

MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
Dnr: M05-512-22

2005-05-31

Handläggare: Nils Tunving  
Ytterstad  
Tel: 508 269 29  
nils.tunving@mk.stockholm

Till  
Marknämnden  
2005-06-23

**Ändrad detaljplan för kv Teodoliten mm i stadsdelen Fagersjö.  
Markanvisning för bostäder och remiss av planförslag.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 till HSB.
2. Nämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för fastigheten Teodoliten mm i stadsdelen Fagersjö, S-Dp 2003-02157-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder i kvarteret Teodoliten i Fagersjö. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 12 juni 2001 att anvisa Teodoliten 1 och omgivande mark till HSB. Under planprocessen har ytterligare två bostadshus föreslagits på parkmarken väster om Havsörnsvägen, ett område på drygt 2000 kvm. Denna mark föreslås anvisas till HSB med tomträtt.

HSB föreslår bostadshus i fyra våningar, totalt 46 lägenheter. Upplåtelseformen blir bostadsrätt vilket inte förekommer i Fagersjö idag.

Parkeringsstalet är 0,20 bilplatser per rumsenhet, dvs 37 platser.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 12 juni 2001 att anvisa Teodoliten 1 och omgivande mark till HSB. Kontoret inbjöd 19 företag att lämna anbud och 6 anbud inkom. Nämnden beslutade att HSB skulle få köpa markområdet till ett pris av 3100 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA, varvid staden reducerar köpeskillingen med 100 000 kr för flytt av en vattenledning samt ansvarar för eventuell ytterligare marksanering av området.

### Detaljplaneförslag

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder i kvarteret Teodoliten i Fagersjö (bilaga 1). Remissen ska besvaras senast den 15 juni.

HSB önskar bebygga fastigheten Teodoliten och intilliggande mark med fyra mindre bostadshus i fyra våningar. Totalt föreslås husen innehålla 46 lägenheter.

Upplåtelseformen blir bostadsrätt vilket inte förekommer i Fagersjö idag. Småhusen i stadsdelen innehas med äganderätt och Svenska Bostäder äger hyreshusen. Projektet har därmed en särskild betydelse för stadsdelen.

I slutningen öster om Teodoliten finns värdefulla ädellövträd. Kvartersgränsen har placerats så att dessa sparas i möjligaste mån på den allmänna naturmarken. Ett par ekar på kvartersmark sparas och skyddas genom en planbestämmelse.

Boendeparkering anordnas i garage mot Magelungsvägen. Sedumtak som lutar mot vägen ger en attraktiv vy från Magelungsvägen. Garagen tjänar även som bullerskärmar. 0,20 bilplatser per rumsenhet iordningställs, vilket innebär 37 platser. (Beräknat på en typ lägenhet på 100 kvm BTA med fyra rumsenheter).

Bullerfrågan kommer att hanteras i planen enligt avstegsfall B. Luftkvaliteten bedöms uppfylla miljö kvalitetsnormen med god marginal.

### Markanvisning

Markanvisningen som gjordes år 2001 till HSB omfattar kvarteret Teodoliten och parkmark i omedelbar anslutning till Teodoliten. Under planprocessen har ytterligare två bostadshus föreslagits på parkmarken väster om Havsörnsvägen, ett område på drygt 2000 kvm. Denna mark föreslås anvisas till HSB.

Marken som anvisades till HSB 2001 efter anbudstävling säljs till överenskommet pris, 3100 kr/kvm. Den mark som anvisas genom detta beslut erhålls med tomträtt till gängse avgäldsnivå, för närvarande 79,60 kr per kvm BTA.

#### *Konsekvenser för barn*

Markanvisningen påverkar barn i den mån gräsytan används för lek. Området ligger emellertid nära Magelungsvägen och en större gräsyta finns i anslutning till planområdet. Bullret på den kvarvarande gräsytan kommer att reduceras genom de nya husen och radgaragen vilket innebär en kvalitetshöjning.

### *Konsekvenser för sysselsättningen*

Under byggtiden skapas fler arbetstillfällen i regionen.

### **Ekonomi och kompensation för ianspråktagen grönyta**

Kostnaderna i projektet är i huvudsak parkupprustning samt ev. flyttning av en vattenledning. Begränsad marksanering kan bli aktuellt. Projektet belastas också med en del av kostnaderna för att anordna strandpromenad längs Magelungen rakt nedanför Teodoliten, ca 1 mnkr. Därmed sker en grönkompensation för den naturmark som ianspråkats.

Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Antagande av planen beräknas till första kvartalet 2006.

Nästa beslutstillfälle i marknämnden blir i samband med överenskommelse om exploatering och köpeavtal för Teodoliten 1, vilket sker i samband med antagandet av planen.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Husen och träden kan tillsammans bilda en vacker entré till Fagersjö. Den trädplantering som illustreras på planen längs Havsörnsvägen är viktig för upplevelsen. Vyn mot vattnet från Havsörnsvägen kommer att upplevas även i framtiden med de två planerade husen väster om Havsörnsvägen, men först efter att husen har passerats.

Väster om de nya husen illustrerar planen en intressant övergång mellan kvartersmark och parkmark. Träd och häckar placeras i en öppen form vilket ger ett fint möte mellan det offentliga och det privata rummet. I den fortsatta projekteringen bör man följa upp denna positiva tanke vilket bör kunna tillföra kvaliteter både för parkbesökare och för de boende i de nya husen.

Exploateringen bedöms inte ge högre driftskostnader för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt att nämnden godkänner en tidsbegränsad markanvisning på två år för bostäder omfattande ca 2000 kvm väster om Havsörnsvägen till HSB.

**SLUT**