



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-04-13

Handläggare: Kristin Eklund
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 261 56
e-mail: kristin.eklund@gfk.stockholm.se

2004-03-16

Dnr: 03-411-3805:3

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks
Gård 1:1 i Skarpnäck till Stockholmsbyggmästarna.
Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 samt Skarpnäcks Gård 1:10 till Stockholmsbyggmästarna och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 till Besqab Mark AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet. Inriktningsbeslut.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stockholmsbyggmästarna som för närvarande består av Folkhem, Einar Mattson Byggnads AB, Q-gruppen AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Sundsvalls Byggnads AB, Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB, Järntorget samt Byggnadsfirman Viktor Hanson AB har ansökt om markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 samt Skarpnäcks Gård 1:10 i Skarpnäck. En översiktlig bedömning visar på en exploatering om ca 200-250 lägenheter bestående av såväl hyresrätter som bostadsrätter. Exploateringen föreslås inom och i anslutning till den före detta hundkapplöpningsbanan. Stor del av utredningsområdet är planlagt som fritids- och rekreationsområde enligt generalplan 1980. Andra delar av området betecknas som kvartersmark för bostäder enligt stadsplan från 1926 samt som specialområde för bilservice enligt stadsplan från 1963.

Nämnden har i ett beslut den 17 december 2002 lämnat markanvisning av ett område utmed Horisontvägen i Skarpnäcks Gård till Besqab Mark AB. Kontoret föreslår nu en utökning av denna markanvisning med ca 20-30 lägenheter genom att det angränsande området utmed Horisontvägen inom Skarpnäcks Gård 1:1 anvisas till Besqab Mark AB. Enligt generalplanen 1980 är även denna mark utlagd som fritids- och rekreationsområde.

Skarpnäck har god tillgång på friytor och grönområden. I samband med projekten avser kontoret göra en översyn av angränsande idrottsytor samt grön- och parkområden.

Exploateringen kommer att ge upphov till investeringar som kommer att belasta staden, det gäller t.ex. nya gator, parker, anslutningsavgifter samt kostnader för att kompensera för att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse. Om exploateringen innebär att staden anlägger nya allmänna gator och parker kommer framtida driftkostnader att öka.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Stockholmsbyggmästarna och Besqab Mark AB samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholmsbyggmästarna som för närvarande består av Folkhem, Einar Mattson Byggnads AB, Q-gruppen AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Sundsvalls Byggnads AB, Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB, Järntorget samt Byggnadsfirman Viktor Hanson AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 samt Skarpnäcks Gård 1:10 i Skarpnäck. En översiktlig bedömning visar på en möjlig exploatering om ca 200-250 lägenheter. Det som markanvisningen resulterar i fördelas inbördes inom Stockholmsbyggmästarna.

Det aktuella området ligger väster och söder om den befintliga bostadsbebyggelsen i Skarpnäck samt norr och söder om Gamla Tyresövägen. Området ligger huvudsakligen utanför detaljplanelagt område, men betecknas som fritids- och rekreationsområde enligt generalplan från 1980. Andra delar av utredningsområdet betecknas som kvartersmark för bostäder enligt stadsplan från 1926 samt som specialområde för bilservice enligt stadsplan från 1963. I nuläget används delar av marken till idrottsverksamhet som t.ex. baseball, softball och fotboll. Inom området finns också en före detta hundkapplöpningsbanan samt en bensinmack.

Skarpnäcksfältet byggdes ut under mitten av 1980-talet och har ca 3600 lägenheter. Hela 96 % av lägenheterna finns i flerbostadshus, 70 % är lägenheter med tre r o k eller mindre. Bostadsbeståndet domineras av hyreslägenheter. Ägarfördelningen för flerbostadshusen är 42 % kommunala bolag, 36 % bostadsrättsföreningar samt 22 % övriga fastighetsbolag stiftelser m.m. (USK 2002).

Skarpnäcksområdet har en väl utbyggd infrastruktur med goda kommunikationer och närhet till naturen. Detta gör området både attraktivt och lämpligt för förtätning.

