



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-12-09

Handläggare: Åsa Wigfeldt
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 262 83
e-mail: asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se

2003-11-11

Dnr: 01-411-88-59

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Proberaren 1 i Bagarmossen till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Proberaren 1 i Bagarmossen till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

AB Stockholmshem har ansökt om markanvisning för uppförande av ett flerbostadshus med ca 30 lägenheter inom fastigheten Proberaren 1 i Bagarmossen. Fastigheten är omgiven av lamellhus och punkthus uppförda på 1950-talet. Fastigheten omfattas av en detaljplan enligt vilken den är avsedd för garageändamål.

Bagarmossen är ett naturnära bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur och goda kommunikationer. Området lämpar sig bra för kompletteringsbebyggelse. Den föreslagna exploateringen sker inom mark som är planlagd för bebyggelse men idag är grönyta. Området har god tillgång på friytor och grönområden och ligger nära en av de stora entréerna till det planerade Nackareservatet.

Staden kommer att belastas med kostnader för en va-anslutning, eventuellt grundläggningbidrag samt kostnader för åtgärder som syftar till att kompensera för att en garagetomt tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret bedömer dock att exploateringen ger ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Svenska Bostäder samt att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

AB Stockholmshem (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 30 nya lägenheter inom fastigheten Proberaren 1 i Bagarmossen.

Området ligger i den östra delen av Bagarmossen, ca 350 m från tunnelbanan. Tomten består av ett stycke obebyggd mark omgiven av lamellhus och punkthus uppförda på 1950-talet. Fastigheten omfattas av en detaljplan enligt vilken den är avsedd för garageändamål.

Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Bagarmossen domineras av hyreslägenheter (61 %), 21 % är upplåtna med bostadsrätt. Andelen småhus är knappt 7 %. Kommunala bostadsföretag äger 61 % av beståndet och 68 % av lägenheterna består av 2-3 r o k. (USK per 31 december 2002).

Gatu- och fastighetsnämnden lämnade våren 2003 markanvisning för ca 160 bostadsrättslägenheter till Skanska Mark och Exploatering samt mark för en gruppbostad invid Bagarmossens djursjukhus. Inga andra markanvisningar är lämnade i Bagarmossen de senaste åren.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter i flerbostadshus med markparkering. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen

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 får en tomträttsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelsepunkten.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 24 markanvisningar om totalt ca 1 500 lägenheter. Av dessa anvisningar är 14 lämnade i ytterstaden (ca 830 lgh). Ingen annan byggherre har sökt markanvisning av det aktuella området.

Konsekvenser

☞ Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Bolaget betalar kostnaderna för en ny detaljplan. Eftersom bolaget får en tomträtsupplåtelse kommer staden att belastas med kostnader för en va-anslutning, eventuellt grundläggningsbidrag samt kostnader för åtgärder som syftar till att kompensera för att obebyggd kvartersmark tas i anspråk för bebyggelse. Infrastrukturen är utbyggd i området och kräver inga kompletteringar.

Eftersom projektet är i ett mycket tidigt skede är det svårt att bedöma omfattningen av de kostnader och investeringar som projektet ger upphov till. Kontoret bedömer dock att exploateringen ger ett överskott till staden. Projektet bedöms inte få någon större påverkan på framtida driftkostnader. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. 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. Fastigheten ligger på nära avstånd till Nacka friluftsområde och friytetillgången i området är god. En miljökonsekvens som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är möjligheterna till infiltration.

☞ Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär att en obebyggd garagetomt tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Kontoret föreslår att den välbesökta parkleken Brödkaveln i bostadsområdet samt parkvägar och gräsytor i området rustas upp inom ramen för projektet.

☞ Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

☞ Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet tillskapar lägenheter i bra läge med närhet till kommunikationer och natur.

☞ Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Detaljplanearbetet är inte påbörjat. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda förvaltningarna är positivt inställda till projektet.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Bagarmossen är ett naturnära bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur och goda kommunikationer. Området lämpar sig bra för kompletteringsbebyggelse. Den föreslagna exploateringen sker inom en obebyggd garagetomt. Området har god tillgång på friytor och grönområden. Fastigheten ligger endast ca 300 m promenad från en av de stora entréerna till det planerade Nackareservatet.

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Staden kommer att belastas med kostnader för en va-anlutning, eventuellt grundläggningsbidrag samt kostnader för åtgärder som syftar till att kompensera för att obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret bedömer dock att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

SLUT