



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

Till  
Exploateringsnämnden 2010-05-20

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, vid kv. Sjöfararen i Hammarbyhöjden till Bonum Seniorboende.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Bonum Seniorboende och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

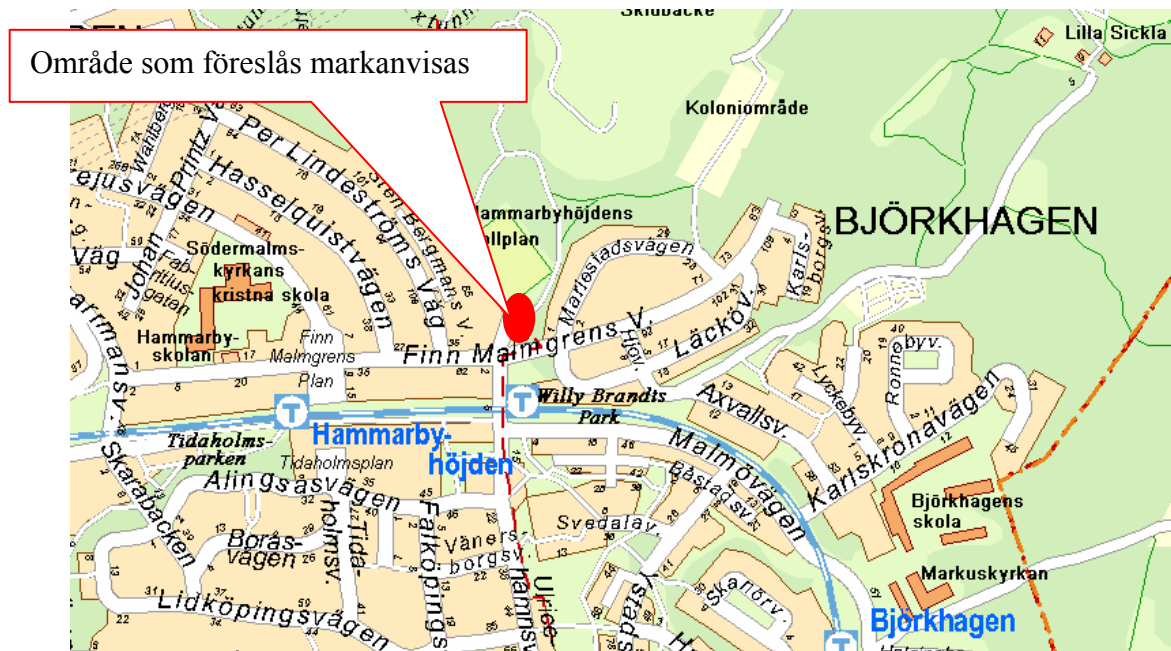
### **Sammanfattning**

Bonum Seniorboende har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 25 seniorbostäder längs Finn Malmgrens väg i Hammarbyhöjden.

Exploateringskontoret är positivt till förslaget som ger ett välbehövligt tillskott på bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och natur.

Området är idag obebyggd mark som är planlagd som parkeringsändamål och park eller planterad allmän plats. Den totala investeringsutgiften för projektet

bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Bonum Seniorboende kommer att köpa marken av staden för 10 200 kr/kvm ljus BTA, exkl.VA. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2010-05-11 (dnr E2010-384-106).



## Bakgrund

Bonum Seniorboende (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 25 lägenheter i stadsdelen Hammarbyhöjden. För området gäller en detaljplan enligt vilken del av fastigheten är avsedd för natur/parkändamål och parkering.

Omkringliggande bebyggelse består av lamellhus om huvudsakligen tre till fyra våningar som uppförts i slutet av 1930-talet. Viss kompletteringsbebyggelse har tillkommit under slutet av 1980-talet och 2000-talet och där har våningsantalet ibland ökat till fem. Hammarbyhöjden är en s.k. smalhusstad. Smalhusen placerades i öppet och parallellställt planmönster. Byggnaderna är friliggande med genomgående lägenheter och ett husdjup på sju till tio meter

