



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-12-09

Handläggare: Staffan Lorentz
Region ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 81
e-mail: staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2003-11-11

Dnr: 03-411-2799:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Vantör till
Peab Sverige AB. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Peab Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för ca 50 bostadsrättslägenheter inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra till Peab Sverige AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

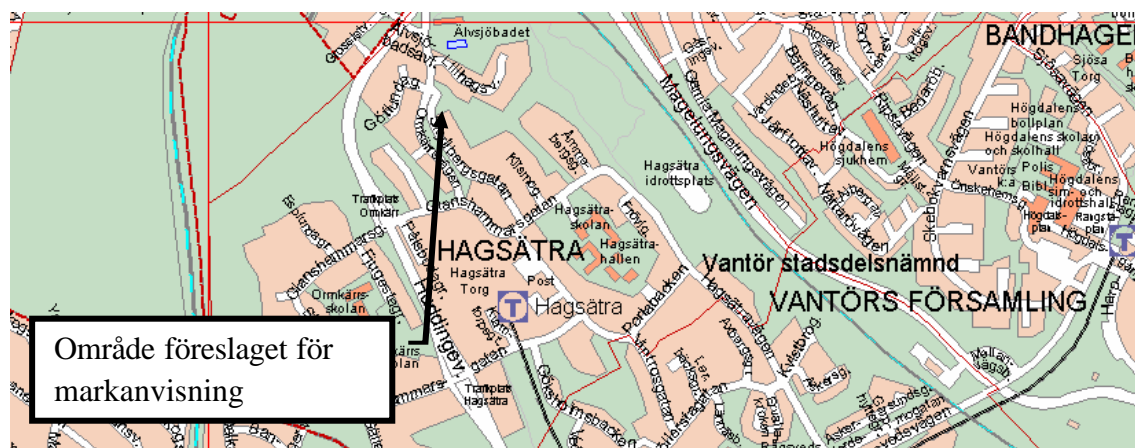
UTLÅTANDE

Bakgrund

Peab Sverige AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 50 lägenheter i stadsdelen Hagsätra i Vantör. För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för natur- och parkändamål, men det berör även områden detaljplanlagda för kvartersmark.

Området som föreslås för markanvisning ligger invid fastigheten Kolmilan 2, vilken är bebyggd med punkthus om ca 12 våningar. Bebyggelsen på Kolmilan 2 är den sista i raden av knappt tjugo punkthus i en linje genom hela Hagsätra. Bebyggelsen är från slutet på femtiotalet. I närområdet ligger även den södra delen av Älvsjö industriområde och utomhusbadet Älvsjöbadet med intilliggande flerfamiljshus från åttiotalet.

Det föreslagna området består av en bergsknalle som sluttar från punkthusen ner mot Huddingevägen. Området är bergigt och brant och är endast delvis bevuxet med träd, gräs och buskar. Området genomkorsas av små gångstigar från bebyggelsen ner mot ett anlagt gångstråk i dalgången.



Området Hagsätra i Vantör har ca 7 700 invånare (USK 2003-11-11, avser statistik per 2002-12-31). Andelen småhus är 6% i Hagsätra. Andelen flerfamiljshus är 94% och i dessa utgör två-, till fyrrumslägenheter mer än 80%. Allmännyttans andel av flerfamiljsbostäderna i Hagsätra är 33%. Övriga hyresrätter utgör 39% och bostadsrätterna utgör 29%.

I Hagsätra har två markanvisningar givits under de tre senaste åren. Dessa är till Järntorget om ca 40 lägenheter och till Riksbyggen om ca 85 lägenheter på Hagsätra idrottsplats. Detaljplanen för dessa beräknas antas under våren 2004 och byggstart för bostadsrätterna sker kort därefter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 50 lägenheter i flerbostadshus i form av ett punkthus. Skisserna i förslaget, se sida 3, visar i stora drag projektets utformning. Peab har under 2002/2003 uppfört ett liknande punkthus i Rågsved, i kv. Dörrhaken. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. För att skapa möjligheter för

parkering för ca 35 bilar, med en norm om 0.7 bilplatser per lägenhet, har staden angett att projektet skall innehålla garage under huset. Detta för att minska intrånget i naturmarken och för att skapa en god boendemiljö. Garaget är placerat så högt upp mot bergets sluttningsriktning som möjligt (mot Kolmilan 2), för att få bergtäckning och på så sätt minimera den väggyta som måste tillskapas och anslutas mot den kvarvarande naturmarken kring bostäderna. Förslaget redovisar att omkring 200 kvm av fastigheten Kolmilan 2 skulle behöva regleras till nybyggnationens fastighet för att ge tillräckligt utrymme i berg för garaget. I garage ska finnas en laddningsstation för e-bil. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Föreslaget punkthus

Bef. Punkthus på
Kolmilan 2

Skyllbergsgatan

Ormkärsvägen



Fotomontage. Föreslaget och befintligt punkthus, sett från korsningen Huddingevägen/Ormkärsvägen

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.

