



Maria Tingström
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen till Primula Byggnads AB.

Förslag till beslut

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

Krister Schultz

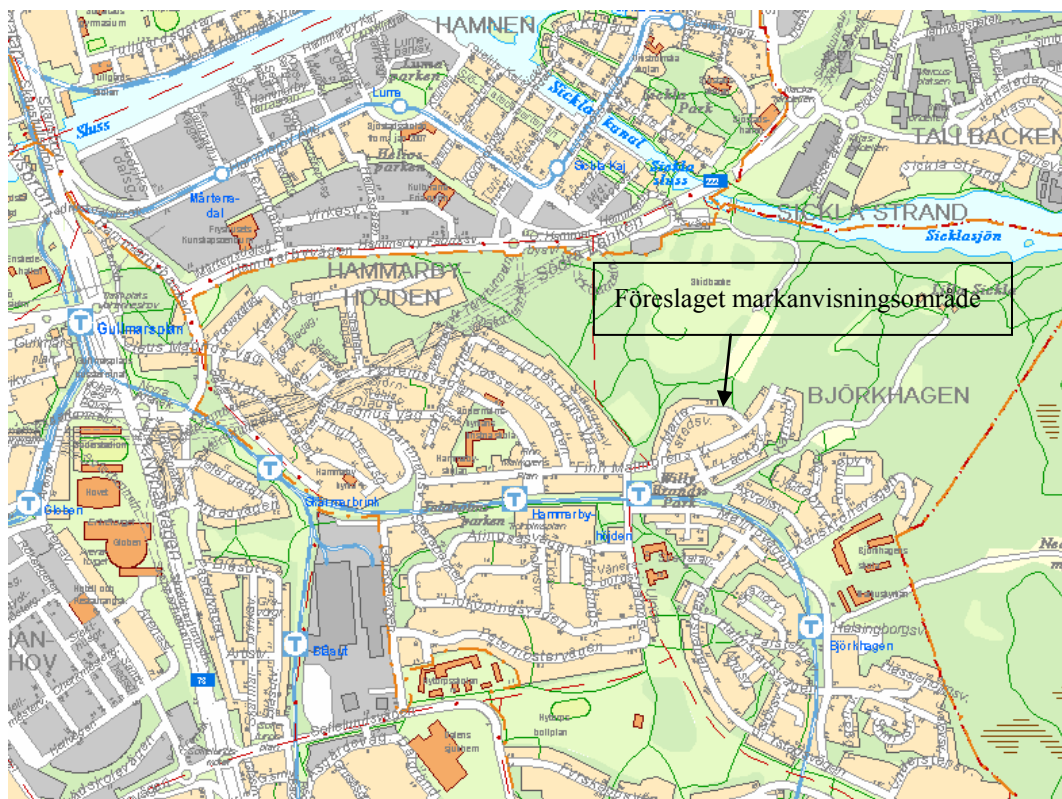
Gunnar Jensen

Sammanfattning

Primula Byggnads AB har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 30 hyresrättslägenheter vid Mariestadsgatan i Björkhagen. Området är idag obebyggt naturmark som delvis är planlagd som parkmark och del av området är icke planlagt.

Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar och den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investering (inriktningsbeslut) kan tas på delegation in kontoret, d.v.s. lägre än 10

mnkr. Marken ska upplåtas till byggherren med tomträtt enligt förslag till markanvisningsavtal.



Bakgrund

Primula Byggnads AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 30 lägenheter i stadsdelen Björkhagen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Hammarbyhöjden är avsedd för parkmark samt område som icke är planlagt. Området består idag av naturmark och utgör del av entrén till det koloniområde som ligger norr om det föreslagna markanvisningsområdet.

Omkringliggande bebyggelse består av lamellhus i tre våningar som uppförts i början av 1940-talet. I Skarpnäck är andelen bostäder i flerbostadshus ca 96 % respektive ca 4 % i småhus.

I USK:s statistik för Björkhagen 2006 är 45 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 28 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har knappt 27 % av lägenhetsbeståndet.

Förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden är vid Pelargatan till Veidekke (130 st. bostadsrättslägenheter) och vid Palandergatan till JM AB (70 st. bostadsrättslägenheter). Vid korsningen Sparmansvägen-Finn Malmgrens väg har mark anvisats till F R Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB (ca 40 bostadsrättslägenheter). Alla tre områden ligger väster om aktuellt markanvisningsområde vid Mariestadsvägen.

Tidigare beslut

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

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Skalan på den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsen i närområdet. Parkeringsbehovet avses att lösas med underbyggt garage. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

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. Marken föreslås upplåtas till bolaget med tomträtt.

Bolaget har under de senaste åren fått två markanvisningar, i Hjorthagen respektive Hökarängen, om totalt 80 lägenheter.

JM AB och Veidekke har också sökt markanvisning i området.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Tomträttsupplåtelsen beräknas medföra ett avgäldsunderlag motsvarande drygt 5 800 000 kronor.

Stadens utgifter i projektet bedöms bli små, varför inriktnings- och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att de

kostnader som kan komma att belasta staden är ledningsflytt, eventuell sanering och anslutningsavgift för VA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering vilar på bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Bolaget kommer att stå för plankostnaden.

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

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som dåvarande gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är om det finns särskilda delar av naturmarken inom den blivande fastigheten inklusive värdefulla träd som bör skyddas. Kontoret avser att återkomma med förslag till åtgärder i samband med planremissen. Området som är aktuellt för markanvisning hamnar utanför Nackareservatets gränser.



Ortofoto med markering över ungefärligt område aktuellt för markanvisning.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som ianspråkats för exploatering har idag ett visst värde ur rekreations- och natursynpunkt. Enligt kontoret bör medel avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelen/stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden samt genomföra trygghetsförbättrande åtgärder. Kontoret avser att återkomma med förslag till åtgärder i samband med planremissen.

-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 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 och påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsen och dess ev. påverkan på barn och tillgänglighetsaspekter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet bedöms klara stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Genomförande och tidsplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till 2010 och första inflyttning till 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen som bör kunna redovisas under 2008 och genomförandebeslut kan preliminärt fattas under 2009 på delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.



Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken kan tas i anspråk för bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen. Området ligger centralt placerat i stadsdelen, nära tunnelbana och service.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal mellan Staden och Primula Byggnads AB.

Slut