



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-06-15

Handläggare: Staffan Lorentz
Region ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 81
e-mail: staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2004-04-29

Dnr: 03-411-1516.

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Billåset 1 i Vantör till Peab Sverige AB. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Billåset 1 till Peab Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
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 ca 55 bostadsrättslägenheter inom fastigheten Billåset 1 i Rågsved till Peab Sverige AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Peab Sverige AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 55 lägenheter i stadsdelen Rågsved i Vantör. För fastigheten gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett parkeringsändamål, men det berör även områden detaljplanlagda för parkmark. Detaljplanen för Billåset medger ett användande för parkering för kv. Ringlåset om 29 bilplatser. Parkeringen har aldrig blivit utbyggd på grund av att den aldrig behövs.

Utbyggnaden av Rågsved startade på 50-talet. Bostadsområdet består i huvudsak av smalhus och punkthus väl inplacerade i terrängen med stora delar naturmark sparad i anslutning till bebyggelsen. Området domineras av hyresrätter i allmännyttan. Området som föreslås för markanvisning ligger invid övrig lamellhusbebyggelse i Rågsved. Väster om fastigheten ligger en hög beväxt bergknalle och bortom denna ligger T-banespåret till Hagsätra/Rågsved. Billåset 1 är endast delvis bevuxet med träd och gräs av mindre värde.

I Rågsved bor knappt tiotusen personer. (USK 2003-12-03, avser områdes-fakta per 2002-12-31.) Allmännyttan äger 66% av flerfamiljshusen, övriga hyresrätter utgör 25% och bostadsrättsföreningar utgör 9%. I området finns inga småhus. Andelen två-, till fyrrumslägenheter utgör 76%. I stadsdelen har PEAB under 2002/2003 uppfört ett punkthus i kv. Dörrhaken med ca 55 bostadsrätter. Stockholmshem kommer 2004/2005 påbörja byggnation av ca 110 hyresrätter varav 25 i radhus i kv. Bäverdalen. I Rågsved har under 2004 Abacus AB och Bostaden AB markanvisats för uppförande av totalt ca 250 lgh.



Billåset 1

Tidigare beslut

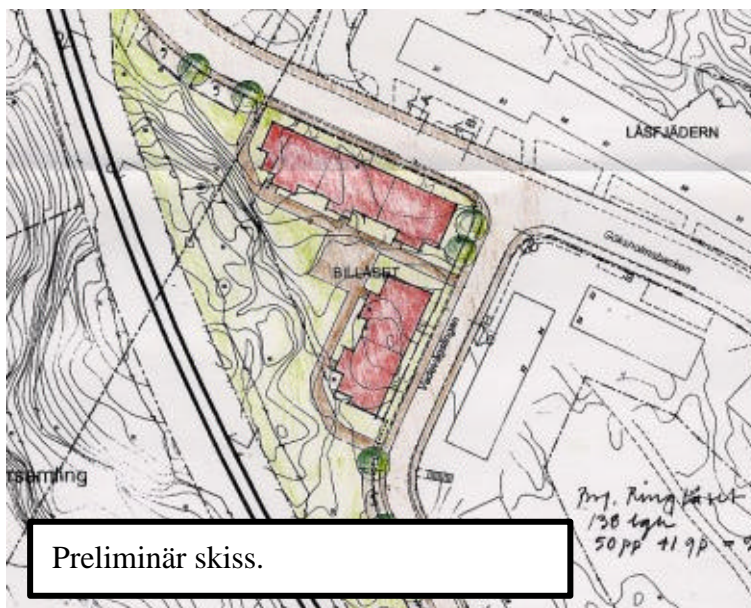
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 55 lägenheter i flerbostadshus i form av två lamellhus om 4 våningar, se nedan. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. För att skapa möjligheter för parkering för ca 38 bilar, med en norm om 0.7 bilplatser per lägenhet, har staden angett att projektet delvis skall innehålla garage under huset. Detta för att minska intrånget i naturmarken och för att skapa en god boendemiljö. Garaget är placerat under det lamellhus som placeras utmed Göksholmsbacken. I garage ska finnas en laddningsstation för el-bil.