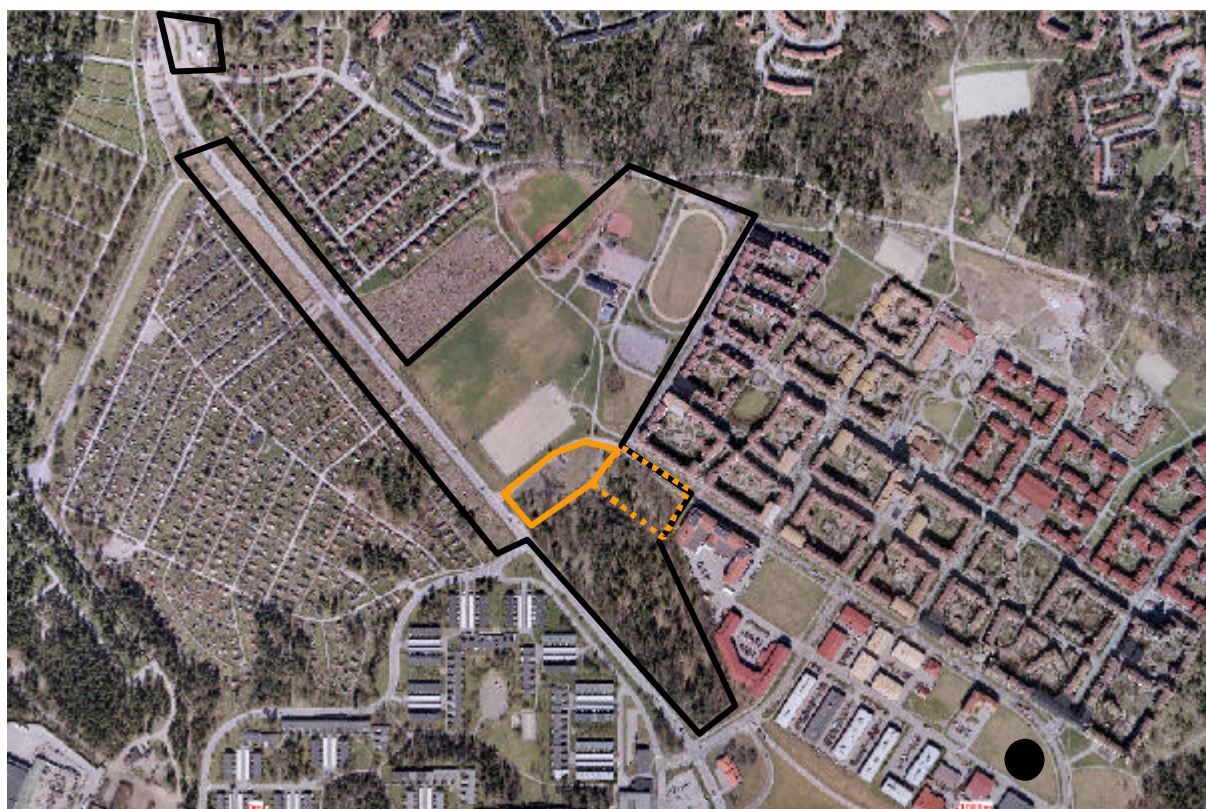
Gatu- och fastighetsnämnden har under de senaste tre åren lämnat markanvisning till två bostadsprojekt på Skarpnäcksfältet. Hösten 2000 lämnades en markanvisning för 12

lägenheter i radhus till SMÅA och vid Horisontvägen har Besqab en markanvisning från december 2002 för ca 45 lägenheter. Det är den senare markanvisningen som i samband med detta ärende föreslås utökas.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen avseende markanvisning till Stockholmsbyggmästarna.

Nämnden har tidigare i ett beslut den 17 december 2002 lämnat markanvisning av ett område utmed Horisontvägen till Besqab Mark AB. I beslutet godkände nämnden delvis kontorets förslag till markanvisning genom att endast anvisa den västra delen av det föreslagna området. Nämnden godkände inte kontorets förslag till markanvisning i den östra delen, då den tog icke ianspråktagen mark i anspråk.



- Utredningsområde
- Godkänd markanvisning till Besqab Mark AB
- Förslag på utökad markanvisning till Besqab Mark AB
- Eventuell placering av sim- och idrottsanläggning

Utredningsområde

För att ge möjlighet till en mer samlad översiktlig planering av aktuellt område vad gäller bebyggelse, parkområden, idrottsanläggningar m.m. så avsätter kontoret ett förhållandevis stort utredningsområde. En samlad utredning av områdets framtida utveckling ger bättre förutsättningar att området utvecklas på ett bra sätt.

I ett beslut från kommunfullmäktige från den 3 november 2003 uppmanas idrottsnämnden att tillsammans med gatu- och fastighetsnämnden samt Skarpnäcks stadsdelsnämnd ta fram ett förslag hur en kombinerad idrottshall och badanläggning med friskvårdsdel, anpassad för funktionshindrade, kan åstadkommas i området Bagarmossen/Skarpnäck. I gatu- och fastighetsnämndens svar på kommunstyrelsens remiss framgår det att kontoret istället skall undersöka möjligheten att bebygga marken med bostäder (beslut taget den 13 maj 2003). Kontoret har därför utsett en ny lämplig placering för en eventuell sim- och idrottshall i södra delen av industriområdet. Denna placering bör dock utredas vidare.

Utbyggnadsförslag

I detta tidiga skede är det svårt att göra någon bedömning av vilken exploatering som är lämplig inom det område som anvisas till Stockholmsbyggmästarna. Kontorets preliminära bedömning är att det inom området är möjligt att uppföra ca 300 lägenheter. Stockholmsbyggmästarna föreslår att lägenheterna inom området ska upplåtas med såväl hyresrätt som bostadsrätt.

Besqab Mark AB avser inom det anvisade utökade området uppföra ca 20-30 lägenheter i flerbostadshus. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att utredas vidare och 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. Bolagen föreslås få en tomträttsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelsepunkten.

