



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-10-12  
1(7)

Handläggare: Staffan Lorentz  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 260 81  
e-mail: staffan.lorentz@gfk.stockholm.se  
Dnr: 02-411-1720

2004-09-15

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Markanvisning för bostäder i kv. Stöttan i Högdalen till Familjebostäder. Inriktningsbeslut**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder invid fastigheten Stöttan 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

Eva Olsson

Gunnar Jensen

#### **SAMMANFATTNING**

Markanvisning avser del av Örby 4:1 invid fastigheten Stöttan i Högdalen till Familjebostäder AB. Marken, som idag är gatumark skall tillföras kv. Stöttan, Putsbruket och Spontväggen. Ca 46 lgh föreslås i två lamellhus om ca 4 vån. Detaljplanearbetet skall påbörjas och har föregåtts av anbuds- och utformningstävling för att hitta metoder att bygga prisbilliga hyresrätter.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden markanvisar del av Örby 4:1 till Familjebostäder AB samt uppdrar åt kontoret att påbörja utredningsarbetet, inriktningsbeslut.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Familjebostäder (nedan kallad Bolaget) har 2002-05-13 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 46 lägenheter i stadsdelen Högdalen. Utförandet av den föreslagna bebyggelsen har föregåtts av en anbuds- och utformnings-tävling som Bolaget genomfört i samarbete med Staden bl.a. i syfte att hitta metoder att bygga prisbilliga hyresrätter. Deltagande entreprenörer i tävlingen har förbundit sig att producera projektet till ett fast entreprenadpris som, utifrån ett antal givna förutsättningar, skall leda till en för området acceptabel hyresnivå på 1100-1200 kr/kvm och år för en lägenhet om 3 rok och 77 kvm (normhyra).



Område  
föreslaget för  
markanvisning

Området Högdalen i Vantör har ca 7670 invånare (USK 2003-11-13, avser statistik per 2002-12-31). Andelen småhus är 6% i Högdalen. Andelen flerfamiljshus är 94% och i dessa utgör ett till trerumslägenheter mer än 85%. Allmännyttans andel av flerfamiljsbostäderna i Högdalen är 51%. Övriga hyresrätter utgör 21% och bostadsrätterna utgör 28%.

I Högdalen pågår planarbete för ett punkthus på intilliggande fastigheten Kantjärnet 5, samt för området Högdalstriangeln.

### Tidigare beslut

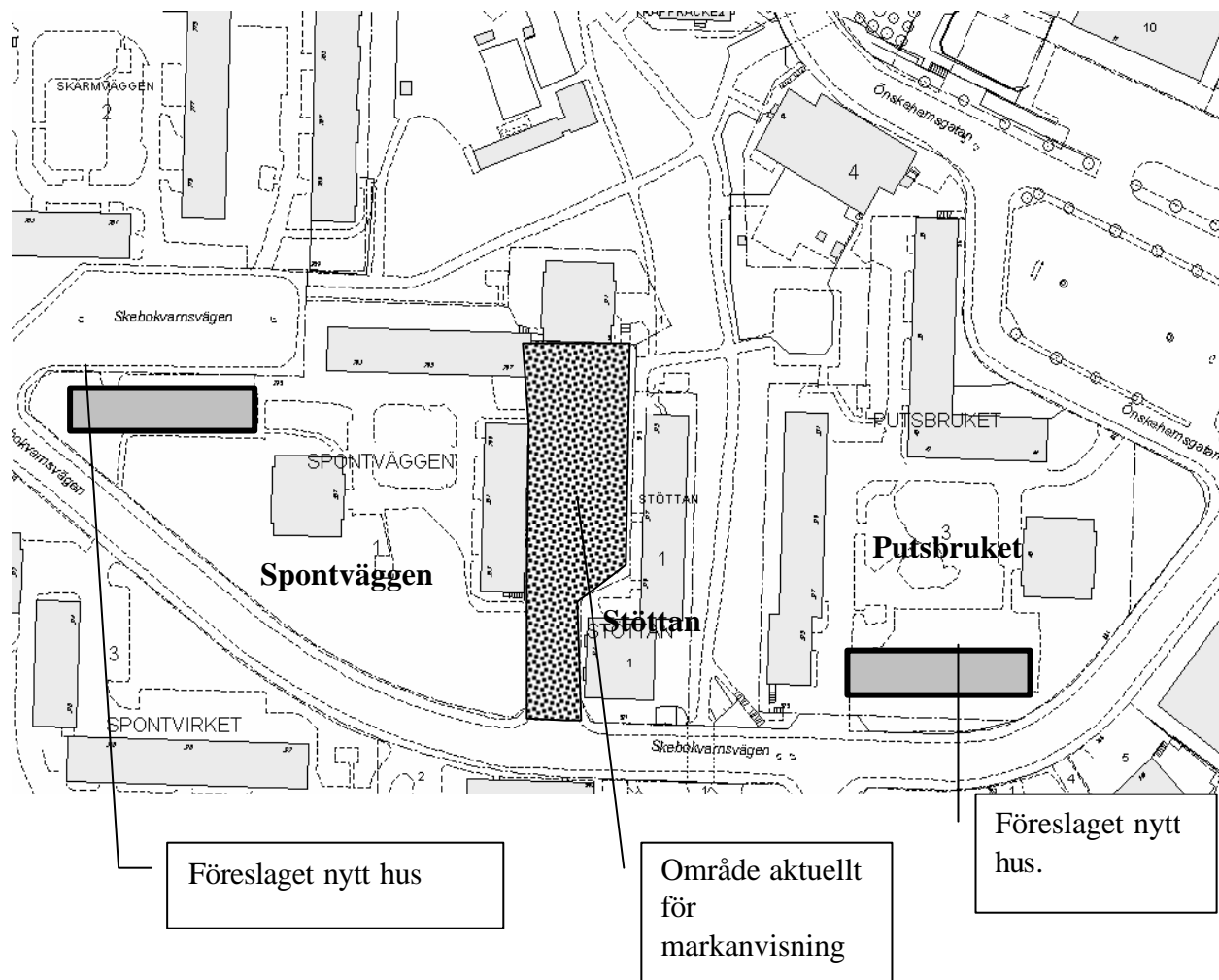
Aktuellt tjänstestutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### Utbyggnadsförslag

