



Malén Wasting
Region Ytterstad
Telefon: 08-508 263 52
malen.wasting@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-06-14

Markanvisning för seniorbostäder inom fastigheterna Paternoster 1 och delar av Hammarbyhöjden 1:1, i Hammarbyhöjden till Seniorgården AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för seniorbostäder inom fastigheten Paternoster 1 och delar av Hammarbyhöjden 1:1, i Hammarbyhöjden, till Seniorgården AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Seniorgården AB har ansökt om markanvisning för ett område inom fastigheterna Paternoster 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1. Förslaget innebär ett tillskott på ca 30-50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt för personer över 55 år. Området är idag obebyggt och planlagt som park, gatumark och garage.

Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om

BILAGA: ORTOFOTO

investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden.



Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar fastigheterna Paternoster 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 till Senorgården AB enligt kontorets utlåtande. Parterna har kommit överens pris om 6500 kr per kvadratmeter ljus BTA (vid 50 lägenheter) eller 6400 kr per kvadratmeter ljus BTA (vid 30 lägenheter).

Bakgrund

Senorgården AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 50 lägenheter i stadsdelen Hammarbyhöjden.

För området gäller två detaljplaner enligt vilken marken är avsedd dels för garageändamål respektive skoländamål (PI 3656 från 1949) dels parkmark utmed gatan (Dp 2002-14055 från 2006).

Bebyggelsen i området består av punkthus och lamellhus huvudsakligen från 1940-talet. Andelen små lägenheter i Johanneshov är mycket stor, 75 % av lägenheterna utgörs av en- och tvårumslägenheter och 20 % av lägenheterna är trerummare (USK 2005-10-19 avser statistik per 2004-12-31). Andelen hyresrätter i Johanneshov är 70 % där allmännyttan förvaltar 10 %, bostadsrätterna utgör 30 % av lägenhetsbeståndet. Under 2005 har två nya punkthus innehållande 60 lägenheter färdigställts vid Pastellvägen. Öster om tunnelbanespåren vid Blåsut pågår ett arbete för ca 730 nya lägenheter, varav 530 bostadrätter och ca 200 hyresrätter med första beräknad inflyttning under 2008.

Beslut

Bostäder har tidigare prövats på platsen. Seniorgården AB (nedan kallad Bolaget) fick år 1998 en markanvisning för att bygga ca 20 seniorbostäder. Detaljplanearbete påbörjades och stadsbyggnadskontoret föreslog i tjänsteutlåtande daterat 2000-03-01 att detaljplanen skulle godkännas. Stadsbyggnadsnämnden beslöt i januari 2001 att det föreslagna området inte skulle bebyggas. Stadsbyggnadsnämnden återremitterade förslaget med uppdraget till stadsbyggnadskontoret att planlägga området som parkmark.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att arbetet med planläggning enligt beslutet om återremiss inte har påbörjats eftersom planläggning för bostäder har prioriterats i enlighet med nuvarande politiska riktlinjer. Stadsbyggnadskontoret är berett att begära en omprövning stadens tidigare ställningstagande dels därför att förutsättningarna i omgivande kvarter är förändrade, dels för att förslaget till nya bostäder är förändrat. SBN beräknas kunna ta upp start-PM för detaljplanläggning den 14 juni 2007