De bolag som för närvarande ingår i Stockholmsbyggmästarna har under de senaste tre åren fått elva markanvisningar om totalt 584 lägenheter. Av dessa markanvisningar är fem lämnade i ytterstaden (ca 284 lgh). Förutom markanvisningen i december 2002 har Besqab Mark AB under de tre senaste åren fått sju markanvisningar (ca 425 lgh) varav två (ca 140 lgh) i ytterstaden.

Andra byggherrar som sökt markanvisning för det aktuella området är Byggmästaren U J Johnsson AB den 28 oktober 2003 samt Veidekke Bostad och Fastighet AB den 11 november 2003.

Konsekvenser

-Ekonomi

Kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt. Exploateringen kommer att ge upphov till investeringar som kommer att belasta staden. Detta gäller t.ex. kostnader för va-anslutning, eventuell flyttning av ledningar samt kostnader för åtgärder som syftar till att kompensera för att obebyggd kvartersmark (som i generalplan 1980 betecknas som Y-mark samt enligt Stadsplan från 1926 och 1963 betecknas som Ö₂ och Gt) tas i anspråk för bebyggelse. Eftersom projekten är i ett mycket tidigt skede är det i dagsläget svårt att bedöma omfattningen av investeringarna. Kontoret återkommer därmed med en redovisning av kostnader för projekten i ett senare skede.

Om exploateringen innebär att staden anlägger nya allmänna gator och parker kommer framtida driftkostnader att öka. All ekonomisk risk avseende Stockholmsbyggmästarnas samt Besqab Mark ABs del av projekteringen åvilar bolagen. Bolagen betalar kostnaderna för en ny detaljplan.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Området har god tillgång på friytor och ligger nära Nacka naturreservat, Flatenområdet samt skogsområdet mellan Skarnäck och Bagarmossen. Bostadsbebyggelsen innebär inte något intrång i den övergripande gröna infrastrukturen. Bebyggelsen medför inte heller någon påverkan på kulturmiljöer eller fornlämningsområden. En översyn av angränsande idrottsytor samt grön- och parkytor bör dock göras i samband med exploateringen.

En exploatering av området måste ta hänsyn till förekomsten av värdefulla biotoper, speciellt gamla ekar, samt att området fungerar som spridningsbiotop och buffertzon. Del av området ingår även i ett tillrinningsområde. Dessa miljökonsekvenser bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen.

Det finns även andra faktorer som kräver en närmare utredning. Gamla Tyresövägen är trafikbelastad och en fördjupad bullerutredning krävs. Undergrunden består mestadels av lera vilket gör att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten måste utredas. Inom utredningsområdet finns en bensinmack där det med stor sannolikhet finns markföroreningar. Kontoret bedömer att risken för markföroreningar i övriga delar av området är liten, men detta måste utredas i det fortsatta arbetet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen sker inom fastigheter som enligt gällande generalplan och stadsplaner är avsedd för fritids- och rekreationsområde, bostadsbebyggelse samt specialområde för bilservis. Att projekten tar obebyggd mark i anspråk för bostadsbebyggelse kommer att kompenseras, t.ex. genom att en välkomnande entré till det blivande naturreservatet anordnas och förstärks. En annan åtgärd kan vara att se över och förnygra ekbeståndet i närområdet. I samband med exploateringen sker en översyn av angränsande idrottsytor samt grön- och parkytor och frågan om lämplig kompensation kommer att utredas närmare i det fortsatta arbetet.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. De tillskapar lägenheter i ett bra läge med närhet till kommunikationer och natur. Förslagen stämmer också väl överens med stadens önskan att ge ökad variation av boendeformer i de olika stadsdelarna. Skarpnäck domineras av små lägenheter i flerbostadshus upplåtna med hyresrätt. Ett tillskott av stora lägenheter med varierande upplåtelseform innebär ett ökat utbud och möjligheter till boendesuccession i den egna stadsdelen.

-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 ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv 3 2004.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och idrottsförvaltningen. Samtliga förvaltningar är positivt inställda till projektet.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Skarpnäck ligger nära rekreationsområden, har en väl utbyggd infrastruktur med bra kommunikationer och lämpar sig för ytterligare bostäder. Skarpnäck har dock under senare år förlorat stora delar av den boendeservice som fanns när området var nytt. En utveckling av området med ny bostadsbebyggelse skulle därmed öka underlaget för service i området.

Den för Stockholmsbyggmästarna föreslagna bedömda exploateringen på ca 200-250 lägenheter sker inom obebyggd mark. Området har dock god tillgång på friytor och grönområden. I närheten finns exempelvis det blivande naturreservatet Flaten samt en av entréerna till det planerade Nacka Gårds naturreservat. Inom området finns en rad olika anläggningar, t.ex. baseballplan, softballplan och fotbollsplan. Dessa anläggningar är viktiga, placering av dem måste utredas och funktionen säkerställas.

Besqab Mark ABs tidigare lämnade markanvisning bör vidare utökas till ursprungligt område, dvs även inkludera den östra delen utmed Horisontvägen (ca 20-30 lägenheter).

Den grönmark som tas i anspråk för exploatering kommer att kompenseras inom ramen för de två föreslagna exploateringarna. Kontoret avser att återkomma med förslag till lämpliga åtgärder.

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