



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

2004-07-07

Dnr 04-411-0041

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till Familjebostäder. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Manfred Kramar
t.f.

Tomas Victorin
t.f.

SAMMANFATTNING

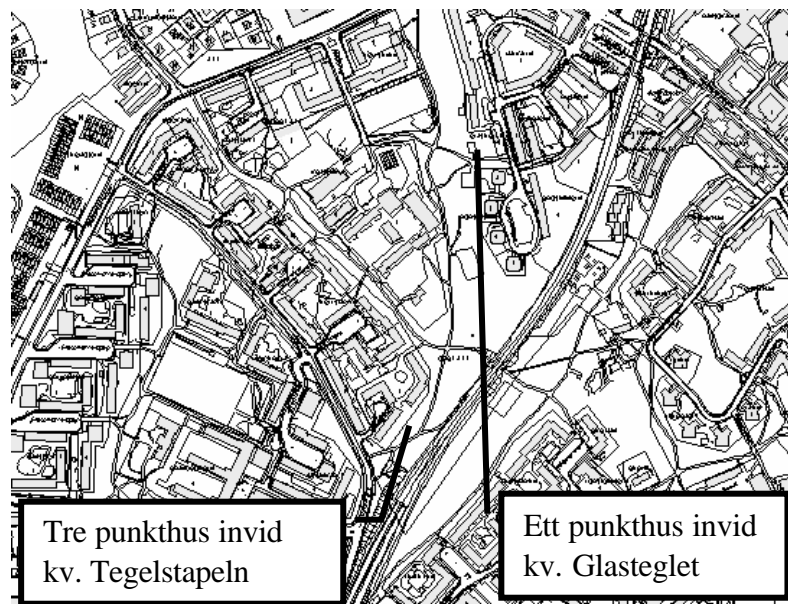
Familjebostäder föreslår ca 90 lgh i i Bandhagen på mark som avses upplåtas med tomträtt. Tre punkthus om ca 7 vån föreslås utmed tunnelbanan mellan Högdalen och Bandhagen och ett likadant punkthus föreslås invid kv. Glasteglet. Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för ca 90 lägenheter inom Örby 4:1 i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Familjebostäder har inkommit med ansökan om ny bostadsbebyggelse för ca 90 lägenheter i stadsdelen Bandhagen i Vantör. För fastigheten gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för parkmark.

Utbyggnaden av Bandhagen 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. Områdena som föreslås för markanvisning ligger invid lamellhusbebyggelse på Sjösavägen och invid punkthusbebyggelse på Fågelstavägen.



I Bandhagen bor drygt femtusen personer. (USK 2003-12-03, avser områdes-fakta per 2002-12-31.) Allmännyttan äger 36% av flerfamiljshusen, övriga hyresrätter utgör 38% och bostadsrättsföreningar utgör 26%. I området finns endast ett fåtal småhus. Andelen två-, till fyrrumslägenheter utgör 7%. I Bandhagen har under 2002 Riksbyggen markanvisats för uppförande av ca 25 radhus på fastigheten Krysstaket.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 90 lägenheter i flerbostadshus i form av punkthus i ca 7 våningar. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. För att skapa möjligheter för parkering, med en norm om 0.7 bilplatser per lägenhet innehåller förslaget en kvartersgata med sidoparkering. Denna gata måste passera över en fastighet som SL äger, och de har gett sitt medgivande härtill. Kontoret menar att parkeringslösningen, med både gång- och cykelstråk och kvartersgata, kan skapa framtida drift- och underhållsproblem. Eventuellt kan de bilplatser som erfordras tillskapas

på ytor norr om bebyggelsen. Parkeringsproblematiken bör särskilt beaktas i detaljplanearbetet.

