

Handläggare: Per Olof Jägbeck
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 27 595
Perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2003-10-04

Dnr 03-411-1515

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostadsrättslägenheter vid kv Domaren i Svedmyra till AB Seniorgården. Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsrättslägenheter på och invid kv Domaren i Svedmyra till AB Seniorgården på två år.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kvarteret Domaren i direkt anknötning till Svedmyra tunnelbanestation är en fastighet som i gällande detaljplan är avsedd för bostäder och lokaler. Den har dock aldrig blivit bebyggd. Seniorgården AB har sökt markanvisning för att bygga ca 40 bostadsrättslägenheter för seniorboende på kvartersmarken samt på parkmark i omedelbar anslutning till denna.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark på och invid kv Domaren i Svedmyra till AB Seniorgården för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy.

UTLÅTANDE

Bakgrund

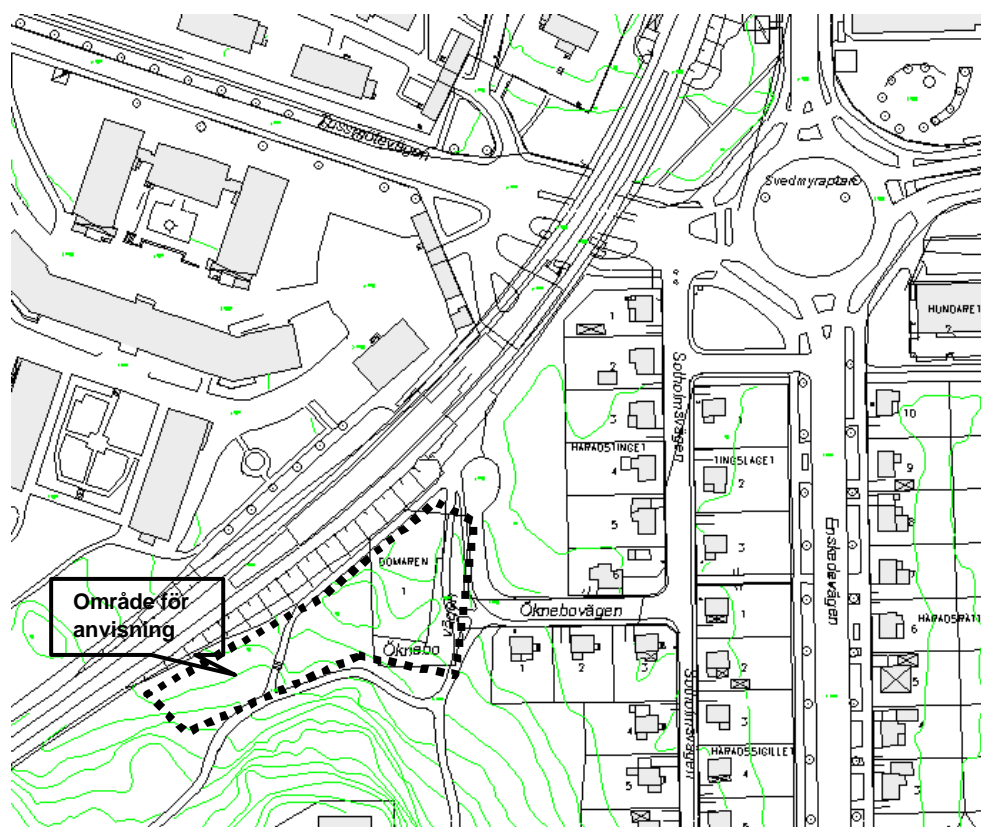
Svedmyra karaktäriseras av sina smalhus. Stadsdelen avskiljs mot Tallkrogen i öster och Stureby i väster. Enligt USKs statistik finns cirka 75% av de 1400 bostäderna i flerbostadshus som huvudsakligen ägs av AB Familjebostäder och övriga 25% består av villor. 58% av bostäderna är små lägenheter, 2 r o k eller mindre, i äldre smalhus utan hiss, 25% 3 r o k och 17% 4 r o k eller större.

I Svedmyra bodde ca 2600 personer 2002-12-31. Av dessa var 19% barn/ungdomar under 20 år, 63% var 20-64 år och 18% var 65 år eller äldre. Ålderssammansättningen är lik den som gäller för hela Farsta stadsdelsområde. Jämfört med hela Stockholm finns en något mindre andel vuxna under 65 år och en större andel pensionärer

I Svedmyra är f n nybyggnadsverksamheten låg. Detaljplanearbete pågår för kompletterande hyresrättslägenheter i AB Familjebostäders regi vid kv Sockenstämman vid Oppundavägen, där byggstart planeras våren 2004.

Kvarteret Domaren i direkt anknnytning till Svedmyra tunnelbanestation är en fastighet som i gällande detaljplan är avsedd för bostäder och lokaler. Den har dock aldrig blivit bebyggd. Senioregården AB har sökt markanvisning för kvartersmarken och del av parkmarken i omedelbar anslutning till denna.

Senioregården önskar bygga ca 40 bostadsrättslägenheter för seniorboende inom området. Föreslagen mark att anvisas är markerad i nedanstående illustration.



Som ovanstående illustration visar kommer byggnaderna att ligga i omedelbar anknnytning till T-banestationen.

Området är idag bevuxet med blandad vegetation och gångvägarna används främst för passage till och från T-banestationen. Den hårda och ogästvänliga miljön under T-banebron och den täta vegetationen gör att området känns ogästvänligt och osäkert.



Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



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.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 6 markanvisningar motsvarande ca 320 lägenheter i ytterstaden. Av dessa är ca 250 belägna i södra delen av staden. Ingen annan byggherre har sökt markanvisning på samma område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Byggherren ska efter fastighetsbildning antingen förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark för bostadsrätter till marknadspris eller - för den händelse staden beslutar att upplåtelse med tomträtt skall ske för projekt med bostadsrätt - erhålla marken med tomträtt

enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelseavtalets tecknande.

Om kommunfullmäktiges beslut innebär att både försäljning och tomträttsupplåtelse för bostadsrätter är möjlig äger staden rätt att välja om marken ska upplåtas med tomträtt eller försäljas.

Sannolikt behövs inga ledningar läggas om till följd av den föreslagna exploateringen. Markförutsättningarna är ännu otillräckligt utredda.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Seniorgården. 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 hur den aktuella ytans lokala rekreativvärde samt värdefulla barrskog i möjligaste mån skyddas. Kontoret anser det dock möjligt att exploatera området under förutsättning att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på närområdet förutom viss ökning av biltrafiken på närliggande lokalgator.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås förutom att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden, medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden. Särskilt viktigt i detta sammanhang är att förbättra gångvägsförbindelserna söder om tunnelbanan eftersom de idag upplevs osäkra av de kringboende.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten inom området kommer inte att förändras på grund av exploateringen.

-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.

Genomförande och tidplan

Bullerproblematiken från T-banan behöver utredas närmare. Dock bedömer kontoret detta som möjligt att lösa genom att en bullerskyddad sida vänder sig mot naturmarksområdet.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv 2 2004. När tomträtts-, eller köpeavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv 4 2005.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett utmärkt kommunikationsläge, samtidigt som det kan både öka trivseln och säkerheten inom området.

De frågor som får lösas i samband med detaljplanearbetet är främst bullerproblematiken och detaljutformningen kring T-baneingången.

Medför inte projektet allt för stora merkostnader för detta bedöms det kunna ge ett litet intäktsöverskott till staden.

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

SLUT