



Kontaktperson
Bo Helin
Staben
Telefon: 08-508 269 53
bo.helin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-02-09

Utveckling av Skarpa By i Skarpnäcks Gård. Lägesrapport

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna denna rapport och lägga detta tjänsteutlåtande till handlingarna.

Sten Wetterblad

SAMMANFATTNING

Bebyggelsen inom Skarpa By ägs av staden och förvaltas av fastighets- och saluhallskontoret. F d gatu- och fastighetsnämnden fattade år 2002 beslut om att ge f d gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att arbeta vidare med att utveckla Skarpa by.

En omvandling av Skarpa by innebär att delar av befintlig bebyggelse rivs och ersätts av framför allt bostäder. Eftersom området består av dels obebyggd mark, dels mark med tomma byggnader, dels byggnader med fungerande verksamheter måste utbyggnaden ske i etapper. Förslaget innebär att staden kan komma att belastas av rivningskostnader samt kostnader för evakuering av befintliga hyresgäster. Förslaget ger även upphov till intäkter för staden genom markförsäljning alternativt tomträttupplåtelser.

Inom markkontoret och stadsbyggnadskontoret har nu utrednings- och planarbetet prioriterats.

Kontoret vill i detta ärende informera nämnden om det nu pågående utrednings- och planarbetet. Processen kan ta mer än 5 år men bör etappindelas med tanke på angelägenheten att de tomma husen bör rivas och ge plats för annan användning.

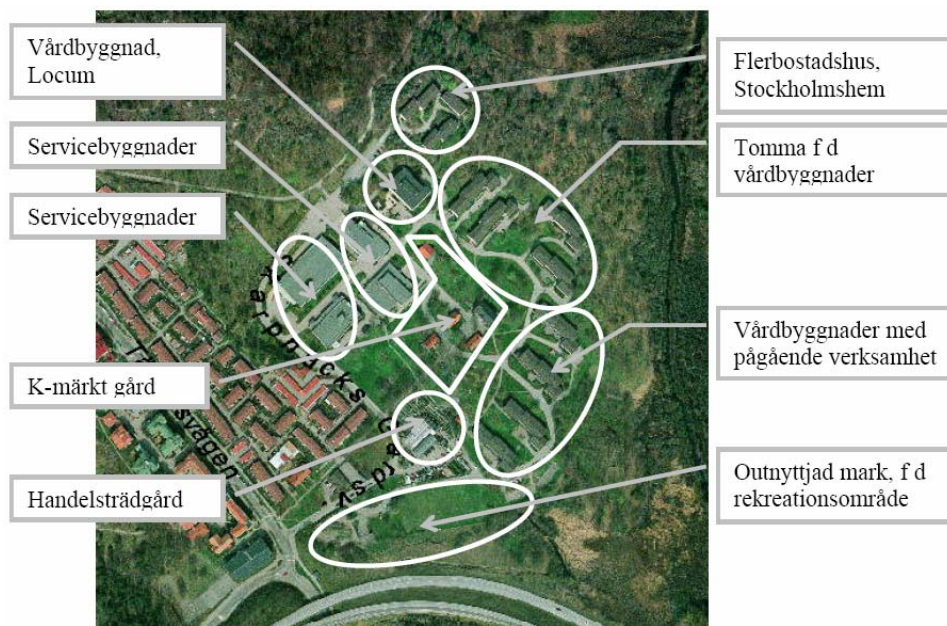
UTLÅTANDE

Bakgrund

Bebyggelsen inom Skarpa By i Skarpnäcks Gård, som består av ett 20-tal byggnader, ägs av staden och förvaltas av fastighets- och saluhallsnämnden. Inom området finns också en byggnad för äldreboende som ägs av Tyresö kommun och tre byggnader för bostäder som ägs av Stockholmshem AB.

Staden förvärvade Skarpnäcks gård 1922. Skarpnäcks Gård användes redan från början för vårdverksamhet. I slutet på 1960- talet utformades området till ett vård- och rehabiliteringsområde i stor skala med centralkök, tvätteri mm. I dagsläget hyr ett privat vårdbolag, Skarpnäck Care AB, huvudbyggnaden med dess annex, fyra bostadshus samt vissa utrymmen i en av servicebyggnaderna. Resten av byggnaderna hyrs ut till andra intressenter såsom industri, konstnärateljéer, kulturverksamhet och handelsträdgård.