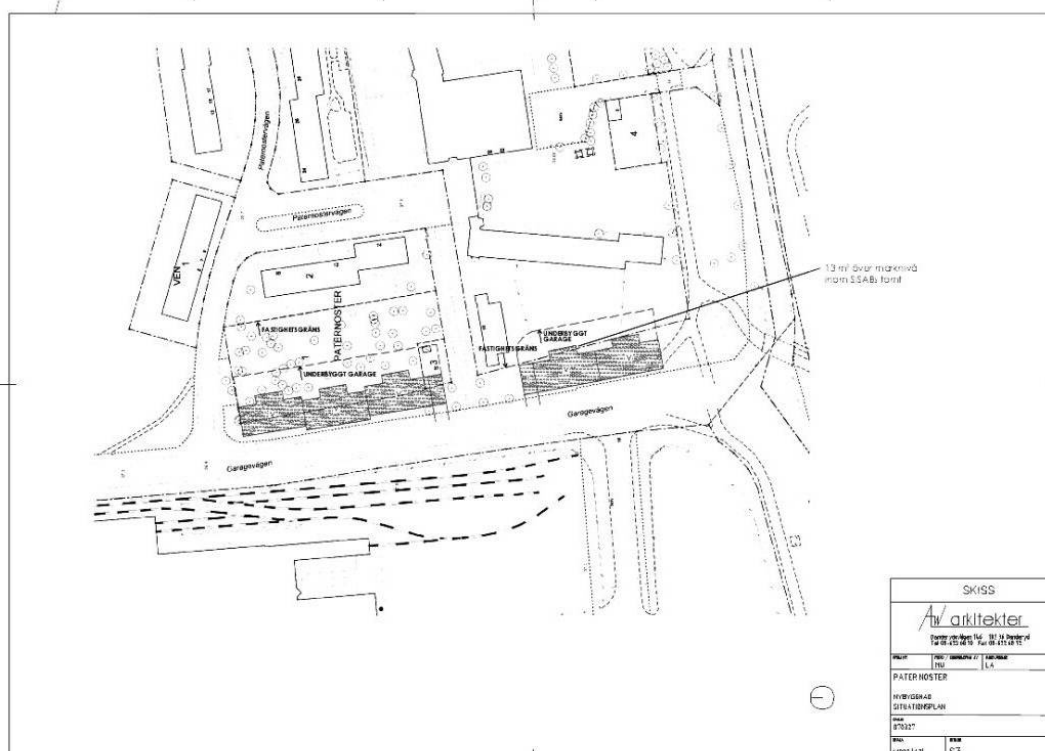
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv 3, 2007. När köpeavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett försäljningsbeslut, troligtvis under 2008.

Utbyggnadsförslag

Förslaget från bolaget innehåller fem mindre flerbostadshus i fem våningar. Bostadshusen är sammankopplade i två byggnadsvolymer, tre respektive två hus. Det skisserade förslaget innebär att bostäderna byggs i anslutning till befintliga bostäder vid Garagevägen/Paternostervägen. Den nya bebyggelsen placeras parallellt med Garagevägen så nära gatan och så långt från befintliga bostäder som möjligt. All parkering förläggs i garage under husen.

I det förberedande utredningsarbetet har nya bostäder även prövats på en liten del av Nytorpsskolans tomt som gränsar mot Garagevägen. Skoltomten, Måseskär 2, innehas med tomträtt av SISAB. Förhandlingar förs med SISAB om möjlighet att överföra en mindre del (ca 13 m²) av skoltomten till bostadstomt. Inom kv. Paternoster ryms ca 30 lägenheter, och inom kv. Måseskär kan ca 20 lägenheter rymmas. Detta ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Platsen är mycket lämpad för seniorbostäder. Tillgängligheten till kollektivtrafik är tillfredsställande med ca 500 meter till tunnelbanestationen i Blåsut.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Bolaget har under de senaste tre åren fått 4 markanvisningar motsvarande ca 234 lägenheter i ytterstaden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

Förhandlingar förs med SISAB om möjlighet att överföra en mindre del av skoltomten till bostadstomt. Om exploateringskontoret från tillgång till denna mark kan 50 lägenheter byggas. Om SISAB inte kan föra över mark kan endast 30 lägenheter byggas. Enligt upprättat avtal är parterna överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 6 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA om projektet omfattas av 50 lägenheter och 6 400 kronor per kvadratmeter ljus BTA om projektet omfattas av 30 lägenheter. Köpskillningens storlek ska justeras efter ett index kopplat till prisutveckling i söderort. Stadens expertråd för fastighetsvärdering kommer att behandla ärendet den 4 juni 2007.

