



Handläggare: Lizett Durgé
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 26 418
lizette.durge@gfk.stockholm.se

2003-03-24

Dnr 00-512-4409

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning till Stockholmskem AB för bostadsbebyggelse inom delar av fastigheterna Måseskär 2, 4 och 5, Hammarbyhöjden. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger Stockholmskem AB markanvisning tidsbegränsad i två år för bostäder inom delar av fastigheterna Måseskär 2, 4 och 5, Hammarbyhöjden.
2. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Stockholmskem AB.
3. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planeringen för exploatering av marken för bostadsbebyggelsen och teckna erforderliga avtal för projektets genomförande.
Inriktningsbeslut.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stockholmskem AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse på delar av Nytorpsskolan inom fastigheterna

W:\gfk.yourvoice.se\work\2003-04-22\Tjut\27.doc

Bilaga 1: Markanvisningsavtal

Bilaga 2: Program

S

Måseskär 2, 4 och 5 i Hammarbyhöjden. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till Sisab.

Sisab har initierat en bostadsbebyggelse inom ovanstående område mot bakgrund av att skolans lokalbehov har minskat. Området som föreslås för bostadsbebyggelse ligger på den södra delen mot Åstorpsringen.

Ett program för området är framtaget och godkänt av gatu- och fastighetsnämnden den 13 mars 2001. Programsamråd har genomförts och redovisats i stadsbyggnadsnämnden den 7 juni 2001. Nämnden gav samtidigt stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett detaljplane-förslag. Programmet finns med som en bilaga i detta utlåtande.

Programmet innehåller ca 52 lägenheter. Förslag till markanvisningsavtal föreslås gälla i två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Parterna är överens om att marken ska upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt.

Kontoret föreslår att markområdet anvisas till Stockholmshem AB i enlighet med bilagt förslag till markanvisningsavtal.

Den preliminära exploateringskalkylen för bostadsbebyggelsen visar på ett överskott.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholmshem AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse på delar av Nytorpsskolan inom fastigheterna Måseskär 2, 4 och 5 i Hammarbyhöjden. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till Sisab.

Sisab har initierat en bostadsbebyggelse mot bakgrund av att skolans lokalbehov successivt har minskat. Området som Sisab föreslår för bostadsbebyggelse ligger på den södra delen, mot Åstorpsringen. Inom området står två tomma fritidshemsbyggnader vilka Sisab avser att riva. Där har även stått två skolpaviljonger som tidigare tagits bort.

Ett program för markområdet är framtaget och godkänt av gatu- och fastighetsnämnden den 13 mars 2001. Programsamråd har genomförts och redovisats i stadsbyggnadsnämnden den 7 juni 2001. Nämnden gav vid samma tidpunkt stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett detaljplane-förslag.

I detta sammanhang skall även nämnas att AB Borätt och AB Familjebostäder har ansökt om markanvisning för området. Kontoret har dock gjort den bedömningen att Stockholmshem inte har fått markanvisningar i samma omfattning som nämnda företag vilket ligger till grund för den nu föreslagna markanvisningen.

S



Ovanstående karta visar befintliga förhållanden och förslag till exploateringsområde.

Markanvisning

Förslag till markanvisningsavtal (bilaga 1) föreslås gälla i två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Parterna är överens om att marken ska upplåtas med tomträtt där avgälden bestäms till den nivå som kommunfullmäktige har beslutat om. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Programmet

Bebyggelsen

Programmet (bilaga 2) föreslår totalt 52 lägenheter i fyrvåningshus vända mot Åstorpsringen och med vinkelställda trevåningsvolymmer mot gården. Husen är tänkta att ansluta till Hammarbyhöjdens smalhusbebyggelse.

Angöring och parkering

Angöring till bostäderna sker via skolans befintliga infart från Åstorpsringen. Angöringen används idag för varutransporter till skolan.

Parkering anordnas i anslutning till skolans lastintag samt på befintlig asfaltbelagd yta i skoltomtens nordöstra hörn med infart från Paternostervägen. Dessutom planeras ett fåtal platser i nära anslutning till husens entréer. Totalt redovisas 41 parkeringsplatser. Åtgärder för att skilja infart och parkeringsplatser från skolgården kommer att ingå i planeringen.

Service

Området för den föreslagna bebyggelsen har närhet till kommersiell service i Dalens centrum och vid Finn Malmgrens plan i anslutning till allmänna kommunikationer.

Närheten till fina grönområden på Nytorpsgårde och Nackareservatet ger bra möjligheter till rekreation.

Miljökonsekvenser

Bostadsbebyggelsen sker på redan exploaterad mark. Ingen parkmark tas i anspråk. Delar av den mark som planeras för bostadsbebyggelse är grönyta i dag men har tidigare varit bebyggd med två skolpaviljonger som Sisab har rivit.

Angöringen från Åstorpsringen används i dag för varutransporter till skolan och kommer att vara gemensam med bostäderna. Infarten korsar en befintlig gång- och cykelväg. För att lösningen ska kunna accepteras måste cykelvägen dras om något och utföras med ett så kallat platågupp vid korsningen.

Bullermätningar från Åstorpsringen har beräknats till 59-60 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximalnivå vid fasaderna närmast vägen och 45-50 dBA mot skolgården. Detta innebär att enkelsidiga lägenheter inte kan byggas.

Ljudnivån från skolgården kan under rasttid vara hög och påtaglig för boende som vistas hemma dagtid men bör kunna accepteras. Däremot kan ljuden upplevas störande om de förekommer under kvällstid. Risken för störningar och eventuella åtgärder får diskuteras med byggherren under planarbetet.

Utmed delar av tomtens södra gräns finns en trädallé som bör bevaras intakt.

Ekonomiska konsekvenser

I den preliminära exploateringskalkylen för projektet ingår upprustning av skolgården, servisavgifter, ombyggnad av befintlig park- och infartsväg samt en översyn av befintlig belysning och trädallén utmed parkvägen. I kalkylen ingår även en uppskattad kostnad för rivning av befintliga byggnader. Utöver ovanstående kan kostnad för fördyrad grundläggning tillkomma. Kontoret vill även reservera sig mot eventuella marksaneringskostnader då någon markundersökning ännu inte har gjorts.

Stadens intäkter (kapitaliserade tomträttsavgälder): 5,03 mnkr

Stadens investeringskostnader: 4,4 mnkr

Den preliminära kalkylen för projektet beräknas ge ett överskott på ca 630 000 kronor. Stadsdelsförvaltningens drifts- och underhållskostnader bedöms inte påverkas av projektet.

Kontoret avser att ta beslut om genomförande av projektet på delegation under förutsättning att investeringskostnaden understiger 5 mnkr. I annat fall återkommer kontoret till nämnden för genomförandebeslut.

Tidsplan

Då uppgift om tidsplan för planarbetet ännu ej lämnats av stadsbyggnadskontoret kan denna för närvarande inte anges. Kontorets preliminära bedömning är att en färdig plan tidigast kan vinna laga kraft under tredje kvartalet 2004.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att markområdet anvisas till Stockholmshem AB och att kontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planering för exploatering av marken för bostadsbebyggelsen och teckna erforderliga avtal för projektets genomförande, inriktningsbeslut.

SLUT