



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2003-04-22

Handläggare: Åsa Wigfeldt  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 262 83  
e-mail: [asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se](mailto:asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se)

2003-03-25

Dnr: 03-512838:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till AB Svenska Bostäder. Detaljplan för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Remiss av programförslag.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och tomträttsavtal.
2. Nämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för ny detaljplan inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden, S-Dp 2002-15318-54.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Kontoret föreslog våren 2002 markanvisning av tre områden i Hammarbyhöjden till AB Svenska Bostäder. Nämnden beslutade den 7 maj 2002 att endast anvisa ett av områdena. Nämnden anförde i sitt beslut att detta område lämpar sig för bebyggelse samt man i det fortsatta arbetet skall öka exploateringen inom detta område.

Stadsbyggnadskontoret föreslog i sitt tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden att planarbete skulle påbörjas för alla tre områden enligt det ursprungliga förslaget då kontoret ansåg det vara väl avvägt och som helhet utgör ett positivt tillskott i stadsdelen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 november 2002 enligt kontorets förslag.

Bilaga 1: Programförslag S-Dp 2002-15318-54

Programförslaget innehåller tre lamellhus i 4-5 våningar om ca 80 hyreslägenheter i anslutning till Hammarbyhöjdens östra t-baneentré. Parkering för de nya lägenheterna föreslås inom tomtmark samt genom utökning av en befintlig parkeringsplats. Gatu- och fastighetskontoret anser att programförslaget är mycket bra och bör genomföras i sin helhet.

Den föreslagna exploateringen sker inom mark som idag är grönytor. Detta kan dock kompenseras i närmiljön bl a genom att miljön i anslutning till tunnelbaneentrén rustas upp. Den allmänna parkering som ligger i anslutning till tunnelbanan samt platsen för den f d entréhallen införlivas delvis i Willy Brandts Park och rustas upp tillsammans med parken. Befintliga gröna stråk och offentliga passager rustas också upp.

Kontoret föreslår att nämnden lämnar en markanvisning inom Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till AB Svenska Bostäder för ytterligare två hus enligt remitterat programförslag och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal och tomträttsavtal. Kontoret föreslår även att nämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremissen.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Kontoret föreslog våren 2002 markanvisning till AB Svenska Bostäder (Bolaget) för bostäder inom tre områden invid Hammarbyhöjdens östra t-baneentré. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att endast anvisa mark inom ett område. Nämnden anförde i sitt beslut att exploateringen inom det anvisade området skulle öka.

Stadsbyggnadskontoret föreslog i november 2002 stadsbyggnadsnämnden att besluta om att planarbete skulle påbörjas för alla de tre områden som ingick i det ursprungliga förslaget. Stadsbyggnadskontoret menade att förslaget var väl avvägt och som helhet skulle utgöra ett positivt tillskott i stadsdelen. Stadsbyggnadsnämnden var positiv och beslutade den 7 november 2002 enligt kontorets förslag. Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt programförslaget för ny detaljplan för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden, baserat på det ursprungliga förslaget med bebyggelse inom tre områden. Remissen ska besvaras senast den 22 april 2003.

Bebyggelsen i Hammarbyhöjden är huvudsakligen från 1930- och 1940-talen. En viss förtätning har skett under senare år. Lägenhetsbeståndet domineras av smålägenheter, 74 % är 2 r o k eller mindre, 7 % är 4 r o k eller större. Ägandet domineras av enskilda (37 %) och övriga, d v s fastighetsföreningar, stiftelser, stat och kommun (33 %). Allmännyttan äger 21 % av beståndet, bostadsrättsföreningar äger 9 %. Mindre än 1 % av beståndet består av småhus.

Hammarbyhöjden är ett centralt, naturnära och attraktivt bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur och goda kommunikationer. Närservice finns inom gångavstånd. Området lämpar sig bra för kompletteringsbebyggelse. Den föreslagna exploateringen sker inom mark som idag är grönytor. Området har dock god tillgång på friytor och grönområden.

Förutom det område nämnden, som en del av detta projekt, anvisade till Bolaget den 7 maj 2002 är ingen markanvisning lämnad i Hammarbyhöjden de senaste åren.

