



Kontaktperson

Margareta Catasus

Ytterstad

Telefon: 08-508 26062

margareta.catasus@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-04-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Flyghallen 2 samt del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Skarpnäcks gård till Stockholmsbyggmästarna. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Flyghallen 2 samt del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till Stockholmsbyggmästarna.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan för området.

Göran Långsved

Lars Fyrvald

tf

Sammanfattning

Stockholmsbyggmästarna, ett nätverk av bygg- och fastighetsföretag verksamma i Stockholm, har gemensamt sökt markanvisning för fastigheten Flyghallen 2 samt del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1. De avser att uppföra 45 atriumhus och kedjehus upplåtna med bostadsrätt.

Stockholmsbyggmästarna har tidigare fått markanvisning för totalt 325 lägenheter varav de flesta i radhus. Planarbete pågår för 160 radhus och 40 lägenheter. Övriga radhus har utgått då hundkapplöpningsbanan befanns olämplig att bebygga med bostäder. Stockholmsbyggmästarna fördelar nu föreslagna markanvisningen till de i gruppen ingående bolagen på samma sätt som tidigare anvisade markområden.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövt tillskott av radhus i stadsdelen då stadsdelen nästan uteslutande består av flerbostadshus. Exploateringen bedöms ge ett överskott till staden i form av tomträttsavgäld. Nämnden föreslås ge kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt påbörja utredningsarbetet.

Bakgrund

Stockholmsbyggmästarna (nedan kallad Bolagen) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 45 atriumhus och radhus i stadsdelen Skarpnäcks gård. I denna markanvisningsansökan medverkar Folkhem, Einar Mattssons Byggnads AB, Q-gruppen AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Sundvalls Byggnads AB samt Järntorget.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Flyghallen 2 är avsedd för industriändamål och del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 är avsedd för park. Byggrätten har aldrig utnyttjats och hela markområdet består av gräsyta.

Huvuddelen av de befintliga bostäderna uppfördes 1983-1989. 96 % av lägenheterna är i flerbostadshus och 4 % i småhus. Storleksfördelningen är 38 % med 2 rum och kök eller mindre, 33 % med 3 rum och kök och 29 % med 4 rum och kök eller större. Allmännyttan står för 37 %, bostadsrättsföreningar 50 % samt övriga hyresrätter 13 % (Källa: USK 2004).

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare lämnat markanvisningar i Skarpnäcks gård för ca 325 lägenheter. Planarbete pågår för cirka 160 radhus och ett flerbostadshus med 40 lägenheter på fem olika platser i stadsdelen. Byggstart för dessa projekt beräknas påbörjas under 2007. Övriga radhus har utgått.

Fördelningen av denna markanvisning sköts på samma sätt som tidigare anvisningar i Skarpnäck, av de i Stockholmsbyggmästarna ingående bolagen.



Markområde som förslås anvisas för bostadsbebyggelse

Tidigare beslut

Fastigheten Flyghallen 2 har tidigare anvisats till Redners Offset AB för uppförande av lokaler för repro, tryckeri och bokbinderi (GFN 2000-12-13). Bolaget valde dock att stanna kvar i sina befintliga lokaler och inte utnyttja sin markanvisning.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller varierad bebyggelse med 45 lägenheter i atriumhus och radhus. Stockholmsbyggmästarna föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. I garage ska finnas en laddningsstation för el-bil.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget har under de senaste åren fått två markanvisningar om totalt 325 lägenheter, båda i Skarpnäck gård. Av dessa har dock endast hälften (ca 160) gått vidare till planarbete.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftskostnaderna för markkontoret och stadsdelsförvaltningen förväntas bli marginella.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är eventuella restriktioner för intilliggande industrifastigheter avseende buller och andra störningar. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på stadsdelen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området som föreslås för bebyggelse består huvudsakligen av en plan gräsyta och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan avseende rekreation, landskapsvärden, naturmiljö eller hydrologi. Större delen av ytan är planlagd för industriändamål. Kontoret avser ändå att kompensera den gräsyta som tas i anspråk. Kompensationen består av upprustning av närliggande parkstråk, förbättrad anslutning från stadsdelen till Nackareservatet samt borttagning av stängsel vid sjön Flaten.

- Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

-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 positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Ytan bedöms inte idag vara barns naturliga ställe för lek och spel, då området gränsar till en trafikerad gata. Centralt i det nya radhusområdet sparas ett område för småbarnslek.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Stockholmsbyggmästarna sin byggstart till år 2008 och första inflyttning till år 2009.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv. 3 2006. När tomträttsavtal är träffat med exploatören ska ett genomförandebeslut fattas, preliminärt kv. 4 2007. Stadens kostnader beräknas understiga 5 mnkr och genomförandebeslutet avses därför att tas på delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen, vilka ställer sig positiva till markanvisningen.

Gruppledarna i stadsdelsnämnden har vid möte 2006-03-24 informerats om den föreslagna markanvisningen. Alla är genomgående positiva till bostadsbebyggelse på platsen och ställer sig bakom kontorets förslag till bostadsbebyggelse.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha marknämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av radhus i stadsdelen då stadsdelen nästan uteslutande består av flerbostadshus. Området har goda kommunikationer, närservice samt närhet till natur- och rekreationsområden. Det föreslagna området kommer att ansluta väl till det planerade radhusområdet öster om Horisontvägen, projekt Luftskeppet.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftskostnaderna för markkontoret och stadsdelsförvaltningen förväntas bli marginella.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i form av tomträttsavgäld.

Projektet medför ett visst intrång på parkmark men bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan avseende rekreation, landskapsvärden, naturmiljö eller hydrologi. Kontoret avser ändå att kompensera den gräsyta som tas i anspråk genom upprustning av närliggande parkstråk, förbättrad anslutning från stadsdelen till Nackareservatet samt borttagning av stängsel vid sjön Flaten.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Stockholmsbyggmästarna.

SLUT