

Handläggare: Elina Johansson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 89
e-mail: elina.johansson@gfk.stockholm.se

2004-12-16

Dnr: 04-411-4059

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1
vid kvarteret Friheten i Bagarmossen till Skanska Sverige AB.
Inriktningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 till Skanska Sverige AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Skanska Sverige AB har tidigare beviljats markanvisning för bostadsbebyggelse om ca 160 lägenheter vid Ljusnevägen, inom kvarteret Jämlikheten i Bagarmossen. Det då anvisade området består dels av ett obebyggt område inom Skarpnäcks Gård 1:1, dels av tomträtten till Jämlikheten 6 där Bagarmossens djursjukhus ligger. Skanska hade träffat en överenskommelse med Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm enligt vilken Skanska skulle bygga ett nytt djursjukhus och därefter förvärva tomträtten till Jämlikheten 6. Stiftelsen beslutade emellertid i december år 2004 att ha kvar sin verksamhet i Bagarmossen, varför exploateringen av det området inte kommer att bli aktuell. Detta har föranlett att Skanska nu inkommit med en kompletterande ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse om ca 80 lägenheter på andra sidan Ljusnevägen, vid kvarteret Friheten, mittemot kvarteret Jämlikheten. Lägenheterna föreslås upplåtas med bostadsrätt. Området domineras av hyreslägenheter varför en

ökad andel bostadsrätter ökar möjligheten till bostadssuccession i den egna stadsdelen. Den tänkta exploateringen bedöms inte medföra några stora kostnader för kommunala anläggningar och de framtida driftkostnaderna kommer inte att påverkas i någon större omfattning.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Skanska Sverige AB (nedan kallat Skanska) har tidigare beviljats markanvisning för bostadsbebyggelse om ca 160 lägenheter vid Ljusnevägen, inom kvarteret Jämlikheten, i Bagarmossen. Det då anvisade området består dels av ett obebyggt område inom Skarpnäcks Gård 1:1, dels av tomträtten till Jämlikheten 6 där Bagarmossens djursjukhus ligger. Skanska hade träffat en överenskommelse med Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm enligt vilken Skanska skulle bygga ett nytt djursjukhus och därefter förvärva tomträtten till Jämlikheten 6.

Stiftelsen beslutade emellertid i december år 2004 att ha kvar sin verksamhet i Bagarmossen, varför exploateringen av fastigheten Jämlikheten 6 inte kommer att bli aktuell. På den återstående delen av det markanvisade området har Skanska planerat för cirka 25 radhus. Den stora minskningen av antalet möjliga byggrätter har föranlett att Skanska nu inkommit med en ny ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse om ca 80 lägenheter på andra sidan Ljusnevägen, inom kvarteret Friheten, mitt emot kvarteret Jämlikheten. Området består av obebyggd mark inom Skarpnäcks Gård 1:1. Marken är planlagd som parkmark enligt detaljplaner från 1951 och 1969. Omgivande bebyggelse består av lamellhus och radhus uppförda på 1950-talet, en kontors- och verkstadsbyggnad, en panncentral samt en barnstuga. Dessutom är en gruppbostad under uppförande.

I samband med den förra markanvisningen gav nämnden kontoret i uppdrag att i det fortsatta detaljplanearbetet arbeta fram ett förslag till lösning rörande trafikföringen till och från Björkhagens golfbana, då denna idag äger rum på parkmark. Golfbanan är belägen en kilometer in i Nackareservatet med infart från Ljusnevägen strax öster om djursjukhuset, mellan radhusbebyggelsen och dess tillhörande garagelängor.

Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Bagarmossen domineras av hyreslägenheter (77 %), 23 % 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 har i området, förutom Skanskas tidigare markanvisning, år 2001 lämnat markanvisning för ca 30 lägenheter inom fastigheten Proberaren 1, strax väster om fastigheten Friheten 1, till AB Stockholms hem. Ytterligare en markanvisning har lämnats till Järntorget för ca 70 lägenheter våren 2004. Inga andra markanvisningar är lämnade i Bagarmossen de senaste fem åren.

Tidigare beslut

GFN beviljade 2003-05-27 den ovan nämnda markanvisningen om ca 160 lägenheter vid Ljusnevägen till Skanska. Den del av det då markanvisade området som berör

tomträtten till Jämlikheten 6 upphör, eftersom djursjukhuset kommer att ligga kvar enligt ovan.



Utbyggnadsförslag

Det nya förslaget innehåller nybyggnation av 80 lägenheter i fem flerbostadshus. Flerbostadshusen är fyra våningar höga och inrymmer fyra lägenheter per plan. Skanska föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Exploateringen 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. Skanska får en tomträttsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelse tidpunkten.

Skanska har under de senaste tre åren fått sex markanvisningar om totalt ca 620 lägenheter. Av dessa anvisningar är tre lämnade i ytterstaden (ca 320 lgh). Ingen annan byggherre har sökt markanvisning av det aktuella området.

Konsekvenser

-Ekonomi

För bostadsrättslägenheter gäller att byggherren efter fastighetsbildning skall erhålla marken med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelseavtalets tecknande.

Infrastrukturen är väl utbyggd i området. Buss och tunnelbana finns inom gångavstånd. Parkering kommer Skanska att lösa inom det markanvisade området.

Inga stora kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå som en följd av exploateringen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden och inte ger någon större påverkan på de framtida driftkostnaderna. All ekonomisk risk avseende projekteringen åvilar Skanska. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det markanvisade området består av hällmarkstallskog. Risken för markföroreningar är liten. I området finns inga kända fornminnen, kulturmiljöer, landskapsvärden eller verksamheter som kräver skyddsavstånd. Området ligger i direkt närhet till Nackareservatet med god tillgång på friytor och rekreationsområden. I det fortsatta planarbetet kommer en passage genom parkmarken vid kvarteret Friheten att beaktas för att förhindra att tillgängligheten till Nackareservatet försämras. Undergrunden i det markanvisade området består huvudsakligen av berg i dagen vilket kan försvåra förutsättningarna för LOD. Detta bör utredas vidare.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare i samband med planprocessen.

- Tillgänglighet

Det för markanvisning aktuella området är relativt kuperat. 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.

-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.

-Påverkan på barn

Exploateringen bedöms inte få några specifika konsekvenser för barn.

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 Skanska sin byggstart till år 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid program- eller planremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen vill under projektets gång få tillfälle att diskutera behovet av en ny barnstuga i området.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Området ligger i direkt närhet till Nackareservatet och har en väl utvecklad infrastruktur och kollektivtrafik. Bagarmossen domineras av hyreslägenheter. Förslaget ökar andelen bostadsrättslägenheter i ett område som domineras av hyreslägenheter. I och med detta ökar möjligheterna till bostadssuccession i den egna stadsdelen.

I det fortsatta detaljplanearbetet är det viktigt att ett förslag till lösning arbetas fram för trafikföringen till och från Björkhagens golfbana.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden och inte kommer att få någon större påverkan på de framtida driftskostnaderna.

Då antalet möjliga byggrätter kraftigt minskat på grund av djursjukhusets beslut om att ha kvar sin verksamhet i Bagarmossen anser kontoret det lämpligt att anvisa aktuellt område för bostadsbebyggelse om ca 80 lägenheter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Bagarmossen och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Skanska. Kontoret föreslår vidare att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT