



Handläggare: Staffan Lorentz  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 50826081  
staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2003-11-29

Dnr 03-411-3674:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder invid kvarteret Fickuret i Örby till  
Familjebostäder. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder invid kvarteret Fickuret i Örby till Familjebostäder 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 bostäder invid kvarteret Fickuret (inom fastigheten Örby 4:1), i Örby till Familjebostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

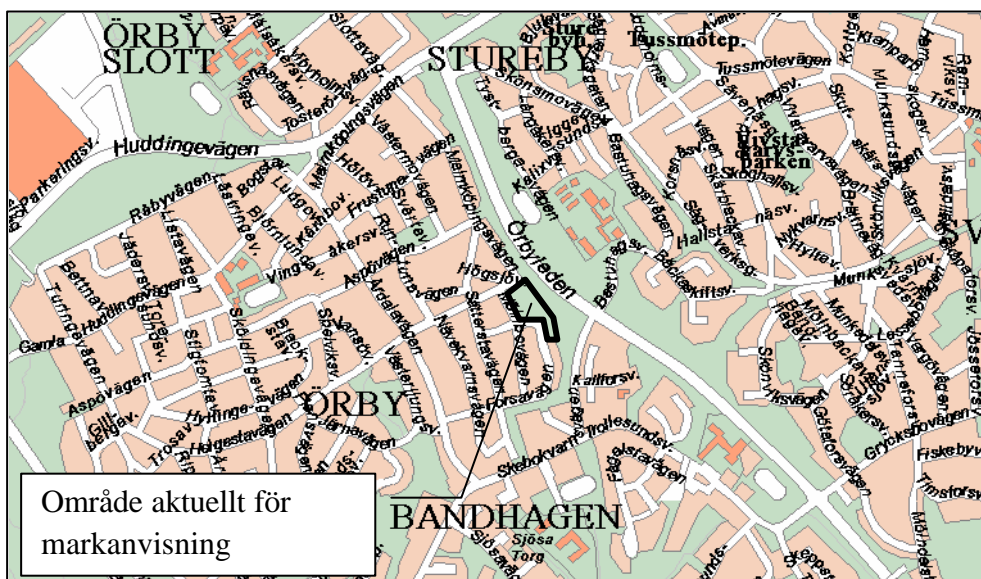
På den anvisade marken skall Familjebostäder uppföra ca 32 lägenheter i tvåvåningshus enligt det av NCC framtagna konceptet "Ljuva Livet", vinnaren i SABO:s tävling om prisbilliga hyreshus.

UTLÅTANDE

**Bakgrund**

Familjebostäder och NCC har inkommit med markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse om ca 32 lägenheter i stadsdelen Örby i Vantör. Markanvisningen avser ca 9 000 kvadratmeter av fastigheten Örby 4:1. För området aktuellt för markanvisning gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för parkändamål. Bebyggelsen i omgivningen utgörs av småhus av varierande ålder.

I Örby har ingen markanvisning skett de senaste tre åren.



Örby har knappt femtusen invånare. Andelen småhus i Örby är 63%, där den största andelen är om fem rum och kök, eller större. Andelen flerfamiljshus är 37%, där lägenheter om ett-, till två rum och kök utgör 61%. (Källa USK 2003-11-27, avser 31 december 2002.) Allmännyttan har inga bostäder i Örby. Privata hyresrätter utgör 56% och andelen bostadsrätter är 44% av flerfamiljsbostäderna.

**Tidigare beslut**

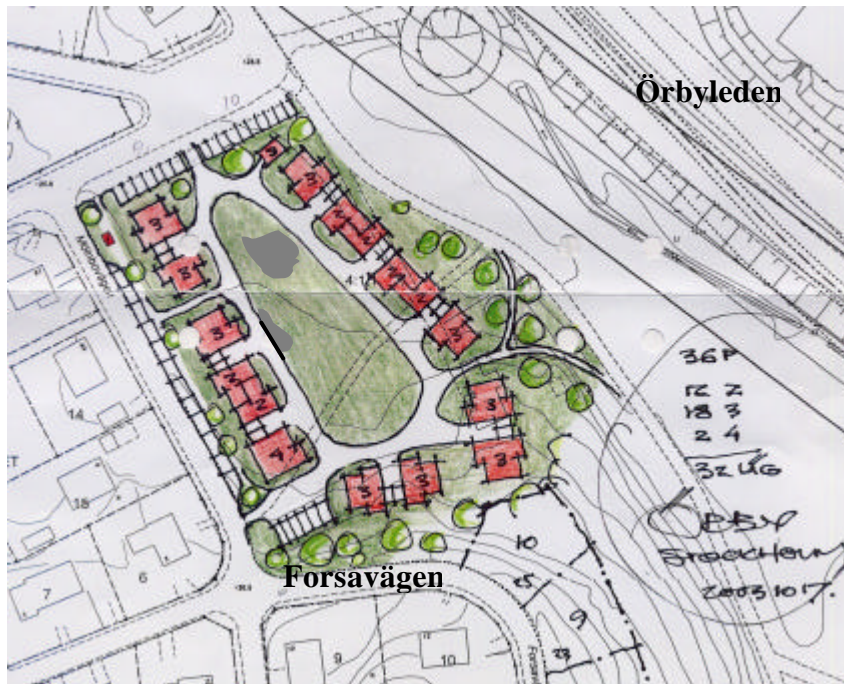
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende för gatu- och fastighetsnämnden. Kontoret återkommer till nämnden i samband med planremissen.