Peab har under de senaste tre åren markanvisats 6 områden om totalt ca 615 ekvivalenta lägenheter. Ingen annan markanvisningsansökan finns på aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

För bostadsrättslägenheter gäller att byggherren efter fastighetsbildning antingen skall 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 säljas.

Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld alternativt köpeskilling för ca 4200 kvadratmeter bruttoarea bostäder. Storleken på intäkterna är idag oklara.

Inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader väntas uppstå.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. 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. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller och inpassning i terrängen. Området består av halvöppen hällmark med trivial lövskog enstaka tallar. Fastigheten ligger i anslutning till områden med flerfamiljshus, utomhusbad och småskaligt industriområde. Inom gångavstånd finns Älvsjöskogen och skogen norr om Hagsätra idrottsplats. Nu föreslagna bebyggelse påverkar endast i liten omfattning rekreationsvärden i den lokala grönstrukturen. Rekreationsvärdena i den övergripande strukturen påverkas inte. Tillgång till större och lokala rekreationsområden, för närboende och nyinflyttade, kommer att finnas i tillräcklig omfattning.

Beträffande landskapsvärden så är den långsträckt höjdryggen i nordsydlig riktning en tydlig landformation. Denna förstärks av raden med punkthus som placerats längs med höjdryggen. En komplettering med ett nytt punkthus norr om raden av punkthus har bedömts möjlig. En anpassning i placering av byggnaden krävs så att ett nytt hus inte bryter mot den linje av punkthus som finns. Volymmässigt är det viktigt att den nya byggnaden är likvärdig med de befintliga punkthusen. Vidare krävs stor omsorg vid inpassningen lokalt, så att inga byggnadsdelar skär eller bryter den karakteristiska och tydliga riktningen på berget. Detta gäller främst de redovisade garagen som bör få en bättre terränginpassning

Inga värdefulla naturmiljöer med ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Påverkan på dagvattnet bedöms vara obetydligt, men skall studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Områdets tidigare användning ger inga misstankar om markföroreningar. Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i fastigheternas närhet. Den planerade bebyggelsen ligger inte nära någon verksamhet som kräver skyddsavstånd och kommer troligen inte heller att bli bullerstörd. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

-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, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden. En intilliggande före detta parklek, "Milan" är i behov av upprustning. Under vintern 2003 planeras ett mindre antal åtgärder på parkleken via ordinarie budget. Kontoret föreslår att med exploateringsmedel låta upprustningen fortsätta, bland annat med en översyn och bortrivning av hårdgjorda ytor i- och kring parkleken. Det är möjligt att göra kompletteringar för att ytterligare stärka lekvärdet i lekplatsen. Denna satsning är särskilt lämplig då det för markanvisning föreslagna området används som fritt lek område för områdets barn. Barnens behov skall särskilt uppmärksammas i kompensationen av ianspråktagen grönyta.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten i området behöver ses över. De stora höjdskillnaderna inom området gör att detta behöver studeras särskilt under programskedet. Föreslagen bebyggelse innehåller parkering för handikappade nära entréer och garageplanet går att nå med hiss från bostäderna.

-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 arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

Genomförande och tidplan

Utformningen av hus och garage och dess placering i terrängen skall studeras noga i projektet. Det kan finnas ett flertal svårigheter i genomförandet, vilka kommer att studeras noggrannare i programskedet och redovisas för nämnden under programsamrådet.

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 tidigast år 2005 och första inflyttning till år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt andra kvartalet 2004. I samband med att överenskommelse om exploatering inklusive tomträtts-, eller köpeavtal träffas med bolaget, ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet 2005.

Samråd och information till andra förvaltningar mm.

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, Vantörs stadsdelsförvaltning och innehavaren av tomträtten till Kolmilan 2.

Stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen är positiva till att bebygga området enligt förslaget med den kompensation för ianspråktagen grönmark som redovisats ovan.

Innehavaren av tomträtten till fastigheten Kolmilan 2, Fastighets AB Senator, har av kontoret informerats om projektet på ett tidigt stadium. Tomträttsinnehavaren är direkt berörd som granne vars synpunkter på sedvanligt vis kommer att hanteras i detaljplaneprocessen. Vidare har diskuterats behovet av tillskottsmark från Kolmilan 2 för att tillskapa utrymme för garage i berg utan att få alltför stora garageväggytor mot den kvarvarande naturmarken kring bostäderna. Kontoret avser i arbetet med projektet sammanväga såväl tomträttshavarens som Peab:s behov för en tillfredställande lösning på bland annat denna fråga.

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 med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd, samtidigt som det kompletterar mönstret med punkthus genom stadsdelen.

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

SLUT