Tre punkthus föreslås i ett område mellan tunnelbanan och kv. Tegelstapeln, se nedan. Eventuellt kan ett ytterligare hus, utmed Sjösavägen komma att prövas i programarbetet. Aktuell yta utgör entrén till ett litet parkområde och stor vikt har i förslaget lagts vid att bibehålla det viktiga gång- och cykelstråket. Husens placering, nära tunnelbanan medför att bullerproblematiken noggrant måste beaktas. Likaså skall stor vikt läggas vid att skapa goda utemiljöer för de boende.



Ett punkthus föreslås öster om kv. Glasteglet i anslutning till övrig punkthusbebyggelse, mellan fastigheterna Glasteglet 2 och Rörslitsen 4.

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.

Familjebostäder har under de 2003 och 2004 markanvisats 9 områden om totalt ca 800 ekvivalenta lägenheter. Ingen annan markanvisningsansökan finns på aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

För hyresrättslägenheter gäller att byggherren efter fastighetsbildning skall erhålla marken med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelseavtalets tecknande.

Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld för ca 9 000 kvadratmeter bruttoarea bostäder. Storleken på intäkterna är idag preliminära då projektets omfattning ännu inte är klar.

Inga kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader väntas uppstå i bostadsprojektet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Staden står risk för sin egen eventuella förgävesprojektering.

- 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 berghällar utan värdefulla biotoper.

Nu föreslagna bebyggelse påverkar i liten omfattning rekreationsvärden i den lokala grönstrukturen. Rekreationsvärdena i den övergripande strukturen påverkas inte.

Tillgång till större och lokala rekreationsområden, för närboende och nyinflyttade, kommer att finnas i tillräcklig omfattning. Tillgängligheten till dessa är dock en brist, se nedan under ”Kompensation för ianspråktagen grönyta”. Föreslagna bebyggelse påverkar ett gång- och cykelstråk genom Bandhagen-Högdalen, men detta kan hanteras i projektet.

Inga värdefulla naturmiljöer med stora 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 nära en elnätstation som kräver skyddsavstånd. Buller från tunnelbanespåret måste beaktas i utformningen av bebyggelse och utemiljöer. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

-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.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området ligger inom de delar av Bandhagen och Högdalen som har generella brister i tillgång till grönområden, enligt den utredning av grönstrukturen i Hanvedenkilen som Ekologigruppen AB utfört åt kontoret 2004. Konsekvenserna för den biologiska mångfalden bedöms bli små, då inga kända förekomster av skyddsvärda arter finns inom området och det inte heller ingår i något värdefullt spridningssamband.

Utredningen uppger att de generella riktlinjer som bör hållas i dessa områden med brister är att skapa rekreativa värden och samband. Det centrala parkstråket Bandängen, utmed t-banan från Högdalen och Bandhagen bör förstärkas och förbindas med Rågsveds Friområde, på södra sidan om Magelungsvägen och Nynäsbanan.

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 utveckla ovan nämnda stråk. Det kan ske genom att detta projekt bidrar med medel till den gång- och cykelbro som inom projektet Högdalstriangeln föreslås förbinda Högdalen med Rågsveds Friområde. Det centrala parkstråket Bandängen (mellan Bandhagen och Högdalen) föreslås, i projektet Högdalstriangeln, få en upprustad förlängning av parkkaraktär, i samband med vid Högdalens C föreslagna bebyggelse.

Stråket föreslås därefter sammanbindas med en bro för gång- och cykeltrafik som landar i Rågsveds Friområde. Detta syftar till att skapa ett rekreativt samband av hög klass mellan stadsdelarna och minska de barriärer som Magelungsvägen och Nynäsbanan idag utgör.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten i området behöver ses över. Området innehåller bitvis stora höjdskillnader och tillgängligheten behöver studeras särskilt under programskedet.

Genomförande och tidplan

Utformningen av hus 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 knappt två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till tidigast år 2006 och första inflyttning till år 2007.

S

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt fjärde kvartalet 2004. I samband med att överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal 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.

Planbeställning

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

Kontorets förslag/synpunkter

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 för att skapa rekreativa samband i Bandhagen och Högdalen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT