

GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-05-18

Handläggare: Lizett Durgé  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 26 418  
e-mail: [lizett.durge@gfk.stockholm.se](mailto:lizett.durge@gfk.stockholm.se)  
Dnr: 2004-411-00436

2004-04-23

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning till JM AB för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Enskede Gård. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till JM AB 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**

JM AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 intill kv Torkladan i stadsdelen Enskede Gård. Bolaget föreslår i sina tidiga studier två lamellhus i fyra våningar innehållande ca 30 lägenheter.

Området ligger strax intill Enskede Gårds tunnelbanestation och är i gällande detaljplan avsett för parkändamål. Parkmarken ligger utmed Odelbergsvägen och är en liten del av ett stort parkområde som ligger i anslutning till huvudbyggnaden av Enskede Gård. Angränsande bebyggelse består av flerbostadshus och villor.

JM avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt och kontoret föreslår att marken ska upplåtas med tomträtt.

De ekonomiska konsekvenserna för staden är svåra att bedöma i dagsläget då projektet är i ett mycket tidigt skede. Kontoret bedömer dock att exploateringen ger ett överskott till staden.

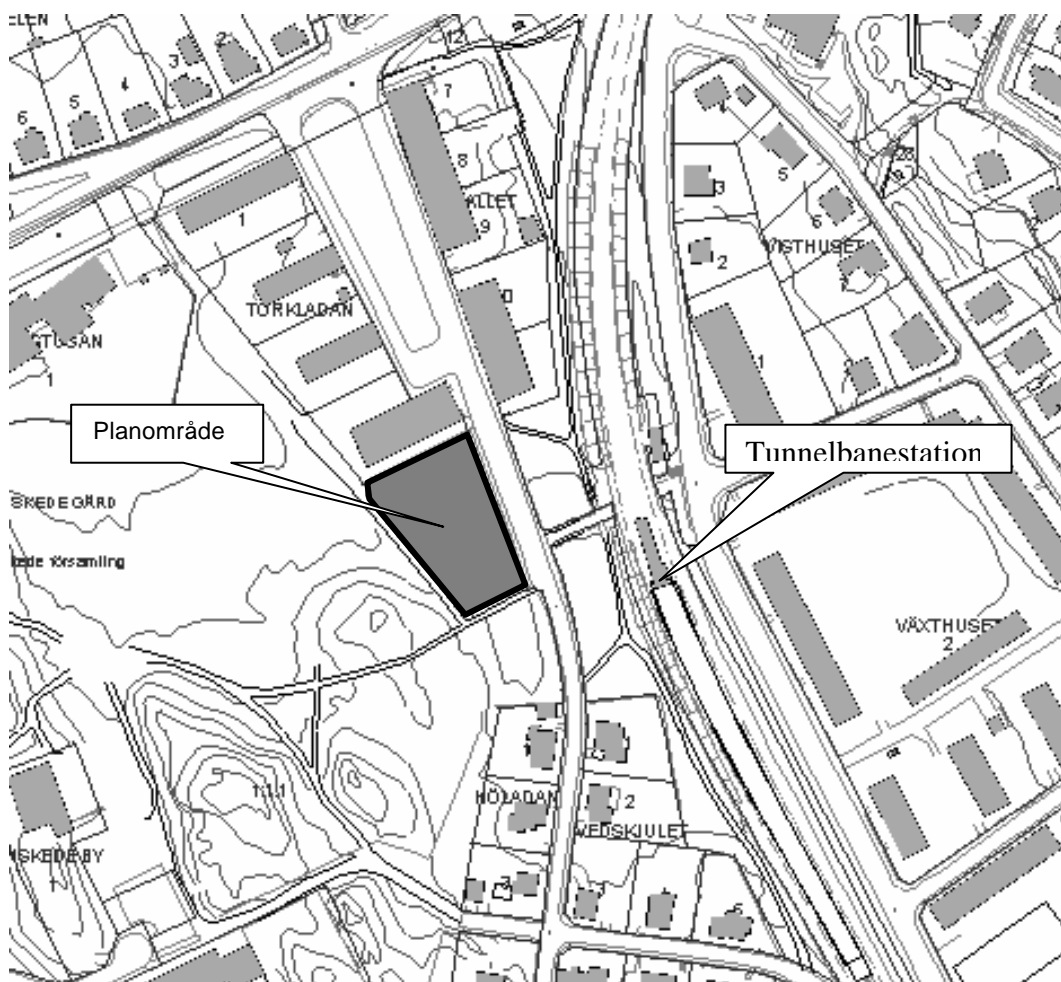
Med hänsyn till föreslagna bebyggelse och det goda kollektivtrafikläget föreslår kontoret att marken anvisas till JM AB och att kontoret får i uppdrag att påbörja utredningsarbetet. Inriktningsbeslut.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