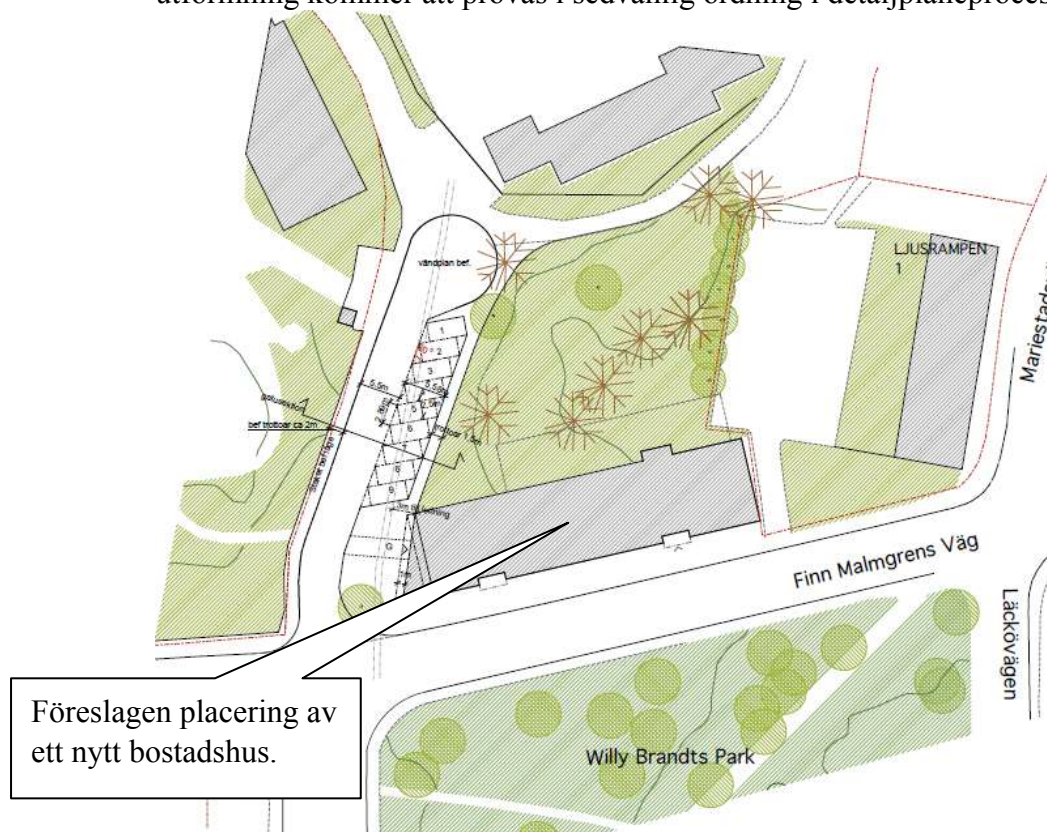
I USK:s statistik för Hammarbyhöjden 2008 är ca 38 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och ca 46 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har ca 16 % av lägenhetsbeståndet. I Hammarbyhöjden är andelen bostäder i flerbostadshus drygt 99 % respektive knappt 1 % i småhus.

## Beslut

Aktuellt område har inte tidigare varit på förslag att bebyggas, således har varken Exploateringsnämnden eller Stadsbyggnadsnämnden haft ärendet för beslut. Inriktings- och genomförandebeslut kommer att tas på delegation då investeringsutgifterna förväntas bli lägre än 10 mnkr. Plansamrådet kommer att besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Nästa tillfälle för Exploateringsnämnden att besluta i ärendet infaller vid försäljningen av marken till Bolaget, preliminärt år 2012.

## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 25 lägenheter i flerbostadshus med underbyggt garage. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Förtätningen i Hammarbyhöjden följer intentionerna i förslag till översiktsplan. Området kan försörjas med befintlig infrastruktur. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



För att kunna genomföra projektet kommer vissa ledningsomläggningar att krävas samt omstrukturering av den befintliga allmänna parkering som idag bl.a. används av besökare till Hammarbyhöjdens bollplan.

### **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 nämndens beslut. Marken kommer att säljas till Bonum Seniorboende för 10 200 kr/kvm ljust BTA exkl. VA. Bolaget kommer att uppföra ett flerbostadshus med ca 25 lägenheter där garaget placeras under byggnaden.



*Bild av område som föreslås markanvisas, ungefärligen utritat med streckad begränsningslinje.*

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2010-05-11 (dnr E2010-384-106).

Förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren ligger samtliga öst eller sydöst om aktuellt område vid Helsingborgsvägen, till Svenska Bostäder (ca 75 hyresrättslägenheter och förskola), Mariestadsvägen till Primula Byggnads AB (ca 30 hyresrättslägenheter), Simrishamnsvägen, till Stiftelsen för Stockholms studentbostäder (ca 140 studentlägenheter) samt Karlskronavägen till AB Borätt (ca 35 bostadsrätter).



Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning. Stena Fastigheter har sökt markanvisning på det aktuella området.

## **Konsekvenser**

### **-Ekonomi**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 200 kr/kvm ljus BTA exkl.VA. Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut tas på delegation inom kontoret. Stadens utgifter består bl.a. av kostnader för grönkompensation, flytt av ledning samt iordningsställande av parkeringsplatser. Bolaget står för VA och övriga nödvändiga anslutningar.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. 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. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att bolaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret tar fram en projektutformning som leder till en lagakraftvunnen detaljplan. Markområdets avgränsning och uppskattad bygggrätt är preliminär och kan komma att ändras under detaljplaneprocessen. Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen.

### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Husets placering längs med gatan samt med ett underbyggt garage medför att platsen kan ianspråkta samtidigt som en betydande del av naturen kan bevaras. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är om det finns särskilda delar av naturmarken samt värdefulla träd kring och inom den blivande fastigheten som bör skyddas. Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon negativ miljöpåverkan.



### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Medel kommer att avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelen/stadsdelsnämnden upprätta ett skötselprogram för närliggande park- och naturmarksområden.

### **- Tillgänglighet och påverkan på barn**

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedöms av kontoret som liten. Tillgänglighetsaspekter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet men projektet bedöms klara stadens riktlinjer för tillgänglighet.

### **-Måluppfyllelse avseende näringsliv och jobb i regionen**

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i vision 2030. Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapas under byggtiden.

### **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 Bolaget sin byggstart till år 2012 och första inflyttning till år 2013.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Det finns ingen efterfrågan på specialbostäder inom detta projekt.

### **Planbeställning**

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

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse och mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

### **Slut**