**Utbyggnadsförslag**

Området utgörs i huvudsak av en plan öppen gräsäng, samt brantare delområden med bevuxen mark samt stora träd.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 32 lägenheter i flerfamiljshus enligt det av NCC framtagna konceptet "Ljuva livet", vinnaren i SABO:s tävling om prisbilliga hyreshus. Skisserna i förslaget, se nedan, visar i stora drag projektets utformning. Lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt.

Exploaterings innehåll och utformning 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. Familjebostäder har under de tre senaste åren fått 14 markanvisningar.

PEAB har 2003-04-11 ansökt om markanvisning för bostäder i småhus eller flerfamiljshus inom området.

Veidekke Bostad och Fastighets AB har 2003-10-13 ansökt om markanvisning för ca 35 lgh i lamell-, och parhus inom området.

### Konsekvenser

#### *-Ekonomi*

Då 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.

Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld för omkring 1 700 kvadratmeter bruttoarea bostäder. 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

byggherren. 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. Nu föreslagna bebyggelse påverkar i liten omfattning rekreativvärden i den lokala grönstrukturen.

Rekreativvärdena i den övergripande strukturen påverkas inte. Tillgång till större och lokala rekreativområden, för närboende och nyinflyttade, kommer att finnas i tillräcklig omfattning.

Inga värdefulla naturmiljöer med ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Påverkan på dagvattnet bedöms vara obetydligt, men skall studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Områdets tidigare användning ger inga misstankar om markföroreningar. Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i närheten. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

*-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås, förutom att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnderna förstärka närliggande park- och naturmarksområden där lekparkerna Ventilen och Gaspedalen, samt lekparken väster om Sturebyskolan, är i behov av upprustning. Kontoret föreslår att med exploateringsmedel låta upprusta lekparkerna. Det är möjligt att göra kompletteringar för att ytterligare stärka lekvärdet i lekplatserna. Barnens behov skall särskilt uppmärksammas i kompensationen av ianspråktagen grönyta.

Utöver detta skall områdets gång- och cykelstråk ses över, så att de upplevs som säkra och trevliga, bland annat avseende belysning, parkmöblering och växtlighet.

*- Tillgänglighet*

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

*-Måluppfyllelse*

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensivt arbeta med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Likaså stämmer det med ambitionen att verka för att öka byggnationen av billiga hyresrätter.

*-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 byggnader och dess placering i terrängen skall studeras noga i projektet. På samma sätt skall infarter och höjder studeras, likaså de exakta gränsdragningarna mot den kvarvarande parkmarken. Frågor rörande buller och säkerhetsavstånd mot Örbyleden skall studeras vidare. Eventuellt måste fasader anpassas med hänsyn till transporter av farligt gods. Genomförandefrågorna kommer att studeras noggrannare i detaljplanarbetet 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 upplåtelse av tomträtt 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. Båda förvaltningarna är positiva till att pröva projektets förutsättningar i planprocessen.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan för området. Bolaget beställer ny detaljplan för området.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i lägenheter i ett äldre byggnadsbestånd som främst består av småhus, samtidigt som det kompletterar bebyggelsemönstret i stadsdelen.

Kontoret anser att det är av mycket stort intresse att projektet "Ljuva Livet" som utsågs till vinnare i SABO:s tävling om prisbilliga hyreshus nu ges en möjlighet till markanvisning inom stadens gränser. Detta är ett led i stadens pågående arbete för att ge förutsättningar för ett billigare boende som bostadskonsumenter kan efterfråga. De föreslagna tvåvåningshusen med fasader i trä passar väl in i det befintliga småhusområdet. Projektet stämmer också väl överens med stadens målsättning om blandade boende- och upplåtelseformer då lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

5

SLUT