JM AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1. Området ligger utmed Odelbergsvägen intill kv Torkladan och är i gällande detaljplan avsett för parkändamål.

Området ligger strax intill Enskede Gårds tunnelbanestation och angränsar i norr till smalhusbebyggelsen utmed Odelbergsvägen. I väster ligger parken runt Enskede Gårds huvudbyggnad och i söder villabebyggelse.



Ungefärligt planområde

**Enskede Gård är en av Stockholms första trädgårdsstäder och började byggas under 1910-talet. Förutom den tidiga villabebyggelsen finns radhus från 20-talet, egnahem från 30- och 40-talet samt smalhus från 40-talet och några moderna byggnader. Upplåtelseformen är en blandning av äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter.**

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadskontoret godkände en startpromemoria i stadsbyggnadsnämnden den 22 april 2004.

### **Utbyggnadsförslag**

Bolaget har inkommit med tidiga studier över planområdet. Skissen visar ett förslag på två lamellhus i fyra våningar innehållande ca 30 lägenheter. Husen placeras med gavlarna mot gatan vilket blir en naturlig fortsättning på den befintliga smalhusbebyggelsen utefter Odelbergs vägen. Parkeringen är i det tidiga förslaget redovisad som markparkering. Stadsbyggnadskontoret vill utreda möjligheten till garage under föreslagna hus vilket är att föredra. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

### **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. Kontoret föreslår att bolaget får en tomträttsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelsepunkten.

Bolaget har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 522 lägenheter, samtliga i ytterstaden.

### **Konsekvenser**

#### *Ekonomi*

Då kontoret föreslår att marken ska upplåtas med tomträtt får staden kostnader för ledningsomläggningar (avloppsledning och Stokabledning) anslutningsavgifter för va och kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta. Staden får intäkter i form av avgäldsunderlag. Bolaget betalar kostnaden för ny detaljplan.

Projektet är i ett mycket tidigt skede vilket innebär att det är svårt att bedöma omfattningen av de kostnader och intäkter som projektet medför. Kontorets preliminära uppfattning är att projektet ger ett överskott till staden. Bolaget respektive staden står för sina egna kostnader vid en eventuell förgävesprojektering.

### *Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Projektet tar enbart parkmark i anspråk men bedömningen är att det finns god tillgång till park- och rekreationsytor även i försättningen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är närheten till tunnelbanan bland annat avseende buller, vibrationer och ljus.

### *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Lämplig kompensation av ianspråktagen grönyta kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

### *Tillgänglighet*

Projektet bedöms inte innebära några svårigheter avseende tillgängligheten.

### *Måluppfyllelse*

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

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret avser att behandla detaljplanen med normalt förfarande utan programsamråd och bedömer att planen kan vinna laga kraft under år 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid plansamråd.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen

### **Planbeställning**

Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Med föreslagen bebyggelse som knyter an till befintliga lamellhus, det goda kollektivtrafikläget och närheten till fina parkområden anser kontoret att läget lämpar sig mycket bra för en bostadsexploatering.

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

**SLUT**