Ca 26 p-platser avser placeras som markparkering vid Göksholmsbacken. Kontoret har angett att dess utformning och utbredning inte får hindra ett framtida genomfart till området väster om T-banespåret i det fall tunnelbanan i framtiden tunnelförläggs på sträckan. Vidare måste en parkeringsutredning genomföras, då Billåset 1 är avsett för parkeringsändamål i kv. Ringlåset som aldrig nyttjats. Vedevägsslingan används som gatuparkering idag bland annat av de boende i kv. Ringlåset. Dessa har idag även utbyggda markparkeringar på sin fastighet.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att 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.

Peab har under de senaste tre åren markanvisats 7 områden om totalt ca 655 ekvivalenta lägenheter. Ingen annan markanvisningsansökan finns på aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

För bostadsrättslägenheter gäller att byggherren efter fastighetsbildning antingen skall förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark för bostadsrätter till marknadspris eller - för den händelse staden beslutar att upplåtelse med tomträtt skall

ske för projekt med bostadsrätt - erhålla marken med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelseavtalets tecknande.

Om kommunfullmäktiges beslut innebär att både försäljning och tomträttsupplåtelse för bostadsrätter är möjlig äger staden rätt att välja om marken ska upplåtas med tomträtt eller säljas.

Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld alternativt köpeskilling för ca 5 500 kvadratmeter bruttoarea bostäder. Storleken på intäkterna är idag oklara.

Inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader väntas uppstå.

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 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. Området består av grönyta med björk, tall och berg/klippor utan värdefulla biotoper.

Nu föreslagna bebyggelse påverkar endast 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, likaså kan det befintliga berget försvåra lokalt omhändertagande av dagvatten. Området ligger i kanten till ytterområdet för Magelungens avrinningsområde

Områdets tidigare användning ger inga misstankar om markföroreningar. Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i fastigheternas närhet. Den planerade bebyggelsen ligger inte nära någon verksamhet som kräver skyddsavstånd och kommer troligen inte heller att bli bullerstörd då berget täcker mot T-banespåret. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Huvuddelen av exploateringen ligger på en fastighet avsedd för parkeringsändamål. Endast en del av parkeringarna berör parkmark, vilken består av slänter ner mot tunnelbanespåret. 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 samt berget, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden.

Kontoret föreslår att med exploateringsmedel låta upprusta parkleken Hagdalen som finns norr om kv. Blixtlåset. Detta föreslås ske bland annat med en översyn och bortrivning av hårdgjorda ytor i och kring parkleken samt en översyn av behov av planteringar mm. Det är möjligt att göra kompletteringar för att ytterligare stärka lekvärdet i lekplatsen. Ett program för upprustningen håller på att tas fram som

innehåller en del för småbarnslek, en del med bl.a. basketplan och en del med sittplatser, blommade träd och buskar.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten i området behöver ses över. Området innehåller inga stora höjdskillnader men tillgängligheten behöver studeras särskilt under programskedet. Föreslagen bebyggelse innehåller parkering för handikappade nära entréer och garageplanet går att nå med hiss från bostäderna.

-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

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 hus och garage och dess placering i terrängen skall studeras noga i projektet. Genomförandefrågorna kommer att studeras noggrannare i programskedet 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 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt tredje eller fjärde kvartalet 2004. I samband med att överenskommelse om exploatering inklusive tomträts- eller köpeavtal träffas med bolaget, ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet 2005.

Samråd och information till andra förvaltningar mm.

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Vantörs stadsdelsförvaltning. Stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen är positiva till att bebygga området enligt förslaget med den kompensation för ianspråktagen grönmark som redovisats ovan.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd och att samtidigt med exploateringsmedel göra välbehövliga åtgärder i områdets parklek.

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

SLUT