



Handläggare: Eleonor Eklind Forslin 2005-02-14
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 265 14
e-mail: eleonor.ekind-
forslin@gfk.stockholm.se

Dnr: 05-411-545 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten
Vallgossen 11 på Kungsholmen till Besqab projekt och fastigheter
AB. Inriktningsbeslut samt planbeställning.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Vallgossen 11 till Besqab projekt och fastigheter AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

SISAB har presenterat ett antal skolfastigheter som kan vara möjliga att exploatera för bostadsändamål. En av de föreslagna fastigheterna är Vallgossen 11 på Kungsholmen, som är upplåten med tomträtt till SISAB.

Besqab projekt och fastigheter AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten. Kontoret föreslår att del av fastigheten Vallgossen 11 anvisas till Besqab projekt och fastigheter AB för uppförande av 40-50 bostadslägenheter samt lokaler.

Detaljplanebeställning skall göras till stadsbyggnadskontoret.

Fridhemsskolans skolgård kommer delvis att tas i anspråk för bostadsbebyggelse samtidigt som bostädernas fasad kommer att vetta direkt mot skolgården. Detta påverkar barnens trygghet och lekmöjligheter. I det fortsatta planarbetet måste konsekvenserna för skolbarnen att belysas och utredas vidare.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Besqab projekt och fastigheter AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 40-50 lägenheter samt lokaler inom fastigheten Vallgossen 11 på Kungsholmen.

Fastigheten är upplåten med tomträtt till SISAB.

SISAB har inkommit med ett brev som redovisar ett antal skolfastigheter som kan vara möjliga att exploatera för bostadsändamål, se bilaga 1. En av de föreslagna fastigheterna är Vallgossen 11. Bolaget har till följd av detta fört diskussioner med SISAB om eventuell exploatering av området.

Fastigheten Vallgossen 11 är belägen i korsningen Sant Göransgatan / Fridhemsgatan. För området gäller en stadsplan (0180-4343, 1956-03-23) enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål. Inom fastigheten är Fridhemsskolan belägen, som är en grundskola med 480 elever från årskurs F till 5.

Det föreslagna exploateringsområdet består av en grässlutning med uppväxta ädellövträd ned mot Fridhemsgatan. Även delar av skolgården kommer att tas i anspråk. Exploatering är möjlig under förutsättning att gatumark tillförs fastigheten.

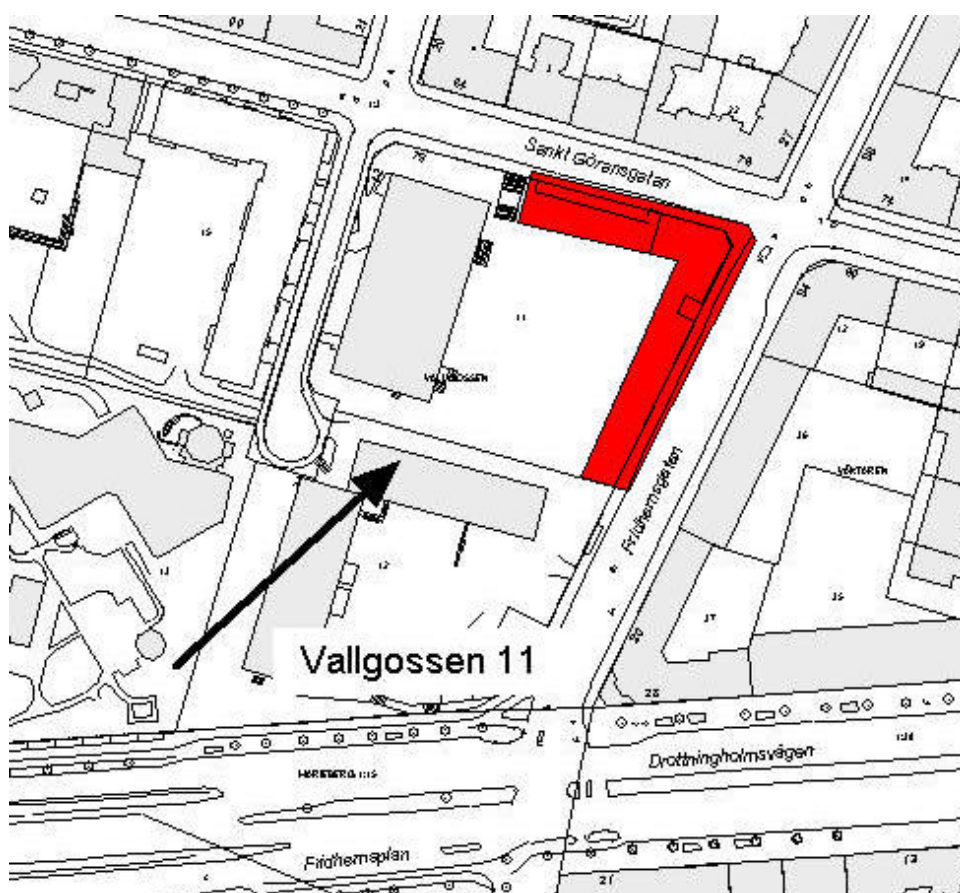


Bild 1 Karta över aktuellt markområde

Exploateringsområdet ligger inom statistikområdet Östra Sankt Göran. Inom statistikområdet är 75 % av bostadslägenheterna små lägenheter med högst 2 rum och kök. 59% av flerbostadshusen är upplåtna med bostadsrätt och 41 % med hyresrätt, varav 5% ägs av allmännyttan. (USK 2003).

Tidigare beslut

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

Utbyggnadsförslag

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras som en krans kring fastigheten mot Sankt Göransgatan och Fridhemsgatan, utan att någon väsentlig del av skolgården går förlorad. Exploatering är möjlig under förutsättning att gatumark tillförs fastigheten.

Förslaget omfattar ca 8 000 m² bruttoarea och innehåller nybyggnation av 40-50 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkering kan ske under huskroppen vid Sankt Göransgatan, vars stigning möjliggör garage i två plan. Längs Fridhemsgatan kan lokaler etableras i bottenvåningen.

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. Markanvisning innebär att byggherren under en tid av två år har en option att ensam förhandla med staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpe/tomträttsavtal för aktuellt markområde. Kvarteretsmarken för bostäderna skall upplåtas enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Ett markanvisningsavtal kommer att träffas med bolaget.

Bolaget har under de senaste åren fått sex markanvisningar om totalt 405 lägenheter, varav ca 370 lägenheter i ytterstaden och 35 lägenheter i innerstaden.

Inom kvarteret Vallgossen har ytterligare nio bolag ansökt om markanvisning för bostadsändamål (Bostaden AB, Brf Eken nr 1 ub, Bygg Vesta, HEFAB, HSB, Husab, Järntorget, Wallenstam, Veidekke).

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken kommer att försäljas till marknadspris alternativt upplåtas med tomträtt till bolaget. Vid tomträttsupplåtelse utgörs markvärdet av det beräknade avgäldsunderlaget enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om.

Infrastrukturen inom området är utbyggd, men gatuombyggnader kommer att krävas. Dessutom är omfattande ledningsomläggningar nödvändiga. Staden bekostar detta.

Tunnelbanans blålinje korsar genom det aktuella området. En stor ventilationstrumma från tunnelbanan är belägen i sluttningen mot Fridhemsgatan. Trumman måste flyttas, vilket sker på stadens bekostnad.

Övriga utgifter för staden är kostnader för eventuell marksanering, anslutningsavgifter för va, fastighetsbildning, grundläggningbidrag samt kompletterande arbeten på allmän plats. Staden belastas även av kostnader för administration och utredningar.

Bolaget står för plankostnader samt de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering. Vidare skall bolaget ansvara för samtliga bygg- och anläggnings- åtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Projektet bedöms inte påverka de framtida driftkostnaderna för gatu- och fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett marginellt 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. Kontorets bedömning är att bebyggelsen kan medföra en negativ inverkan på Fridhemsskolans utemiljö samt påverka närmiljöns solförhållanden.

Under det fortsatta kommer en miljökonsekvensbeskrivning att upprättas, där bl a en solstudie bör ingå.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom området växer ett tjugotal uppvuxna ädellövträd, som kommer att gå förlorade vid en exploatering. Som kompensation föreslår kontoret att skolans utemiljö ska rustas upp och nya träd planteras. Trädplantering föreslås också längs Sankt Göransgatan för att fortsätta den påbörjade trädraden i kvarteret väster om kv Vallgossen 11, i enlighet med "Trädplan för Kungsholmen". På så sätt kan ianspråktagen grönyta någorlunda kompenseras inom projektet. Detta kommer att utredas vidare under det fortsatta detaljplanarbetet.

-Trafik

En förutsättning för exploateringen är att gatumark tas i anspråk. Kontorets bedömning är att det är möjligt att smalna av Fridhemsgatan med bibehållen trafikfunktion.

På Fridhemsgatan är idag endast busstrafik tillåten i riktning mot Drottningholmsvägen. Korsningen Fridhemsgatan-Drottningholmsvägen har mycket dålig kapacitet, vilket innebär att endast högersväng är tillåten ut från Fridhemsgatan. Kontoret ser ingen möjlighet att med dagens förutsättningar tillåta allmän trafik på gatan, vilket skapar problem med angöring till den nya fastigheten. Detta är en fråga som måste studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

-Parkering

Då bostadshusens parkering föreslås ske i garage med infart från Sankt Göransgatan, kommer gatuparkeringar att försvinna. Det bör studeras om det finns möjlighet att inrymma ett större garage under husen och skolgården. Detta skulle kunna bidra till att förbättra parkeringssituationen i närområdet.

-Tillgänglighet

Eftersom endast busstrafik är tillåten på Fridhemsgatan i riktning mot Drottningholmsvägen, är det inte möjligt att med dagens utformning skapa angöring som uppfyller kraven på närhet till entréer för funktionshindrade. Tillgänglighetsaspekterna kommer att studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

-Påverkan på barn

Fridhemsskolans skolgård kommer delvis att tas i anspråk för bostadsbebyggelse samtidigt som bostädernas fasad kommer att veta direkt mot skolgården. Detta påverkar barnens trygghet och lekmöjligheter. I det fortsatta planarbetet måste konsekvenserna för skolbarnen att belysas och utredas vidare.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2007 och första inflyttning till år 2008.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen , preliminärt kvartal 3 2005. När köpe- alternativt tomträttsavtal är träffat med exploitören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2 2007.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsdelsförvaltningen är informerad om projektet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för del av fastigheten Vallgossen 11 (inriktningsbeslut). Vidare föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Besqab projekt och fastigheter AB samt att beställa en ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

SLUT