



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

2003-11-12

Dnr 02-411-1759

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för bostäder vid kv Stöthyveln 3 i Gubbängen till
Veidekke Bostad & Fastighets AB. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsrättslägenheter vid kv Stöthyveln 3 i Gubbängen till Veidekke Bostad & Fastighets AB på två år.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Veidekke Bostad & Fastighet AB har sökt markanvisning för ett markområde vid och invid kv Stöthyveln 3 i Gubbängen för att bygga bostadsrättslägenheter. Företaget vill inom detta område pröva att bygga med en viss del "självbyggen" och en viss del "helt färdiga lägenheter". För

att utvärdera skillnaderna kan avser företaget att låta t ex KTH utvärdera resultatet. Avsikten är att dra nytta av och vidareutveckla kunskaperna från ”Kärnpunkten, Veidekkes tävlingsförslag i SABO’s tävling ”Bygg så att vi får råd att bo”.

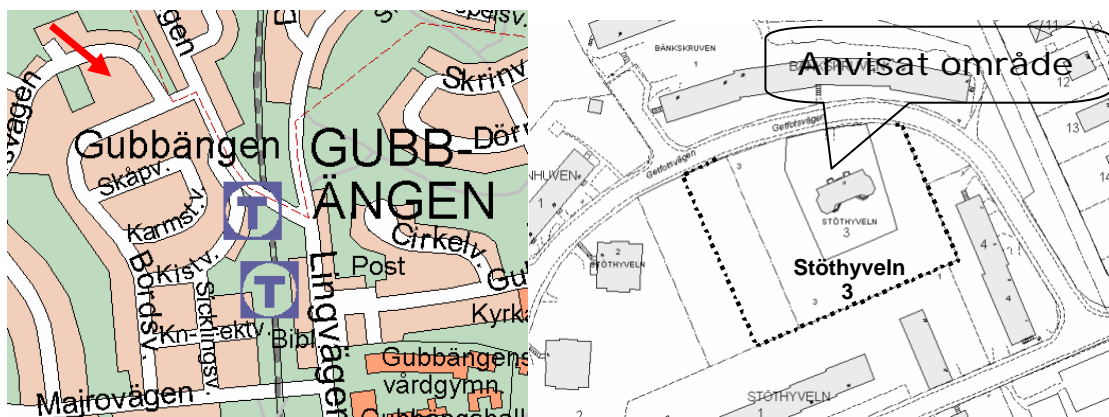
Kv Stöthyveln 3 är bebyggd med en fd barnstuga som numera används av stadsdelsnämnden för vissa verksamheter. Byggnaden är i mycket dåligt skick och Stadsdelsförvaltningen anser det bra att byggnaden rivs och ersätts med bostäder.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för ca 50 bostadsrättslägenheter på och invid kv Stöthyveln 3 i Gubbängen. i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy.

Kontoret föreslår gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Vid Getfotsvägen i stadsdelen Gubbängen finns en fastighet, Stöthyveln 3 där stadsdelsförvaltningen i dag bedriver en begränsad vårdverksamhet i en nedlagd barnstuga.



Veidekke Bostad & Fastighet AB har sökt markanvisning för ett markområde vid och invid kv Stöthyveln 3 i Gubbängen för att bygga bostadsrättslägenheter.

Andra projekt som för närvarande är aktuella i Gubbängen är kv Getfoten (JM, ca 14 bostadsrättslägenheter) och kv Spånet (Peab, ca 10 bostadsrättslägenheter) samt för kvarteret Limkakan där markanvisning givits till Familjebostäder för en komplettering av sitt lägenhetsbestånd i Gubbängens centrum (byggstart tidigast 2004).

Av de c:a 2675 lägenheterna i Gubbängen finns ca 92 % i flerbostadshus och övriga består av mindre villor. Av flerbostadshusen ägs ca 40 % av allmännyttigt bostadsföretag, ca 25 % av bostadsrättsföreningar och

resterande av fastighetsbolag eller enskilda personer. Tillskott av nya lägenheter i området torde bidra till en viss ökning av omsättningen av bostäder, eftersom det gamla bostadsbeståndet har få hus med hiss.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 lägenheter i två flerbostadshus. Företaget vill inom detta område pröva att bygga med en viss del "självbyggen" och en viss del "helt färdiga lägenheter". För att utvärdera skillnaderna kan avser företaget att låta t ex KTH utvärdera resultatet. Avsikten är att dra nytta av och vidareutveckla kunskaperna från "Kärnpunkten, Veidekkes tävlingsförslag i SABO's tävling "Bygg så att vi får råd att bo".

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Företaget har inte närmare redovisat husens placering utan detta får bestämmas under planprogramskedet då också exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning.

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 tre senaste åren markanvisningar för ca 180 lägenheter i Stockholms ytterstad (Björkhagen 30, Årsta 150) och ca 100 lgh i innerstaden.

Även PEAB har sökt markanvisning för fastigheten som också finns med i den stora studie som JM och Svenska bostäder gjort över hela norra Farsta.

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.

Stadens utgifter för rivning av befintligt hus, grundläggningsbidrag, va-avgifter och åtgärder på parkmark har preliminärt uppskattats till drygt tre

miljoner kr, vilket är något mindre än avgäldsunderlaget, dvs projektet kommer i stort sett gå jämt upp eller med liten exploateringsvinst. Stadens utgifter kommer framför allt att gå till att förbättra tillgängligheten och upprustning av park i närområdet.

All övrig 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 hur eventuell skyddsvärd natur som finns inom och i anslutning till fastigheten skall skyddas under och efter byggtiden. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte i övrigt medför någon påverkan på omgivningen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation föreslås att det grönområde som finns inom området Getfotsvägen – Bordsvägen - Majrovägen inventeras och förstärks vad gäller vegetation, tillgänglighet, säkerhet och trivsel.

- Tillgänglighet

Fastigheten har god tillgänglighet i anslutning till Getfotsvägen och eftersom huset förses med hiss kommer också tillgängligheten till samtliga lägenheter att bli god.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensiviera arbetet med markanvisningar för att uppnå målet med 20 000 lägenheter under mandatperioden. Projektet är också ett led i att försöka bygga billigare hus och få ned boendekostnaderna.

-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 ökad konkurrens och lägre priser på bostäder i staden.

Genomförande och tidplan

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 stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Om den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan beställer bolaget en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet är av intresse för en utveckling mot långsiktigt sänkta produktionskostnader för bostäder. Projektet är av en sådan art att kontoret har gjort bedömningen att bolaget bör få företräde framför övriga intressenter av markanvisning till fastigheten. Även i övrigt anser kontoret att projektet väl uppfyller de krav och villkor som ställs i stadens policy för markanvisningar.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

SLUT