Fyra av de gamla byggnaderna för boende är idag inte möjliga att använda. Byggnaderna är i mycket dåligt skick. En har brunnit så hela byggnaden är förstörd invändigt. Olika utredningar har gjorts för olika intressenter, men det har alltid visats sig vara för höga kostnader för att göra byggnaderna användbara. Installationer såsom el, vatten och avlopp är inte brukbara i nuvarande skick och kräver stora investeringar för att kunna användas. Sedan en tid tillbaka är byggnaderna igenspikade för att hindra inbrott och annat intrång. Byggnaderna är uppförda vid en tidpunkt då blåbetong användes som byggnadsmaterial och bl a därför är sanering och rivning en mycket kostsam åtgärd. Vid en preliminär bedömning har kostnaden beräknats till minst 8 mnkr. En översikt över det aktuella området framgår av nedanstående bild.



Det intilliggande Skarpnäck byggdes ut på 1980-talet. Bebyggelsen omfattar totalt ca 4.300 lägenheter, de flesta i flerbostadshus. Skarpnäck är bra anpassat för nya bostäder. Infrastrukturen i området är väl utbyggd. Stadsdelen har bra kommunikationer med tunnelbana och bussar och närhet till rekreatiomsområden, bl a Nackareservatet.

Tidigare beslut

F.d Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 23 maj 2000 att de fyra obrukbara bostadshusen skulle säljas och exploateras.

För att exploatera denna del bör den sättas in i ett större sammanhang, vilket möjliggör en högre exploatering inom Skarpa By som helhet. Flera av de byggnader kontoret förvaltar i området är delvis i dåligt skick och svåra att hyra ut då den verksamhet de byggdes för inte längre bedrivs. Mot denna bakgrund fattade f.d Gatu- och fastighetsnämnden år 2002 beslut om att ge f.d Gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att arbeta vidare med att utveckla Skarpa by.

Tidsplan

Området består av dels obebyggd mark, dels mark med tomma byggnader, dels byggnader med pågående verksamheter. En omvandling av Skarpa By ligger troligen inom en period av fem till tio år, beroende på vilken utformning och omfattning det slutliga förslaget får.

I ett första skede tas en huvudstruktur med etappindelningar fram. Den första etappen avser området med de tomma f.d vårdbyggnaderna som ska rivas. Planarbetet för nya bostäder inom detta område påbörjas omedelbart. Parallellt med detta utreds förutsättningarna och utbyggnadsordning för resterande etapper.

Organisation

Det inledda utrednings- och planarbetet leds av Stadsbyggnadskontoret på uppdrag av Markkontoret. Kontaktman inom fastighets- och saluhallskontoret är Bo Helin.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär att ett antal byggnader måste rivas vilket ger upphov till kostnader för staden. Verksamhet pågår i delar av de servicebyggnader som föreslås rivas, varför staden kan belastas av evakueringskostnader för befintliga hyresgäster. Eventuellt kan befintliga hyresgäster erbjudas andra lokaler i stadens bestånd eller inom Skarpnäcks industriområde. Exploateringen ger även upphov till betydande intäkter för staden i form av intäkter från markförsäljning alternativt tomträttsavgälder.

Miljökonsekvenser

Området har stora naturvärden. En exploatering måste ske varsamt och ta till vara och utveckla de stora natur- och miljökvaitéer området erbjuder.

Såväl de ekonomiska som miljömässiga konsekvenserna av förslaget måste utredas vidare.

Kontorets synpunkter

De byggnader kontoret förvaltar i området är delvis i mycket dåligt skick och en översyn av framtida nyttjande av området är nödvändig. Det är angeläget att i en första etapp möjliggöra en exploatering av de fyra obrukbara bostadshusen och att det sker skyndsamt. Vårdbolaget Skarpnäck Care AB som idag hyr huvudbyggnaden med dess annex, fyra bostadshus samt vissa utrymmen i en av servicebyggnaderna har framställt önskemål om att förvärva byggnaderna. En utredning av verksamhetens lokalbehov får tas upp i det fortsatta utredningsarbetet.

SLUT