stöd av gällande plan och att endast bygglov då krävs, vilket i så fall förkortar tiden fram till byggstart avsevärt. Stadsdelsförvaltningen avser återkomma med besked om ev specialåtgärder i projektet.

Planbeställning

Om den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan beställer bolaget en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet är av intresse för en utveckling mot långsiktigt sänkta produktionskostnader för bostäder. Projektet är av en sådan art att kontoret har gjort bedömningen att bolaget bör få företräde framför övriga intressenter av markanvisning till fastigheten. Även i övrigt anser kontoret att projektet väl uppfyller de krav och villkor som ställs i stadens policy för markanvisningar.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

SLUT