



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till Småa AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av Hammarbyhöjden 1:1 till Småa 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

Småa AB har ansökt om markanvisning för ett område inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden. Förslaget innebär ett tillskott på ca 64 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och ca 29 radhus upplåtna som bostadsrätt eller äganderätt. Området är idag obebyggt och består av en lokalgata och grönmärk och är planlagt för trafik- och parkändamål .

Om bostadsrätter och radhus byggs föreslås marken säljas till Småa AB. Parterna har kommit överens om ett pris om 10 000 kr per kvadratmeter ljus BTA för flerfamiljshusen och 2,1 miljoner kr per radhustomt. Kontoret bedömer att

projektet kommer att ge ett överskott till staden. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2008.

Exploateringen innebär kostnader för staden för flytt av ledningar, ombyggnad av Thunbergsgatan och en trappa för allmänheten m.m. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Småa AB enligt kontorets utlåtande.

Bakgrund

Småa AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 64 lägenheter och 29 radhus i stadsdelen Hammarbyhöjden.

Området är planlagt för trafik- och parkändamål.

Översiktskarta



Markområdet om ca 9000 kvm ligger invid Sparrmansvägen och är markerat med streckade begränsningslinjer på bilden nedan. Området består av naturmark och del av Thunbergsgatan.

Ortofoto



Hammarbyhöjden byggdes ut huvudsakligen mellan 1936-1939. Andelen små lägenheter i Hammarbyhöjden är mycket stor. Ca 73 % av lägenheterna utgörs av en- och tvårumslägenheter och ca 20 % av lägenheterna är trerummare (USK, avser statistik år 2006). Andelen hyresrätter i Hammarbyhöjden är 59 % där allmännyttan förvaltar 17 % och bostadsrätterna utgör 41 % av lägenhetsbeståndet.

Aktuella förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden är område vid Resare Bengts plan till Maxera Bostad AB (10 st bostadsrättslägenheter), Hydrografen 1 till F R Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB (ca 40 bostadsrätter) och område vid Palandergatan till JM (70 st bostadsrättslägenheter).

Tidigare beslut

Detta är det första beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 64 lägenheter i flerbostadshus och 29 radhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas som bostadsrätt och radhusen som bostadsrätt eller äganderätt. Parkering ska lösas med garage. Förslaget innebär att Thunbergsgatan flyttas till ett nytt läge och en befintlig trappa för allmänheten byggs om. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Illustration A1 arkitekter

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. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med bolaget i enlighet med sedvanliga villkor.

Markanvisningen möjliggör för bolaget att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartermark. Vid försäljningen ska priset vara 10 000 kr/kvm ljus BTA för flerfamiljshuset och 2,1 miljoner kr/radhustomt, baserat på byggrätten enligt blivande detaljplan. Köpeskillningens storlek ska justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter i söderort för flerfamiljshuset och för radhusen i relation till förändringar i priset på försäljningar av småhus på den öppna marknaden mellan tidpunkten för överenskommets pris och betalningstidpunkt. Parkering för bostäderna skall ske i garage .

Bolaget har under 2008 fått en markanvisning för 10 stycken radhus i Hässelby.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2008 (dnr E07-384-1625).

Veidekke och JM har också sökt markanvisning på aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken i enlighet med överenskommets pris. Exploateringen kan förväntas ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret.

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering vilar på bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering. Exploateringen innebär kostnader för staden i form av ombyggnad av Thunbergsgatan, allmän trappa för gående samt flytt av ledningar. Stadens utgifter 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.



-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som exploateringsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från biltrafik, tunnelbanan samt omhändertagandet av dagvatten. Marken består till största del av morän och berg. Vid projektets utformning måste hänsyn tas till Hammarbyhöjden speciella bebyggelsekaraktär. Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon större miljöpåverkan och att kompensation av naturmark inte behöver ske.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består idag av kuperad naturmark som är bullerstört från sparrmansvägen och tunnelbanan. Området bedöms inte ha några särskilda landskaps- eller rekreationsvärden. Mot bakgrund mot detta bedömer kontoret att marken kan tas i anspråk för bebyggelse.

- Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet bidrar positivt till näringslivet genom de arbetstillfällena som skapas och genom att bidra till att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en liten påverkan på barn och barnens miljö eftersom området på många ställen är brant och ligger insprängt mellan befintliga vägar och tunnelbanan.

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 kan Bolaget planera sin byggstart till slutet av 2010 och första inflyttning till början av 2012.



Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med program- eller detaljplaneremiss, preliminärt våren 2009. I samband med att överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering träffas med Bolaget kommer exploateringsnämnden att få fatta beslut om detta, preliminärt årsskiftet 2009/2010. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen kräver en ny detaljplan, varför 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. Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal, samt att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut