

Handläggare: Elina Johansson 2005-04-20
Ytterstad
Tel: 508 263 89
e-mail: elina.johansson@mk.stockholm.se

Dnr: XXXXXXXX Till
Marknämnden

Markanvisning till AB Familjebostäder för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Svedmyra 1:1 i stadsdelen Stureby. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Svedmyra 1:1 till AB Familjebostäder.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

AB Familjebostäder har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 110 lägenheter inom och i direkt anslutning till fastigheten Gamlebo 8 i stadsdelen Stureby. Fastigheten Gamlebo 8 utgör en del av det stora sjukhemsområdet som går under populärnamnet Stureby sjukhem. Förslaget innebär goda möjligheter att skapa bättre boendemiljöer i området och ytterligare minska dominansen av institutionsboende.

Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Ett tillskott av hyresbostäder är angeläget mot bakgrund av efterfrågan på hyreslägenheter i Stockholm. Den tänkta exploateringen bedöms inte medföra några stora kostnader för kommunala anläggningar och de framtida driftkostnaderna kommer inte att påverkas i någon större omfattning.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Den 1 juni 2004 överfördes fastigheten Gamlebo 8 till Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus AB. Fastigheten utgör en del av det stora sjukhemsområdet som går under populärnamnet Stureby sjukhem. De befintliga byggnaderna inom fastigheten hus 21, 22, 23 och 24 färdigställdes 1957. Byggnaderna har för sin verksamhet speciellt anpassad utformning med stor arkitektonisk kvalitet både exteriört och interiört.

Området har sedan slutet på 1930-talet använts för sjukhemsverksamhet. Under 1990-talets andra hälft har delar av sjukhemmet byggts om. För att bryta dominansen av institutionsboende i området har den uttalade viljan varit att den norra sidan ska användas för vanliga bostäder. Så har också skett med den norra sidans äldre byggnader från 1930-talet som idag är bostadsrätter.



I samband med pågående utredning av framtida användning av de tomma och outhyrda byggnaderna hus 23 och 24 aktualiserades idén att även låta utreda möjligheterna till kompletteringsbebyggelse. Familjebostäder gav därför ÅWL Arkitekter uppdrag att under hösten 2004 utföra en volymstudie. Förstudien visar på möjligheter att uppföra drygt 100 nya bostäder inom och i anslutning till fastigheten.

Det område som föreslås markanvisas består av obebyggd mark inom Svedmyra 1:1. Marken är planlagd som parkmark enligt detaljplan från år 2000.

Bebyggelsen i Stureby består av drygt 2000 lägenheter i flerbostadshus och drygt 1000 lägenheter i småhus. Bostadsbeståndet i flerbostadshus består av 62 % hyreslägenheter, 38 % är upplåtna med bostadsrätt. Kommunala bostadsföretag äger 38 % av beståndet. (USK per 31 december 2004).

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadskontoret avser att ta upp en startpromemoria i stadsbyggnadsnämnden under hösten 2005.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 110 lägenheter i flerbostadshus. Den föreslagna bebyggelsen skapar nya gårds och gaturum som knyter an till den befintliga miljön. Husen föreslås vara tre våningar. Husen i norr kan eventuellt vara fyra våningar. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkering kommer AB Familjebostäder att lösa inom det markanvisade området. 60 parkeringsplatser på mark respektive 20 garageplatser. Bebyggelsen kommer eventuellt att sträcka sig norrut fram till befintlig gångväg beroende på hur de nya husen placeras i anslutning till Gamlebo 8. Den nya bebyggelsen på fastighet Gamlebo 8 måste samordnas med pågående planering av ett modernt äldreboende i hus 23. Hus 24 står i dag tomt. FB Servicehus planerar att även hyra ut hus 24 för äldreboende. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Bilden nedan visar ett mycket tidigt och preliminärt förslag på hur den nya bebyggelsen skulle kunna placeras.



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 marknämndens beslut. AB Familjebostäder får en tomträtsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelsepunkten.

AB Familjebostäder har under de senaste tre åren fått 20 markanvisningar om totalt ca 1750 lägenheter. Av dessa anvisningar är 14 lämnade i ytterstaden (ca 1130 lgh). Ingen annan byggherre har sökt markanvisning för det aktuella området.

Konsekvenser

-Ekonomi

AB Familjebostäder avser att upplåta bostäderna med hyresrätt. Marken ska i enlighet med stadens markanvisningspolicy upplåtas med tomträtt.

Infrastrukturen är väl utbyggd i området. Buss och tunnelbana finns inom gångavstånd.

Inga stora kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå som en följd av exploateringen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden och inte ger någon större påverkan på de framtida driftkostnaderna. All ekonomisk risk avseende projekteringen åvilar AB Familjebostäder.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det markanvisade området består av äldre barrskog. Det är viktigt att vegetationen mäts in och att de värdefullaste träden sparas. Inom området finns inga kända fornminnen, betydande landskapsvärden eller verksamheter som kräver skyddsavstånd. Området ligger i direkt närhet till Hemsbogen med god tillgång på friytor och rekreationsområden. Den befintliga gångvägen längs med Hemsbogen kommer att utgöra en naturlig bebyggelsegräns för den kommande exploateringen. Undergrunden i det markanvisade området består av morän och lera. Lergrund kan försvåra förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta bör utredas vidare.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare i samband med planprocessen.

- 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.

-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.

-Påverkan på barn

Exploateringen bedöms inte få några specifika konsekvenser för barn.

Genomförande och tidplan

Tidplanen för projektet kan bestämmas först då en startpromemoria har tagits upp i stadsbyggnadsnämnden. Detta beräknas ske under hösten. Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid program- eller planremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret är positiva till projektet. Stadsdelsförvaltningen utreder tillsammans med FB Servicehus en ombyggnad av hus 23 till ett modernt äldreboende. Denna planering måste samordnas med bostadsprojektet.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Tillsammans med AB Familjebostäder gör vi bedömningen att förslaget innebär goda möjligheter att skapa bättre boendemiljöer i området och ytterligare minska dominansen av institutionsboende. Principer för utformning av den nya bebyggelsen har redovisats för stadsbyggnadskontoret.

Kontoret ser positivt på den föreslagna kompletteringsbebyggelsen och anser att platsen lämpar sig väl. Området ligger i direkt närhet till grönområdet Hemskogen och har en väl utvecklad infrastruktur och kollektivtrafik. Stadsdelen Stureby har idag en relativ jämn fördelning mellan småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Ett tillskott av hyresbostäder är emellertid angeläget mot bakgrund av efterfrågan på hyreslägenheter i Stockholm.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden och inte kommer att få någon större påverkan på de framtida driftskostnaderna.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Svedmyra 1:1 i Stureby och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med AB Familjebostäder. Kontoret föreslår vidare att marknämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT