



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M05-512-287

2005-06-17

Kontaktperson
Karl Ingelstam
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 78
karl.ingelstam@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-09-01

Ändrad detaljplan för fastigheten Eremiten 1 mm i stadsdelen Midsommarkransen. Remiss av planförslag, förlängning av markanvisning samt tecknande av markanvisningsavtal och avtal om inskränkning av tomträtt mm.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för fastigheten Eremiten 1 mm i Midsommarkransen, S-Dp 2001-12574-54.
2. Nämnden förlänger markanvisningen till Besqab Projekt och Fastigheter AB till att gälla ytterligare ett år och godkänner förslaget till markanvisningsavtal.
3. Nämnden godkänner förslag till avtal om inskränkning av tomträtt mm för fastigheten Eremiten 1 med garageföreningen Aspen ekonomiska förening.
4. Nämnden beslutar att omedelbart justera ärendet.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder mm inom fastigheten Eremiten 1 i Midsommarkransen. Remisstiden går ut den 29 juli 2005. Planen ger Besqab Projekt och Fastigheter AB (Besqab) möjlighet att uppföra ca 70 nya bostadsrättslägenheter samt möjliggör nytt parkeringsgarage som ersättning för befintliga garagebyggnader på den med tomträtt upplåtta garagefastigheten

Bilaga 1: detaljplaneförslag

Bilaga 2: förslag till markanvisningsavtal för kv Eremiten

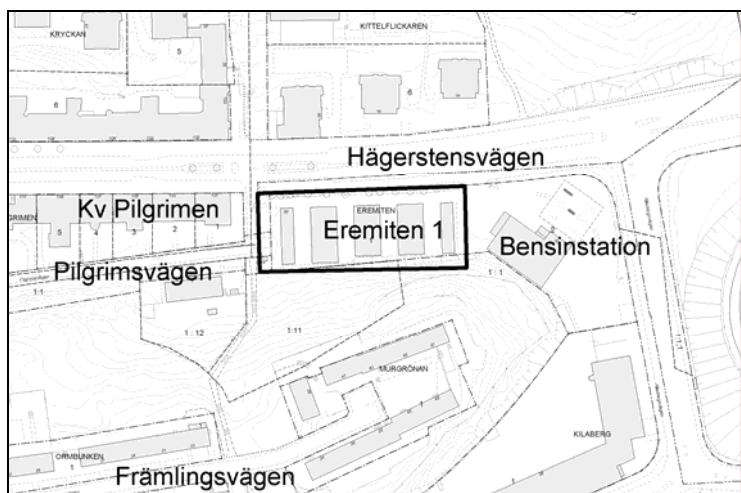
Bilaga 3: förslag till avtal om inskränkning av tomträtt mm för Eremiten 1

Eremiten 1. Besqab genomför och bekostar bostadsbyggnationen. I enlighet med beslut om markanvisning (GFN 2003-02-04) samt redovisningen i samband med programsamråd (GFN 2003-10-21) avses marken försäljas till Besqab. Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, att nämnden förlänger markanvisningen till Besqab med ett år och godkänner kontorets förslag till markanvisningsavtal för kv Eremiten. Vidare föreslår kontoret att nämnden godkänner avtal om inskränkning av tomträtt mm för fastigheten Eremiten 1 med garageföreningen Aspen ekonomiska förening, samt att beslutet omedelbart justeras med hänsyn till remisstidens utgång.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Eremiten 1 mm i Midsommarkransen. Remisstiden går ut den 29 juli 2005, men remissen kan behandlas i marknämnden först den 1 september.

Planen omfattar i huvudsak fastigheten Eremiten 1 vid Hägerstensvägens södra sida vid infarten till Aspudden. På fastigheten, vilken är upplåten med tomträtt till garageföreningen Aspen ekonomisk förening, finns idag fem envånings garagelängor med ett 70-tal bilplatser. Besqab har överenskommit med föreningen att bygga ett flerbostadshus utmed gatan, varvid de nuvarande garageplatserna kan ersättas med en delvis underjordisk garageanläggning bakom bostadshuset. Intilliggande fastighet för bensinstation, Eremiten 2, arrenderas av Svenska Shell.



Fastigheten Eremiten 1 med befintliga garagelängor

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-02-04 att markanvisa området, och detaljplaneprogrammet remissbehandlades i gatu- och fastighets-

nämnden 2003-10-21. Därefter har stadsbyggnadskontoret efter bearbetningar nu beslutat gå ut med förslaget på plansamråd.

I samband med markanvisningen 2003-02-04 beslutade gatu- och fastighetsnämnden även att ge gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att teckna ett trepartsavtal mellan garageföreningen Aspen, Besqab och staden, att träffa markanvisningsavtal för bostäder och lokaler inom kvarteret Eremiten mm med Besqab samt att ta fram förfrågningsunderlag och gå ut på anbud för byggnation av ett delvis underjordiskt garage till garageföreningen Aspen och återkomma till nämnden för redovisning av anbuden.

Avtalsförslag

Kontoret har sedan 2003, i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning, fört förhandlingar med Besqab och garageföreningen om ovan nämnda avtal. Förhandlingarna har lett till förslag till konstruktion av avtalen vilka skiljer sig en del från vad som avsågs 2003. Markkontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Besqab i enlighet med bilaga 2, och att separat avtal om inskränkning av tomträtt mm för fastigheten Eremiten 1 tecknas med garageföreningen i enlighet med bilaga 3. De båda avtalen är del i en trepartsuppgörelse, där Besqab och garageföreningen sinsemellan tecknar avtal. De olika avtalen är beroende av varandra och tecknas samtidigt.

Avtalen är nu konstruerade så att staden inte står som huvudman för uppförande av garagen, ett ansvar som istället förs över på de andra parterna, varför kontoret inte heller gått vidare med förfrågningsunderlag för anbud för byggnation.

Marken ska i enlighet med beslut om markanvisning samt i enlighet med vad som redovisades i samband med programsamrådet försälas till Besqab och lägenheterna upplåtas med bostadsrätt. Den för projektet höga kostnaden för uppförande av parkeringsgarage som ersättning för dagens garage kommer att innebära minskade intäkter för staden från markförsäljningen. På så sätt kan en markförsäljning finansiera en ersättning av garagen och blir en förutsättning för att få ekonomi i projektet.

Förlängning av markanvisning

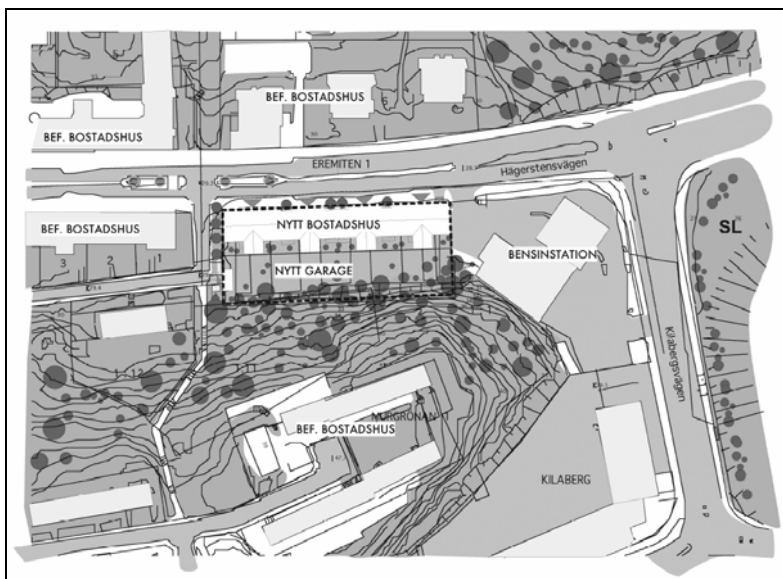
Markanvisningen gavs på två år. Då mer än två år gått sedan gatu- och fastighetsnämnden beslut och byggherren inte kan lastas för planprocessens tidsutdräkt, föreslår kontoret att markanvisningen förlängs till att gälla ytterligare ett år.

Detaljplaneförslag



Ny bebyggelse

Planförslaget framgår i sin helhet av bilaga 1. Ett nytt flerbostadshus i fem våningar med knappt 70 lägenheter föreslås, med garage för husets behov i källarplan. Bakom flerbostadshuset, mot Hägerstensåsens sluttning, föreslås ett delvis underjordiskt parkeringsgarage som ersättning för de befintliga garagen, överbyggt med en gård till de nya bostäderna. Garagefastigheten ändras till att gälla nytt markområde och upplåts även fortsättningsvis med tomträtt till garageföreningen Aspen ekonomisk förening. Huset får sina huvudentréer från Hägerstenvägen och infarterna till de båda garagen förläggs i den östra delen via bensinstationstomtens befintliga in- och utfart över fastigheten Eremiten 2.



Situationsplan

Kommunikationer och service

Planområdet har bra allmänna kommunikationer med ca 300 meter till närmaste tunnelbanestation Aspudden. På Hägerstensvägen och Kilabergsvägen finns flera busslinjer, bl a mot Liljeholmen, Fruängen och Älvsjö station. Lokalt serviceutbud finns kring Hägerstensvägen och Aspuddens tunnelbana.

Trafik, gator och angöring

Hägerstensvägen hade 1998 en trafikmängd av ca 11000 fordon/dygn under vardagar. Gatan är genom gamla Aspudden väster om Pilgrimsvägen ombyggd till miljöanpassad gata. Öster om Pilgrimsvägen på Hägerstensvägens södra sida utmed kv Eremiten föreslås i samband med bostadsbebyggelsen kantstensomläggning och anläggande av ett par angöringsfickor för bilangöring till bostadshusets entréer och några nya gatuträd som en ersättning för de träd som idag står på kvartersmark på Eremiten 1 och som försvinner då bostadshuset uppförs. Hägerstensvägens gång- och cykelbana bibehålls. Gångbanan utmed Pilgrimsvägen kompletteras samtidigt mot det nya bostadshuset.

Bensinstationen på fastigheten Eremiten 2 har sin in- och utfart till både Hägerstensvägen och Kilabergsvägen. In- och utfarten mot Hägerstensvägen ligger omedelbart öster om tomtgränsen till Eremiten 1. Denna utfart används i dag också av garageföreningen som utfart. In- och utfarter till de båda nya garagen förläggs via bensinstationstomtens befintliga in- och utfart över fastigheten Eremiten 2, och säkras med en servitutsrätt. På så sätt kan bilangöringen för hela kvarteret Eremiten samordnas. Ytan undantas från Shells arrendeområde och staden ska med de olika fastighetsägarna och nyttjanderättshavarna i kv Eremiten avtala om ytans gemensamma drift och underhåll.

Parkering

All parkering till de nya bostäderna ska ske på tomtmark med 0,7 p-platser per lägenhet. Bostadshusets parkeringsgarage har därför 48 platser. Garageföreningen får ca 68 platser i sin nya parkeringsanläggning, vilket är några platser färre än i nuvarande markparkeringsanläggning.

Teknisk infrastruktur

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdragna i området. En befintlig avloppsledning under fastigheten Eremiten 1 kommer att behöva flyttas ut och läggas runt fastigheten. I sydöstra hörnet av Eremiten 1 mynnar en tunnel där avloppsledningen kommer fram ur åsen. Garageföreningens garage ska utformas så att denna avloppstunnel och dess mynning inte berörs av byggnationen. Byggrätten i detaljplanen bör vara utformad med hänsyn till tunneln och dess mynning.

Konsekvenser

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen skall vara tillgänglig för personer med funktionshinder.

Påverkan på barn

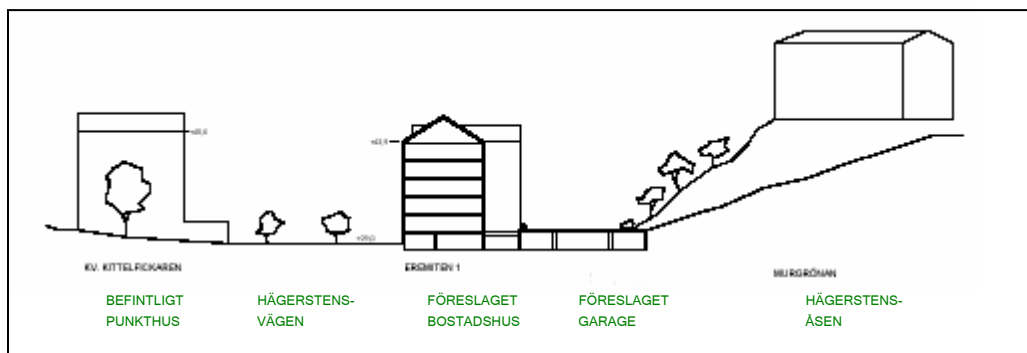
Projektet innebär en positiv påverkan på barnens miljö genom att en tidigare garagefastighet byggs om till attraktiva bostäder med bostadsgård. Projektet har också omformats sedan programsamråd så att garagens infarter flyttats från Pilgrimsvägen invid Pilgrimsskolan, till Hägerstensvägen.

