



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-03-02

Handläggare: Britta Eliasson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 61
e-mail: britta.eliasson@gfk.stockholm.se

2004-02-09

Dnr: 04-411-216

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för ca 90 bostadsrätter inom fastigheterna Enskede gård 1:1 och Stureby 1:1 vid Tussmötevägen i Östberga till Veidekke bostad och fastighet AB. Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ca 90 lägenheter inom fastigheterna Enskede gård 1:1 och Stureby 1:1 till Veidekke bostad och fastighet AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att nämnden ger markanvisning till Veidekke bostad och fastighet AB för ca 90 bostadsrättslägenheter i tre punkthus vid Tussmötevägen mitt emot infarterna till gamla Östberga. I dag utgörs området av en parkering, gräsytor utmed vägen och i norra delen hållmark, i södra delen aspskog på tippmassor. Husen föreslås placeras utmed Tussmötevägen och innebär därmed endast ett begränsat intrång i skogshöjden. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. En teleledning måste flyttas till en kostnad av ca 4 mnkr. Det kan finnas risk för markförening i områdets södra del.

Projektet medför investeringsutgifter om ca 10 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Mitt emot infarterna till gamla Östberga vill Veidekke bostad och fastighet AB (nedan kallad Bolaget) bygga ca 90 nya bostadsrättslägenheter. År 1999 inkom de (då vid namn Selmer Bostäder Stockholm) med en ansökan om markanvisning för ett ca 5000 kvm stort område längs Tussmötevägen. Där finns i dag en parkering, gräsytor utmed vägen och i norra delen hållmark, i södra delen aspskog på tippmassor, som kan misstänkas innehålla markföroreningar. Parkeringen används för fri parkering och förvaltaren, Stockholm Parkering, vill inte ha den kvar. Gällande detaljplan har bestämmelserna väg och park.

I Östberga finns uteslutande flerbostadshus. Lite drygt hälften är allmännyttans hyresbostäder. Resten är bostadsrätter. Nya Östberga (den västra delen) genomgår en förnyelseprocess där JM sedan 1996 byggt ca 90 nya lägenheter och Svenska bostäder bygger ytterligare 40 i centrum. Det finns färdiga detaljplaner för ytterligare 90 lägenheter. Den nyttillkommande bebyggelsen är främst bostadsrätter. Bebyggelsekompletteringarna sker i stort sett inom det befintliga Östberga, medan grönområdena som omgärdar Östberga lämnats orörda.

HSB inkom 1998 med ansökan om markanvisning i närheten av området ifråga - uppe på skogshöjden och tippmassorna. Det ingår också som en del i en ny ansökan från HSB som gäller hela grönområdena norr och öster om Östberga samt utmed Sockenvägen. Strax norr om det föreslagna området har LIDL nyligen (gfn 2004-01-27) fått en markanvisning för att uppföra en lågprisbutik.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har ännu inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Utbyggnadsförslag

Förslaget innebär nybyggnation av ca 90 lägenheter fördelade på tre punkthus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Parkeringen är av bolaget illustrerad som markparkering. En strävan i det fortsatta projektarbetet är att söka parkeringslösningar i garage eller p-däck.



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 nämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Bolaget har under de senaste åren fått 4 markanvisningar om totalt ca 300 lägenheter.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt. I enlighet med stadens markanvisningspolicy ska marken upplåtas med tomträtt. Tomträten beräknas ge staden en intäkt på motsvarande ca 13 mnkr (kapitaliserade avgälder).

Investeringsutgifterna för staden beräknas bli ca 9,8 mnkr, varav ca 4 mnkr för flyttning ett elskåp och en teleledning som går precis där husen föreslås ligga. Ca 5 mnkr föreslås gå till investeringar i Årstafältet som kompensation för ianspråktagen grönmark. Övriga utgifter ligger i servisdragningar, fastighetsbildning, administration mm.

Den nya bebyggelsen väntas endast marginellt påverka stadens framtida driftkostnader.

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 staden själv står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt.

Begränsat intrång i grönmark

Den föreslagna exploateringen gör intrång i västra kanten av en skogshöjd som i sin helhet är en del av den övergripande grönstrukturen och som bedöms ha värdefulla landformer. Skogshöjden har också ett värde som närreklamationsområde.

Markanvisningen gäller emellertid bara området närmast vägen och parkeringen. Det har begränsat värde såväl för friluftsliv och rekreation som för växt- och djurliv. Därför bedömer kontoret att den föreslagna bebyggelsen endast i mycket begränsad omfattning tar värdefull rekreativ mark i anspråk och inte bryter några gröna samband.

Den nya bebyggelsen kommer liksom befintliga Östberga ha riklig tillgång till grönområden.

Risk för markföroreningar

I områdets södra del består marken av tippmassor. Markprover kommer att tas för att undersöka omfattningen och om det förekommer föroreningar.

Bullrigt

Området är stört av buller både från Huddingevägen och Tussmötevägen. I det fortsatta planarbetet kommer det att vara viktigt att bostäderna planeras för att ge god boendekvalitet trots den bullriga utomhusmiljön, t ex genom husens placering och inglasade balkonger.

Det går en teletunnel under skogshöjden. Fortum planerar att förlägga även fjärrvärmeledningar och kraftledningar till tunneln. Då behövs ett ventilationstorn, som kommer att innehålla kraftiga fläktar. Just nu pågår detaljplaneläggning där läget för tornet ska bestämmas. Hänsyn tas till den föreslagna bebyggelsen vid Tussmötevägen. Det måste utredas vidare om den föreslagna bebyggelsen kommer att störas av buller från ventilationstornet.

Bra kommunikationer

Kollektivtrafikförsörjningen är relativt god. På Tussmötevägen går bussar i tiominuterstrafik större delen av dagen till Gullmarsplan respektive Älvsjö-Fruängen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på hydrologi, fornlämningar, kulturmiljöer eller verksamheter med skydds krav.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Östberga har god tillgång till grönområden. Så blir det även efter att de föreslagna bostäderna är byggda. Därför föreslås ingen kvantitativ kompensation för den ianspråktaga grönytan. I stället föreslås att ca 5 mnkr avsätts till planerade, men ännu ofinansierade, åtgärder för att iordningställa Årstafältet till sport och rekreationsfält.

- Tillgänglighet

Frågorna kring tillgänglighet kommer att behandlas i planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

De nya bostäderna innebär ett tillskott till underlaget för butikerna i Östberga. Den parkering på vilken exploateringen föreslås, används av kunder till butikerna i det lilla centrumet vid Stamgatan om de få parkeringsplatserna där är upptagna. Det fortsatta projektarbetet bör ge klarhet i hur viktig parkeringen är och om den kan ersättas på något sätt inom projektet.

Kontoret bedömer att projektet har en mindre men positiv påverkan på näringslivet i regionen, genom t ex de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden och möjlighet till ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Genomförande och tidsplan

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 år 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen , preliminärt kv.2 2004. Gatu- och fastighetsnämnden skall också fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv1 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stockholm Parkering har konsulterats om parkeringen som föreslås försvinna.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet innebär ett tillskott på 90 lägenheter i ett relativt bra kollektivtrafikläge med närhet till service och grönområden. De nya husen utgör ett begränsat intrång i naturmark. Ambitionen är att de ska innebära ett lyft för stadsmiljön vid entrén till

gamla Östberga. Särskild vikt bör läggas vid placering och utformning av husen och parkeringarna för att ge en vacker och mjuk stadsmiljö.

Bullerfrågorna får stor tyngd i det fortsatta planarbetet.

Förutom en flyttning av teleledningen och elskåpet kräver projektet inte några större investeringar i infrastruktur. Men eftersom det finns risk att det finns föroreningar i marken kan projektet fördyras. Under planarbetet bör man undersöka om husen kan placeras så att de förorenade områdena kan lämnas orörda.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att projektet blir en god komplettering till befintliga Östberga såväl stadsbildsmässigt som för service mm utan att det innebär något betydande intrång i värdefull grönmark. Projektet har goda möjligheter till byggstart under 2006.

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

SLUT