Därutöver skall bolaget betala samtliga projekterings-, bygg- och anläggningskostnader i projektet.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1,5 år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering samt ledningsomläggning, vilar på bolaget. Övriga risker i projektet är bl.a. närhet till tunnelbanespår och närliggande vägar som kan medföra buller. Bullerutredning ska utföras i samband med detaljplaneprocessen.

Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta högst 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken kommer att säljas.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen vilar på Bolaget. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Stadens utgifter/inkomster för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka nämnvärt. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

Övriga konsekvenser av projektet

-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 buller från tunnelbana samt närliggande vägar. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på närområdet förutom en viss ökning av biltrafiken på närliggande gator.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås förutom att vegetationen mäts in och de värdefullaste träden, om möjligt, sparas, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnderna förstärka närliggande park- och naturmarksområden.

-Tillgänglighet

Projektet bedöms klara stadens riktlinjer.

-Måluppfyllelse- och näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Den planerade bebyggelsen ligger i direkt anslutning till Nytorpsskolan. Förhandlingar förs med SISAB om möjlighet att överföra en mindre del av skoltomten till bostadstomt.

Projektet bedöms påverka barn under utbyggnadstiden om denna del genomförs. Efter utbyggnadstiden bedöms den nya byggnaden fungera som en bullerskräm mot SL spårområde.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret. Bolaget bekostar planläggningen och tecknar eventuellt planavtal.

Samråd och information till andra förvaltningar

Exploateringskontoret har informerat Skarpnäck stadsdelsnämnd om projektet. Följande synpunkter har inkommit:

Monika Lindh (s) gruppleddare

Den socialdemokratiska gruppen har diskuterat förslaget ovan och har inga invändningar mot det.

Maria Hannäs (v) gruppleddare

Denna tomt har varit föremål för anvisning tidigare, och bordlades i över ett halvår i stadsbyggnadsnämnden under perioden när jag satt i där 1998-2002. Förslaget möttes av enorma protester, till och med barn i 4 årsåldern skrev på listorna. Vi hade medborgare som uppvaktade sdn Hammarby på många möten. Tomten består av uppvuxna aspar i huvudsak och brukas inte för något, inte ens lek. Jag tycker precis som då att det är ett utmärkt ställe att markanvisa. Nära till Vårdcentral, ca 500 m till tunnelbana Blåsut (kollektivtrafikhärläge) samt flera busslinjer (bl.a. lokala närtrafiken buss dagtid) och relativt nära till Hammarbyhöjdens Finn Malmgrens plan. Bebyggelsen i kv. Åstorp kommer förhoppningsvis innehålla någon form av livsmedelsbutik så att möjlighet till nära inköp finns. Busshållplatsens läge måste studeras så att den om möjligt flyttas närmare Garagevägen än vad som är fallet idag.

Birgitta Hansen (mp) gruppleddare

Miljöpartiet är positiva till detta förslag. Den befintliga vegetationen på den föreslagna platsen består idag av diverse träd och sly och används inte för något syfte. Vi anser att det är mycket bra att senior- och äldreboenden integreras bland befintlig bostads-bebyggelse. Ur de framtida boendes synpunkt är läget mycket bra med närheten till T-bana Blåsut och flera busslinjer samt till Dalens och Hammarbyhöjdens centrum och till Globen Shopping, alla inom gångavstånd. I ett av husen intill finns idag också en liten närbutik/kiosk. Nytorps Gärde som ligger alldeles i närheten är en stor rekreationsyta som lämpar sig för t ex promenader och picknickar på somrarna. Nackareservatet en bit bort finns också inom gångavstånd.

Kontorets synpunkter och förslag

Den aktuella tomten är obebyggd och är idag naturmark. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under detaljplaneprocessen. Vid det fortsatta planarbetet bör diskussion föras med SISAB om möjligheten att överföra en mindre del av skoltomten till bostadstomten samt att få bygga garage under skoltomten.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT

Bilaga Ortofoto

