



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-06-10

Handläggare: Eleonor Eklind
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 265 14
e-mail:

2003-05-19

Dnr: 02-411-464

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål inom kv Smedsbacken på
ladugårdsgärdet till Svenska Bostäder AB. Inriktningsbeslut samt
planbeställning.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom kv Smedsbacken på ladugårdsgärdet till Svenska Bostäder 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

Peter Jacobsson

SAMMANFATTNING

Under 2001 var ett program om förslag till detaljplan för kv Smedsbacken ute på samråd. Förslaget omfattade ett högt hus om 20 våningar i hörnet mot korsningen Värtavägen/ Tegelluddsvägen och ett lågt hus om fyra våningar utmed Värtavägen på en outnyttjad bussvändslinga intill tunnelbanestation Gärdet. Det föreslagna höghuset är beläget på privat mark medan låghusbebyggelsen är belägen på stadens mark. Initiativ till detaljpaneläggning togs av de privata markägarna.

Förslaget bearbetades vidare, vilket bl a inneburit att det låga huset ersatts av två punkthus i åttavåningar.

I början av 2002 inkom Svenska Bostäder med en ansökan om markanvisning för uppförande av studentbostäder inom kvarteret. Då det uppdagats många problem med bebyggelsen närmast Tegeluddsvägen och intresset från de privata byggherrarna mattats av togs ärendet aldrig upp i gatu- och fastighetsnämnden.

Svenska Bostäder har nu inkommit med en ny ansökan och efterfrågat möjligheten att gå vidare med bostadprojektet på stadens mark. En markanvisningsansökan har även inkommit från Byggmästaren UJ Johansson AB.

Enligt stadsbyggnadskontoret är det möjligt att gå vidare med planläggning av bostadshusen på den före detta bussvändslingan på stadens mark. Eventuell planläggning av det privata området invid Tegeluddsvägen kan ske vid ett senare tillfälle.

Marken föreslås anvisas till Svenska Bostäder för byggande av ca 30 mindre lägenheter i hyresrätt.

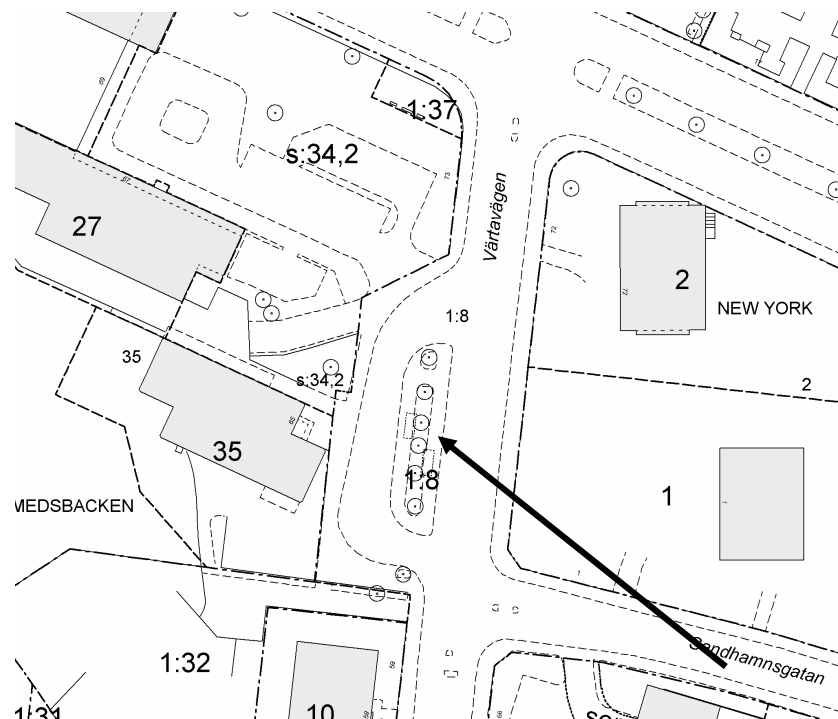
Projektet innebär investeringsutgifter för staden om ca 3 miljoner kronor.

Detaljplanebeställning skall göras till stadsbyggnadskontoret.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Det aktuella området är beläget på stadens fastighet Ladugårdsgärdet 1:8 intill tunnelbanestation Gärdet vid kvarteret Smedsbacken på Värtavägen. Området har tidigare använts som bussvändslinga.



Områdets belägenhet

Under 2001 var ett program om förslag till detaljplan för kv Smedsbacken ute på samråd. Förslaget omfattade ett högt hus om 20 våningar i hörnet mot korsningen Värtavägen/ Tegeluddsvägen och ett lågt hus om fyra våningar utmed Värtavägen på den outnyttjade bussvändslingan intill tunnelbanestationen. Det föreslagna höghuset är beläget på privat mark medan låghusbebyggelsen är belägen på stadens mark. Initiativ till detaljplanläggning togs av en av de tre privata markägarna. Målsättningen var att skapa bebyggelse med butiker och kontor, med ett markant inslag av bostäder.