## Tidigare beslut

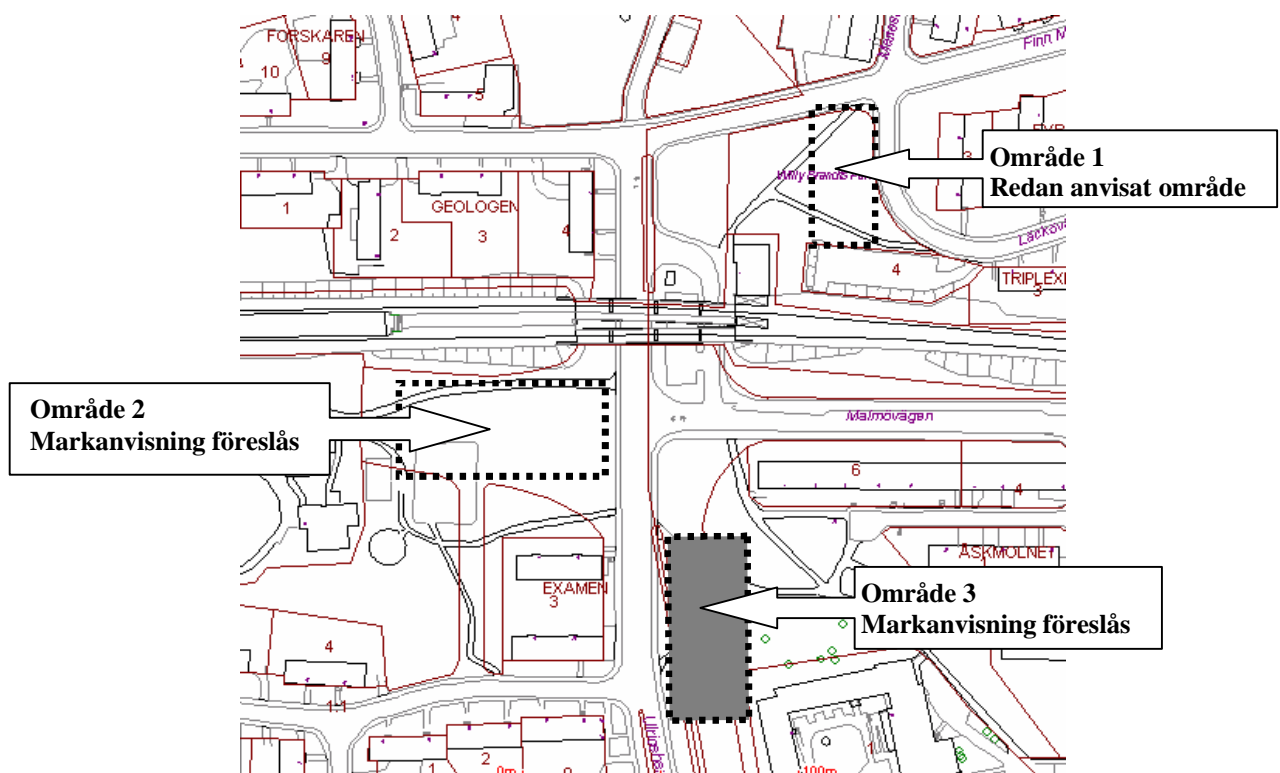
Kontoret föreslog våren 2002 markanvisning av tre områden invid Hammarbyhöjdens östra t-baneentré till Bolaget. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 7 maj 2002 att endast anvisa det område som ligger invid Willy Brandts Park (område 1 på skissen nedan). Nämnden anförde i sitt beslut att detta område lämpar sig för bebyggelse samt man i det fortsatta arbetet skall öka exploateringen inom detta område.

Stadsbyggnadsnämnden gav den 7 november 2002 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planläggningen av alla de tre områden som ingick i det ursprungliga förslaget.

## Programförslag

Syftet med programförslaget (bilaga 1) är att tillskapa ca 80 hyreslägenheter samt rusta upp Willy Brandts Park, gångstråk och allmän miljö kring Hammarbyhöjdens östra t-baneentré. Enligt gällande planer är område 1 beläget på parkmark och område 2 och 3 på trafikområden.

Förslaget innehåller tre lamellhus i 4-5 våningar vid Hammarbyhöjdens östra tunnelbaneentré. Parkering för de nya lägenheterna ska lösas inom tomtmark samt genom utökning av en befintlig parkeringsplats. Eventuellt kan den allmänna parkeringen i anslutning till tunnelbanan effektiviseras och användas för ny bebyggelse. På så sätt kan ingreppet i grönmärken minimeras.



SL har flyttat tunnelbaneentrén till västra sidan om Ulricehamnsvägen. Som en följd av detta krävs åtgärder för att gångtrafiken över Ulricehamnsvägen ska kunna ske på ett trafiksäkert sätt. Den befintliga byggnaden ska rivas och en upprustning av området runt tunnelbaneentrén blir aktuell.

Gatu- och fastighetsnämnden anförde i sitt beslut om markanvisning att exploateringen inom område 1 skulle öka. En ökad exploatering måste ske genom att antalet våningar ökar. Stadsbyggnadskontoret anser att kompletterande bebyggelse ska ansluta till befintlig bebyggelse i volym- och höjdhänseende och bör därför inte vara högre än de fyra till fem våningar som förslaget visar.

### **Tillgänglighet**

Kontorets tillgänglighetsgrupp har studerat förslaget men har inga synpunkter i detta tidiga skede. Gruppen kommer att delta i det fortsatta arbetet och därmed medverka till en god tillgänglighet i området.

