



Margareta Catasús
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-05-19

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Gubbängen 1:1 i Tallkrogen till Byggnads AB Abacus.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Gubbängen 1:1 till Byggnads AB Abacus och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Byggnads AB Abacus har sökt markanvisning för bostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Tallkrogen. Bolaget har redovisat ett bebyggelseförslag som innehåller cirka 16 radhus alternativt lägenheter i radhusliknande flerbostadshus utmed Tallkrogsvägen .

Marken föreslås säljas och en överenskommelse om priset har träffats, 1 200 000 kronor per radhustomt alternativt 6 800 kronor per m² ljus BTA för flerbostadshus.

Staden får utgifter för investeringar i närmiljön som en följd av projektet. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Byggnads AB Abacus (nedan kallat bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för att uppföra cirka 16 lägenheter i radhus alternativt flerbostadshus utmed Tallkrogsvägen i Tallkrogen.

Omkringliggande bebyggelse består av villabebyggelse och lamellhus som uppförts under början av 1940-talet. Drygt hälften av de boende i Tallkrogen bor i småhus.

I flerbostadshusen i Tallkrogen är inga lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 4 % utgörs av hyresrätt med privata värdar och 96 % innehas av allmännyttan. (USK 2006)



Föreslaget bebyggelseområde

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är det första i redovisningen i detta ärende.
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.
Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.



Situationsplan



Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 16 radhuslägenheter alternativt lägenheter i flerbostadshus om planarbetet visar att det är mer lämpligt. Skalan på den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsen i närområdet. Parkering kommer att anordnas inom kvartersmark i anslutning till varje radhus/lägenhet. I den sydvästra delen av området finns en sluttning som används som pulkabacke som föreslås flyttas till ett annat läge. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisningen sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Bostäderna kommer att säljas eller upplåtas med bostadsrätt och marken föreslås säljas.

Förslag till markanvisningsavtal har upprättats som innebär att marken kommer att säljas till byggherren för ett överenskommet pris om 1 200 000 kr per radhustomt alternativt 6 800 kr/m² ljus BTA i flerbostadshus. Köpeskillingen storlek är bestämd i prisläge 2008-05 (uppgörelsetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till betalningstidpunkten i relation till förändringar i priset på försäljningar på den öppna marknaden.

Byggherrarna står för alla kostnader till följd av exploateringen inom kvartersmarken samt plankostnader.

Expertrådet skall behandla ärendet den 2008-05-12 (dnr E08-384-603).

Byggnads AB Abacus har under de senaste tre åren fått en markanvisning för 17 lägenheter i innerstaden.

Konsekvenser

- Ekonomi

Staden får en försäljningsinkomst om cirka 19 mnkr. Stadens utgifter i projektet bedöms bli små varför inriktnings- och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. De kostnader som kan komma att belasta staden är utredningskostnader för att klarlägga förekomsten av markföroreningar, parkåtgärder i samband med flytten av pulkabacken samt kostnader för egen personal vid exploateringskontoret. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde samt för Farsta stadsdelsnämnd kommer att vara oförändrade.

- Miljökonsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden har antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på omgivande områden.

En bullerutredning har gjorts för att bedöma behovet av anpassning till bullernivåer från tunnelbana och biltrafik. Projektet klarar normen genom lägenheternas utformning och skärmar i utomhusmiljön.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Utbyggnadsförslaget möjliggör bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service.

-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.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Området som bebyggs har små terrängskillnader och kontoret bedömer att projektet klarar stadens normer för tillgänglighet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som förslag till grönkompensation för den grönyta som tas i anspråk föreslår kontoret att naturområdet väster om den planerade bebyggelsen rustas upp och iordningställs för spontan lek och källåkning med en tydlig entré från Tallkrogsvägen.

-Påverkan på barn

I den sydvästra delen av området finns en sluttning som används som pulkabacke. Pulkabacken föreslås flyttas till ett nytt läge väster om den nya bebyggelsen. Backen får samma längd och lutning som tidigare samt det går att åka längre på den större, plana ytan. Säkerheten ökar väsentligt eftersom backen nu ligger skyddad från gatan.



Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att planarbetet kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2011 och första inflyttning år 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

En bullerutredning har gjorts för att bedöma behovet av anpassning till bullernivåer från tunnelbana och biltrafik. Projektet bedöms klara normen genom lägenheternas utformning och skärmar i utomhusmiljön.

I övrigt bedöms inga risker eller osäkerhetsfaktorer utöver normala förhållanden förekomma.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat Farsta stadsdelsförvaltning

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillhanda samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark till Byggnads AB Abacus och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

Slut