Efter programsamrådet bearbetades förslaget av Bjurström och Brodin Arkitekter AB. Det höga huset sänktes och ideén med bostäder i det höga huset utgick med tanke på buller och farliga transporter på Tegeluddsvägen. Låghusbebyggelsen utmed Värtavägen ersattes av två punkthus för att inte skymma det bakomliggande kontorshusets entré samt för att få större rymd kring husen. I samband med att stadsbyggnadsnämnden godkände stadsbyggnadskontorets redovisning avseende programsamrådet för detaljplanen 2002-02-21 anförde dock nämnden att det inte är tillfredsställande att bostäderna utgått ur det höga huset och att det låga huset mot Värtavägen har ersatts av två punkthus. Nämnden ansåg att inriktningen på planarbetet borde vara att inrymma bostäder i det högre huset. Utgångspunkten för bebyggelsen mot Värtavägen borde vara att skapa stad snarare än hus i park och att bebyggelsen därför borde utformas som smalhus som sluter gaturummet mot Värtavägen.

Nämndens beslut tillsammans med alltför många problem har gjort att den fortsatta planprocessen blockerats. Samtidigt har flera av de privata markägarna anmält att de inte är intresserade av att gå vidare med projektet för närvarande.

Enligt stadsbyggnadskontoret finns det däremot inget hinder för att gå vidare med planläggning av bebyggelsen på stadens mark vid bussvändslingan. Eventuell planläggning av det privata området invid Tegeluddsvägen kan ske vid ett senare tillfälle. Stadsbyggnadskontoret anser, tvärt emot stadsbyggnadsnämndens beslut, att förslaget med två punkthus skall studeras vidare. Idén med smalhus är inte intressant.

Tidigare beslut

- ? 2000-09-07, SBN, beslut att påbörja planarbete med programsamråd för del av kv Smedsbacken
- ? 2002-02-21, SBN, beslut att godkänna redovisning av programsamråd för kv Smedsbacken och ge kontoret i uppdrag att bearbeta förslaget och därefter genomföra plansamråd och ställa ut planförslaget

Utbyggnadsförslag

Den numera outnyttjade bussvändslingan föreslås bebyggas med två punkthus i åtta våningar. Husen inrymmer ca 30 mindre bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt. I husens bottenvåningar ges möjlighet för småbutiker eller motsvarande. Om efterfrågan finns kan eventuellt lägenheterna upplåtas som studentbostäder. Parkeringsbehovet kan lösas genom parkering i Svenska Bostäders närliggande parkeringsgarage i kvarteret Rio.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Förslag till markanvisning

I början av 2002 inkom Svenska Bostäder med en ansökan om markanvisning för uppförande av studentbostäder inom kvarteret Smedsbacken. Ärendet togs dock aldrig upp i gatu- och fastighetsnämnden eftersom planprocessen avstannade på grund av andledningarna som beskrivits ovan.

Svenska Bostäder inkom 2003-04-14 med en ny ansökan och efterfrågade möjligheten att gå vidare med de delar av projektet som är beläget på stadens mark. Svenska Bostäder avser att bebygga området med ca 30 små lägenheter som upplåts med hyresrätt. Studentbostäder kan bli aktuellt om efterfrågan finns.

En markanvisningsansökan för samma område har även inkommit från Byggmästaren UJ Johansson AB 2003-05-07. Företaget är intresserad av att förvärva området med tomträtt för att sedan upplåta lägenheterna med hyresrätt. Bebyggelsen föreslås bestå av två stycken slanka punkthus med vardera 14 lägenheter med uthyrbar lokalyta i bottenvåningarna. Byggmästaren UJ Johanssons förslag har tagits fram tillsammans med dotterbolaget Residentia samt Bjurström och Brodin Arkitekter.

Kontoret föreslår att markanvisning sker till Svenska Bostäder AB. Området avses upplåtas med tomträtt enligt de principer för tomträttsavgäld som kommunfullmäktige beslutat skall gälla vid upplåtelsepunkten.

Som villkor för markanvisningen skall gatu- och fastighetsnämndens blivande markanvisningspolicy gälla samt att ett markanvisningsavtal utifrån denna policy kan träffas med Svenska Bostäder.

Markanvisningen skall gälla under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom exploateringen. Då Svenska Bostäder avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kommer marken att upplåtas med tomträtt. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid tomträttsupplåtelse. Tomträttsavgälden fastställs enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om.

Infrastrukturen inom området är utbyggd. Projektet bedöms inte medföra några större utgifter för staden. Stadens utgifter utgörs av kostnader för administration, utredning, anslutningsavgifter för va, fastighetsbildning, ledningsflytt, grundläggningsbidrag samt kompletterande arbeten på angränsande allmän plats mark.

Svenska Bostäder står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering. Vidare skall Svenska Bostäder ansvara för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Stadens utgifter har beräknats uppgå till ca 3 miljoner kronor.

Ingen sanering har bedömts nödvändig, men om så skulle vara fallet kommer staden att belastas med ytterligare kostnader.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett marginellt överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Svenska Bostäder. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på närmiljön. Under det fortsatta planarbetet kommer en miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den gröna yta som kan komma att tas i anspråk kring den före detta bussvändslingan kommer att kunna kompenseras inom projektet.

- Tillgänglighet

Tillgänglighetsaspekterna kommer att studeras under det fortsatta planarbetet.

-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 ett år. Mot bakgrund av detta planerar Svenska Bostäder sin byggstart till senare delen av år 2004 och första inflyttning till år 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid detaljplaneremissen, preliminärt kvartal 4 2003. När tomträttsavtal är träffat med exploitören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 4 2004.

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

Behovet av små lägenheter är stort inom stadsdelen ladugårdsgärdet, både för studenter och andra mindre hushåll. En tillkommande ny bebyggelse i denna mindre omfattning bedöms som ett berikande komplement. Det är positivt att kunna omvandla hårdgjord före detta gatumark till bostadsmark till en för staden låg kostnad.

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

SLUT