



Handläggare: Peter Jacobsson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 269 06
peter.jacobsson@gfk.stockholm.se

2002-07-29

Dnr 02-411-1970

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom kv Lustgården 6 till SKB samt inriktningsbeslut och markanvisning invid kv Glädjen på Nordvästra Kungsholmen till Familjebostäder

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för c:a 100 lägenheter på fastigheten Lustgården 6 till SKB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal härför.
2. Nämnden anvisar mark för c:a 100 lägenheter invid kv Glädjen till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal härför.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan och påbörja utredningsarbetet för området invid kv Glädjen. Inriktningsbeslut.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Fastigheten Lustgården 6 rymmer ca 13.000 m² kommersiell bebyggelse och två bostadsprojekt om vardera 100 lägenheter. Kontoret föreslår att det ena bostadsprojektet (100 lägenheter) anvisas på sedvanliga villkor till SKB för byggande av kooperativa hyreslägenheter. Marken upplåts med tomträtt.

Invid kv Glädjen finns möjlighet att bygga ca 100 lägenheter enligt stadsbyggnadsnämndens bedömning 17 februari 2002. AB Familjebostäder

har anmält intresse för en markanvisning och har utarbetat idéskiss på hur en sådan bebyggelse skulle kunna utformas. Kontoret föreslår att området anvisas på sedvanliga villkor till AB Familjebostäder för byggande av hyresrätter som bostäder. Marken upplåts med tomträtt. Projektet kräver ny detaljplan varför en planbeställning behövs.

UTLÅTANDE

Lustgården 6

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2000-03-07 att sälja Lustgården 6 till JM AB. Avtalet föll 2002-04-01 därför att detaljplanearbetet dragit ut på tiden. Ändrade förhållanden på marknaden gör att JM valt att inte medverka till en ren förlängning av det tidigare avtalet. I stället pågår nu diskussioner med JM om tomträttsupplåtelse. Projektet har utvecklats till att förutom ca 13.000 kvm kommersiell bebyggelse mot Lindhagensgatan omfatta två enheter om vardera ca 100 bostadslägenheter mot Warfinges väg. Kontoret avser i diskussionerna med JM att teckna tomträttsavtal med bolaget om de kommersiella ytorna samt om en av bostadsenheterna om ca 100 lgh. JM avser i första hand bygga hyresrättsbostäder. Kontoret kommer även föreslå att JM får en option att inom viss tid friköpa marken för att eventuellt bygga bostadsrätter. Avtalen kommer att föreläggas nämnden inom kort.

Förslag till markanvisning

Kontoret föreslår nu att SKB får markanvisning för resterande 100 lgh. Anvisningen skall avse tomträttsupplåtelse för kooperativ hyresrätt. Markanvisning skall ske enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Kontoret bör få i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolaget. Förutom SKB har Arcona AB ansökt om markanvisning inom Lustgården 6.

SKB har under de senaste åren fått fem markanvisningar om totalt 475 lgh; två i Hammarby Sjöstad om 100 resp 175 lgh, en på L:a Essingen om 90 lgh, en avseende förtätning av ett äldre SKB-område på Ladugårdsgärdet om 80 lgh och slutligen en i Abrahamsberg om 30 lgh. Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med SKB om 100 lgh inom nuvarande fastigheten Lustgården 6.

Konsekvenser

-Ekonomi

Staden äger all berörd mark. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att det av kontoren och bostäderna skapade markvärdet för Lustgården 6 bör överstiga stadens exploateringskostnader.

-Tidplan

Detaljplanen beräknas vara klar under hösten 2003. Byggstart planeras till nyåret 2004.

Området norr om kv Glädjen

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har den 17 januari 2002 i sitt beslut att godkänna programmet för Nordvästra Kungsholmen pekat på möjligheten att bebygga området invid

kv Glädjen med c:a 100 nya bostäder. I stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande angavs bl a följande:

”Område 17. Kv Glädjen

Stora stadsbildsmässiga värden skulle kunna tillskapas med en fortsatt bebyggelsefront mot vattnet. Cirka 100 lägenheter med utblickar mot den kulturhistoriska miljön vid kanalen skulle kunna byggas i området med dessa förutsättningar”.

Utbyggnadsförslag

AB Familjebostäder har anmält sitt intresse för att få bygga hyresrättsbostäder inom området. Bolaget har också tagit fram nedanstående och bilagda idéskisser på hur en bebyggelse skulle kunna utformas (bilaga).

Dessa idéskisser innebär nya bostäder i smala c:a 8 meters huskroppar söder om Hornsbergs Strand och mer normaltjocka (12 m) bostadshus vid Mariedalsvägen. Förslaget innebär ombyggnad av Hornsbergs Strand och flyttning av Mariedalsvägen samt ianspråktagande av viss parkmark. Ombyggnad och flyttning av gatorna ger en bättre trafikföring genom området. Ianspråktagandet av parkmark bör kunna kompenseras genom iordningställande av ny park norr om Hornsbergs Strand, invid Karlbergs brostuga och kolonilotterna. Exploateringen med dessa frågor får i sedvanlig ordning prövas i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Kontoret anser att förslaget ger möjlighet till att skapa ca 100 nya högklassiga hyresrättsbostäder, en bättre trafiklösning och en ny parkmiljö mellan Hornsbergs Strand och Karlbergskanalen. Kontoret tillstyrker därför förslaget och föreslår att Familjebostäder får markanvisningen för upplåtelse med tomträtt.

Markanvisning skall ske enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Kontoret bör få i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolaget.

Bolaget har under de senaste åren fått 6 markanvisningar om totalt 720 lgh. 100 lgh i kv Limkakan Gubbängen; 330 lgh Årsta kraftledning, Årsta; 90 lgh i kv Kölnan, Hammarby sjöstad; 50 lgh på Norra Bantorget, Norrmalm; 100 lgh i kv Kastanjen, Midsommarkransen och 50 lgh i Älvsjö C.

Konsekvenser

-Ekonomi

Staden äger all berörd mark. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att det av bostäderna skapade markvärdet bör kunna täcka stadens exploateringskostnader.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare i detaljplaneprocessen är bl a landskap, rekreation, natur och buller.

- Tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Därefter behöver gatorna byggas under ca ett halvt år. Mot bakgrund av detta planerar AB Familjebostäder sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden i detta ärende infaller vid programremissen, preliminärt 2003. När tomträttsavtal träffas med AB Familjebostäder ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt i början av år 2004.

-Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen kräver en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

SLUT