Miljö

En fullständig MKB har utarbetats till detaljplanen, se bilaga 1. Enligt denna kommer projektet inte att medföra betydande miljöpåverkan eller att medverka till att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken riskerar att överskridas. Vissa ljudstörningar från bensinstationen huvudsakligen från biltvättanläggningen, ska åtgärdas i samband med byggnationen. Fasaden och balkongerna mot bensinstationerna kommer att byggas för att minska buller samt brand- och explosionsrisk. Eftersom så gott som hela fastigheten kommer att upptas av bebyggelse saknas förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten i enlighet med stadens policy.

Natur

Den nya bebyggelsen kommer i huvudsak att uppföras på mark som redan är ianspråktagen för garage och vägar. Det nya garaget mellan bostadshuset och åsens fot kommer att inkräkta några meter i åsen, men ingreppet ska minimeras, och naturmarken ska på ett naturligt sätt ansluta till bostadsgården på garagets tak. De befintliga träden vid fastighetens gräns mot Hägerstensvägen kan inte bevaras, men nya träd kommer som kompensation att planteras längs Hägerstensvägen.



Principsektion

Grönkompensation

Mycket lite grön mark berörs av projektet. Föreslagna åtgärder med trädplantering på Hägerstensvägen uppfyller behovet av grön kompensation.

Markföroreningar

Inget talar för att miljöfarliga verksamheter funnits på fastigheten. Provtagning av marken kommer ändå att ske för att konstatera att marken inte är förorenad av t ex förorenade fyllnadsmassor.

Ekonomiska konsekvenser

I enlighet med beslut om markanvisning och ställningstagande vid programsamråd, ska marken försäljas till Besqab till marknadspris. Priset ska enligt föreslaget markanvisningsavtal uppgå till 4000 kr/kvm ljus BTA. Byggherren tar också på sig att ersätta garageföreningens garageplatser, vilket staden kompenserar för i form av ett avdrag på köpeskillingen. Intäkterna i projektet kan därmed beräknas uppgå till i storleksordningen mellan 6-9 miljoner kronor.

Staden bekostar flyttning av avloppsledningen till en kostnad av knappt 2 miljoner kronor. Garageföreningen ersätts för de befintliga garagebyggnaderna och för inskränkning av tomträttens yta med 1 miljon kronor. Utgifter för iordningsställande av angöringsfickor, nya gatuträd och ny gångbana kring bostadsfastigheten ska förhandlas med byggherren i samband med överenskommelse om exploatering.

Tidigare angiven målsättning att staden skall erhålla ett mindre exploateringsöverskott från projektet bör därmed kunna infrias. För byggherrens del är projektet vid markköp belastat med en tyngre utgiftssida än vid motsvarande projekt med tomträtt. För stadens del finansierar dock en markförsäljning ersättningen av garagen, och blir därmed en förutsättning för att få ekonomi i projektet.

Projektets ekonomi kommer att redovisas i detalj i samband med att överenskommelse om exploatering och förslag till genomförandebeslut redovisas för nämnden.

Genomförande

En överenskommelse om exploatering med markförsäljning skall tecknas med Besqab innan planen vunnit laga kraft. Anläggningsåtgärderna på omgivande gata kommer att ske i anslutning till att bostadsbebyggelsen färdigställs.



Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas första kvartalet 2006. Arbetena planeras att påbörjas under våren 2006.

Nästa gång projektet redovisas för nämnden blir i samband med överenskommelse om exploatering innan planen vunnit laga kraft.

Markkontorets förslag

Det är viktigt att övergången från åsen till garageföreningens tak kommer att ske på ett naturligt sätt. Garaget på fastigheten Eremiten 1 ska utformas så att befintlig avloppstunnel och dess mynning inte berörs av byggnationen, och byggrätten i detaljplanen bör vara utformad med hänsyn till tunneln och dess mynning. I övrigt har kontoret ingenting att erinra mot projektet, utan är positiva till förslaget.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, att nämnden förlänger markanvisningen till Besqab med ett år och godkänner kontorets förslag till markanvisningsavtal för kv Eremiten. Vidare föreslår kontoret att nämnden godkänner avtal om inskränkning av tomträtt mm för fastigheten Eremiten 1 med garageföreningen Aspen ekonomiska förening, samt att beslutet omedelbart justeras med hänsyn till remisstidens utgång.

SLUT