### **Miljökonsekvenser**

Förslaget innebär viss miljöpåverkan eftersom grönmark tas i anspråk och vissa miljökonsekvenser bör utredas vidare. Byggherren har genomfört en bullermätning mot tunnelbanan och angränsande gator. Mätningen visar att bullerkraven går att uppfylla. Hammarbyhöjden är delvis kulturhistoriskt värdefull miljö och området innehåller även spridningsbiotoper och buffertzoner vilket måste beaktas. Området har god tillgång på friytor och ligger nära såväl Hammarbyskogen som Nytorps Gärde. Förbindelsestråk för rekreation måste bevaras och intrånget i grönmarken ske med försiktighet.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Den föreslagna exploateringen sker på grönytor. Området har dock god tillgång på friytor och grönområden, bl a genom närheten till Nackareservatet och Nytorps Gärde. Kompensation för den grönmark som tas i anspråk för bebyggelse kommer att ske på flera sätt.

I projektet ingår en upprustning av miljön i anslutning till den f d t-baneentrén. Den f d entréhallen rivs och marken införlivas tillsammans med en del av den allmänna parkeringen i parken och på så sätt omvandlas tidigare bebyggd och asfalterad yta till park. Willy Brandts Park rustas upp och kan eventuellt förses med möblering och någon typ av konstnärlig utsmyckning. Befintlig lekplats i anslutning till kv Examen rustas upp. En ny pulkabacke föreslås i anslutning till lekplatsen. Dessutom föreslår kontoret en upprustning av befintliga grönstråk och offentliga passager i området.

### **Förslag till markanvisning**

Kontoret anser att förslaget är mycket bra och bör genomföras i sin helhet. Kontoret föreslår därför att nämnden anvisar område 2 och 3 söder om tunnelbanan till Bolaget för bostadsändamål. Markanvisning ska ske enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy och gälla i två år. Bolaget får en tomträttsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelse tidpunkten. Parkeringen för de nya lägenheterna kommer att lösas inom tomträtterna och/eller genom utökning av en befintlig parkeringsplats.

Bolaget har under år 2001 fått fyra markanvisningar om totalt 375 lägenheter, varav 275 för studentlägenheter. Under år 2002 fick bolaget sju markanvisningar om totalt 530 lgh. År 2003 har bolaget fått en markanvisning om 120 lägenheter. Järntorget inkom under år 2002 med en ansökan om markanvisning avseende samma områden som nu föreslås anvisas till Svenska Bostäder. Den ansökan inkom dock efter det att arbetet med att utveckla området redan påbörjats med Svenska Bostäder.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Bolaget betalar kostnaderna för en ny detaljplan. Eftersom bolaget får en tomträttsupplåtelse kommer staden att belastas med kostnader för va-anslutning, eventuellt grundläggningsbidrag samt kostnader för flyttning av bl a en fjärrvärmeledning. Marksanering erfordras sannolikt inte.

Exploateringen ger även upphov till ett par angelägna investeringar för staden. Vissa åtgärder som bör samordnas med bostadsprojektet är aktualiserade av att SL flyttat sin tunnelbaneentré. Projektet kommer även att belastas av kostnader för upprustning av den allmänna miljön. Det fortsatta planarbetet kommer att visa närmare vilka åtgärder som bör ske och därefter är det möjligt att göra en bedömning av kostnaderna för upprustningen. Projektet bedöms inte få någon större påverkan på framtida driftkostnader. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

### **Genomförande och tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas 4 kv 2003.

Staden ansvarar för flyttning av befintliga ledningar innan bostadsproduktionen påbörjas. Byggstart för bostäderna sker första halvåret 2004. Upprustning av park m m sker när byggnadsarbetena är färdigställda, sannolikt sommarhalvåret 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när tomträttsavtal är träffat med byggherren, preliminärt 4 kv 2003.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Hammarbyhöjden är ett centralt, naturnära och attraktivt bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur och goda kommunikationer. Området lämpar sig bra för kompletteringsbebyggelse.

Förslaget följer översiktsplanen ÖP-99 vad gäller strategin att bygga staden inåt med förtätning i centrala lägen vid tunnelbanestationer. Föreslagen bebyggelse passar väl in i omgivningen och tillskapar många lägenheter med hyresrätt i ett attraktivt och centralt läge. I förhållande till andra områden äger de kommunala bolagen en relativt liten del av lägenhetsbeståndet i Hammarbyhöjden, endast ca 21 %. Förslaget uppfyller således stadens mål både när det gäller tillskott av nya lägenheter och ambitionen att blanda upplåtelseformer i bostadsområdena.

Den föreslagna exploateringen sker inom mark som idag är grönytor. Området har god tillgång på friytor och grönområden. Lummiga parkområden är ofta obehagliga att gå igenom på kvällstid. Den planerade bebyggelsen norr om tunnelbanan bidrar till att öka känslan av säkerhet i anslutning till parken och därmed tillgängligheten till och miljön i och kring parken förbättras. Den grönyta som tas i anspråk kompenseras bl a genom att asfalterad och bebyggd yta omvandlas till park. I samband med bostadsprojektet kan den allmänna miljön, lekplatser mm rustas upp och kvaliteten på park och allmänna ytor höjs.

Kontoret anser att förslaget är mycket bra. Den nya bebyggelsen passar väl in i områdets bebyggelsestruktur och förslaget bör genomföras i sin helhet.

Mot denna bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark inom ytterligare två områden för bostadsändamål inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och tomträttsavtal. Kontoret föreslår också att nämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

**SLUT**