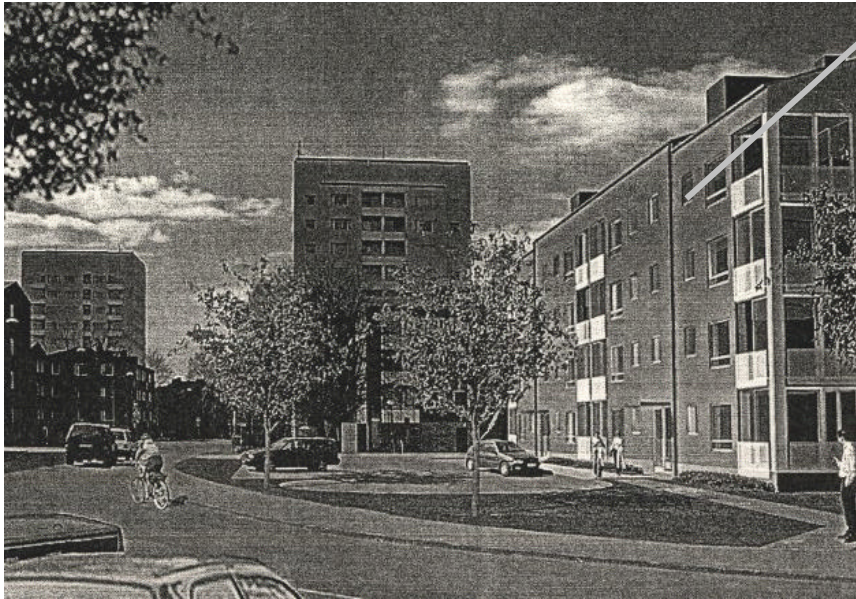
Förslaget innehåller nybyggnation av ca 46 lägenheter i form av två lamellhus. Husen kommer att placeras på befintlig kvartersmark, ett i Spontväggen och ett i Putsbruket. Markanvisningen är en förutsättning för att bolaget skall klara, det genom nybyggnationen ökade, bilplatsbehovet inom sina fastigheter.

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Den mark som skall tillföras från staden är delar av fastigheten Örby 4:1 vilken skall föras till Familjebostäders fastigheter Stöttan 1, Putsbruket 1 och Spontväggen 1. Familjebostäders fastigheter är upplåtna med tomträtt. Stadens mark är idag gatumark och bebyggd med

en parkering som i huvudsak används av de närboende. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Förslag till nytt hus i kv. Spontväggen



Förslag till nytt hus  
i kv. Putsbruket

### **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 2003 och 2004 markanvisats 10 områden om totalt ca 900 ekvivalenta lägenheter. Ingen annan markanvisningsansökan finns på aktuellt område.

### **Konsekvenser**

#### *-Parkering*

Det tidiga arbetet med projektet har innehållit en parkeringsutredning.

Den del av Örby 4:1 som föreslås för markanvisning består av gatumark och är bebyggd med en parkering. Parkeringen, som ligger mellan Stöttan 1 och Spontväggen 1, har idag 52 p-platser. Den nyttjas gratis av boende i Högdalen och andra och har en hög beläggning. Parkeringsplatsen kommer att finnas kvar, men själva nyttjandet av denna kommer i och med projektet helt förbehållas boende i Stöttan, Spontväggen och Putsbruket.

På fastigheten Putsbruket 1 bebyggs en befintlig parkering på kvartersmark. Den har idag 31 platser för befintliga boende och får efter byggnationen 15 platser. De 16 platser som försvinner i och med att den p-platsen delvis bebyggs, kommer att ersättas på den 52 platser stora parkeringen som är aktuell för markanvisning.

På fastigheten Spontväggen anläggs i bostadsbebyggelsen 8 p-platser på kvartersmark. De sistnämnda är de enda p-platser som nyttjas i projektet, de övriga tillförs projektet genom omvandling av gatumark till kvartersmark.

Totalt kommer alltså projektet innehålla 44 p-platser på kvartersmark. (52, minus de sexton som måste återskapas pga byggnationen på p-platsen i Pustbruket, plus de åtta som tillkommer i Spontväggen.) Detta överstiger de som tillskottet av bostäder ger behov av. (46 lgh a 0.7 bilplats/lgh= 32 bilplatser.) Det skall dock noteras att samtidigt mister de boende i stadsdelen 52 gratis p-platser på gatumark, vilket kommer att öka parkeringsträngseln på övriga gatumarksparkeringar på bl.a. Önskehemsgatan och på parkeringarna invid Högdalen centrum.

#### *-Ekonomi*

Den aktuella marken skall tillföras Bolagets befintliga tomträtter genom fastighetsreglering. Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld för ca 4000 kvadratmeter ny bruttoarea bostäder. Storleken på intäkterna är idag preliminära då projektets omfattning ännu inte är klar. Inga kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå i bostadsprojektet. Stadens kostnader för drift och underhåll av gatumark minskar.

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. Projektet byggs i huvudsak på redan ianspråktagen mark. Största delen av projektet utgörs av mark ifrån de befintliga tomträtterna i Spontväggen, Pustbruket och Stötan, vilka redan idag är bebyggda.

Området som skall markanvisas består idag av en asfalterad parkeringsplats. Den föreslagna bebyggelsen ligger i direkt anslutning till områden med flerfamiljshus och centrumanläggning. Inom gångavstånd finns grönområdet Bandängen samt stråk mot både Magelungen och Högdalstopparna. Nu föreslagna bebyggelse påverkar endast i mycket liten omfattning rekreativvärden i den lokala grönsstrukturen. Rekreativvärdena i den övergripande strukturen påverkas inte.

Tillgång till större och lokala rekreativområden, för närboende och nyinflyttade, kommer att finnas i tillräcklig omfattning. Inga landskapsvärden eller värdefulla naturmiljöer med ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Påverkan på dagvattnet bedöms vara obetydligt.

Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i fastigheternas närhet. Den planerade bebyggelsen ligger inte nära någon verksamhet som kräver skyddsavstånd. Bullerfrågan skall utredas i det fortsatta planarbetet. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

#### *-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Det område som föreslås för markanvisning utgörs av en parkeringsplats. Ingen kompensation är aktuell.

#### *-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 arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.



*- Tillgänglighet*

Tillgängligheten i området skall ses över. Området innehåller inga större höjdskillnader men tillgängligheten skall studeras särskilt under programskedet.

*- Påverkan på barn*

Kontoret bedömer att föreliggande markanvisning inte kommer att påverka barn mer än andra åldersgrupper. De områden som är aktuella för nybyggnation i projektet utgörs av en parkeringsplats och en gräsyta. Inom närområdet finns andra ytor för barns lek och spel.

*- Genomförande och tidplan*

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 byggestart till år 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt första kvartalet 2005. I samband med att överenskommelse om exploatering inklusive tillägg till befintliga 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 som är positiva till att bebygga området enligt förslaget.

**Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret menar att det föreslagna projektet är ett positivt tillskott även om man tvingas tar gatumark med befintliga parkeringsplatser i anspråk och omvandla till kvartersmark för bostäder.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett äldre byggnadsbestånd, samtidigt som det kompletterar mönstret med lamellhus i stadsdelen.

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

**SLUT**