



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-02-18

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

2003-01-24

Handläggare: Robert Norman
Förvaltningsavdelningen
AO Sjukhem
Tel: 508 269 54
e-mail: robert.norman@gfk.stockholm.se

Dnr: 01-411-2185:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom kvarteret Jämlikheten i Bagarmossen till Skanska Mark och Exploatering AB, inriktningsbeslut, återremiss samt uppförande av en gruppbostad inom fastigheten Jämlikheten 5, inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom kvarteret Jämlikheten till Skanska Mark och Exploatering AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för området (inriktningsbeslut).
3. Nämnden godkänner att kontoret i samband med detaljplanearbetet för kv Jämlikheten arbetar fram ett förslag till lösning av trafikföringen till och från Björkhagens golfbana.
4. Nämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att genomföra nybyggnad av en gruppbostad inom fastigheten Jämlikheten 5 till en beräknad kostnad av 11 mnkr.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår i utlåtandet nybyggnad av dels ca 160 nya bostäder, dels en ny gruppboende inom kvarteret Jämlikheten i Bagarmossen. Projekten ligger i anslutning till varandra varför de redovisas i gemensamt utlåtande. Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra redovisningen i ärendet rörande markanvisning i kvarteret. Föregående ärende behandlades av nämnden den 7 maj 2002 varvid nämnden beslutade om en återremiss.

Skanska Mark och Exploatering AB har ansökt om markanvisning för bostäder inom kv Jämlikheten i Bagarmossen. Exploateringen omfattar totalt ca 160 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna planeras dels inom det anvisade området, dels inom intilliggande tomträtt, Jämlikheten 6 (Bagarmossens djursjukhus). Skanska avser att förvärva tomträtten när djursjukhuset avvecklar verksamheten. Skanska förvärvar marken inom det anvisade området och får en fortsatt tomträttsupplåtelse i form av ett tilläggsavtal för bostadsändamål inom Jämlikheten 6. Expertrådet behandlade ärendet den 18 mars 2002.

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 20 oktober 1999 kontoret i uppdrag att ta fram ett förslag angående trafikföringen till och från Björkhagens golfbana. Frågan kommer att ingå i arbetet med den nya detaljplanen för kvarteret. Inom ramen för bostadsprojektet avser kontoret att rusta upp närliggande parkmark samt iordningställa en bra entré för besökare till det planerade naturreservatet. Den investeringskostnad som belastar projektet hänför sig till ny infart till golfbanan, upprustning av parkmark samt ny entré till friluftsområdet. Framtida driftkostnader bedöms inte påverkas i någon större omfattning av projektet. Projektet väntas ge ett överskott till staden.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har fått ett föreläggande från arbetsmiljöinspektionen på ett befintligt gruppboende på Kalmgatan. Föreläggandet är av sådan allvarlig art att gruppboendet måste ersättas med ett friliggande hus. Föreslagen tomt lämpar sig väl för ett friliggande gruppboende. Gruppboenden innehåller fem lägenheter med tillhörande utrymmen. Projektering och färdigställandetid för gruppboenden bedöms till ca 12 månader. Investeringen bedöms till 11 mnkr. AO Sjukhem inom fastighetsförvaltningen ansvarar för projektering, byggande och förvaltande efter färdigställande. Stadsdelsförvaltningen hyr byggnaden av fastighetsförvaltningen.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden lämnar en markanvisning inom kvarteret Jämlikheten i Bagarmossen till Skanska Mark och Exploatering och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag. Kontoret föreslår vidare att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra nybyggnad av en gruppboende inom Jämlikheten 5.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Skanska Mark och Exploatering AB (nedan kallad Skanska) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom kvarteret Jämlikheten vid Ljusnevägen i Bagarmossen. På angränsande tomt ligger Bagarmossen djursjukhus. Djursjukhuset ska avveckla verksamheten i Bagarmossen. Projektet bygger på en överenskommelse mellan Skanska och Stiftelsen Djursjukhus i Stor-Stockholm enligt vilken Skanska förvärvar tomträtten Jämlikheten 6, river byggnaden och genomför en exploatering inom dels det anvisade området, dels Jämlikheten 6.

Jämlikheten 5 är mark för parkeringsändamål enligt en detaljplan från 1979. Jämlikheten 6 är avsedd för djursjukhus enligt en detaljplan från 1997. Övrig mark inom området består av planlagd industrimark enligt två äldre detaljplaner från 1951 respektive 1969. Omgivande bebyggelse består av en kontors- och verkstadsbyggnad, en barnstuga samt radhus med tillhörande garage.

Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Bagarmossen domineras kraftigt av hyreslägenheter, endast 12 % är upplåtna med bostadsrätt. Andelen småhus är 7 %. Kommunala bostadsföretag äger 75 % av beståndet och 68 % av lägenheterna består av 2-3 r o k.

Gatu- och fastighetsnämnden lämnade 1992 en markanvisning för 79 lägenheter till Riksbyggen invid Bagarmossens centrum inom ett område där tunnelbanan lagts i tunnel. Projektet är inflyttat. Därefter har ingen markanvisning lämnats i Bagarmossen.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har fått ett föreläggande från arbetsmiljöinspektionen på ett befintligt gruppboende. Föreläggandet är av sådan allvarlig art att gruppboendet måste ersättas med ett friliggande hus. Kommunfullmäktige beslutade i december 2001 om ”Plan för utbyggnad av bostäder med särskild service”. Planen innebär att det bör byggas 70 nya gruppboenden med totalt ca 410 lägenheter under åren 2001- 2006. Kommunfullmäktige införde även ett stimulansbidrag för att driva på utbyggnaden. Staden har tillsatt en genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer för fysiskt och psykiskt funktionshindrade.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra redovisningen i ärendet rörande markanvisning inom kvarteret Jämlikheten. Föregående ärende behandlades av gatu- och fastighetsnämnden den 7 maj 2002. Ärendet återremitterades med motivering att nämnden skulle ta ställning till markanvisning efter behandling av stadens del i det blivande naturreservatet. Utredningen har visat att det aktuella området inte ingår i det område som är föremål för fortsatt utredning som naturreservat, varför kontoret återkommer i ärendet.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget för kvarteret omfattar dels en gruppbostad, dels ett bostadsprojekt. Områdets utformning framgår av bilden på nästa sida.

- Gruppboestaden

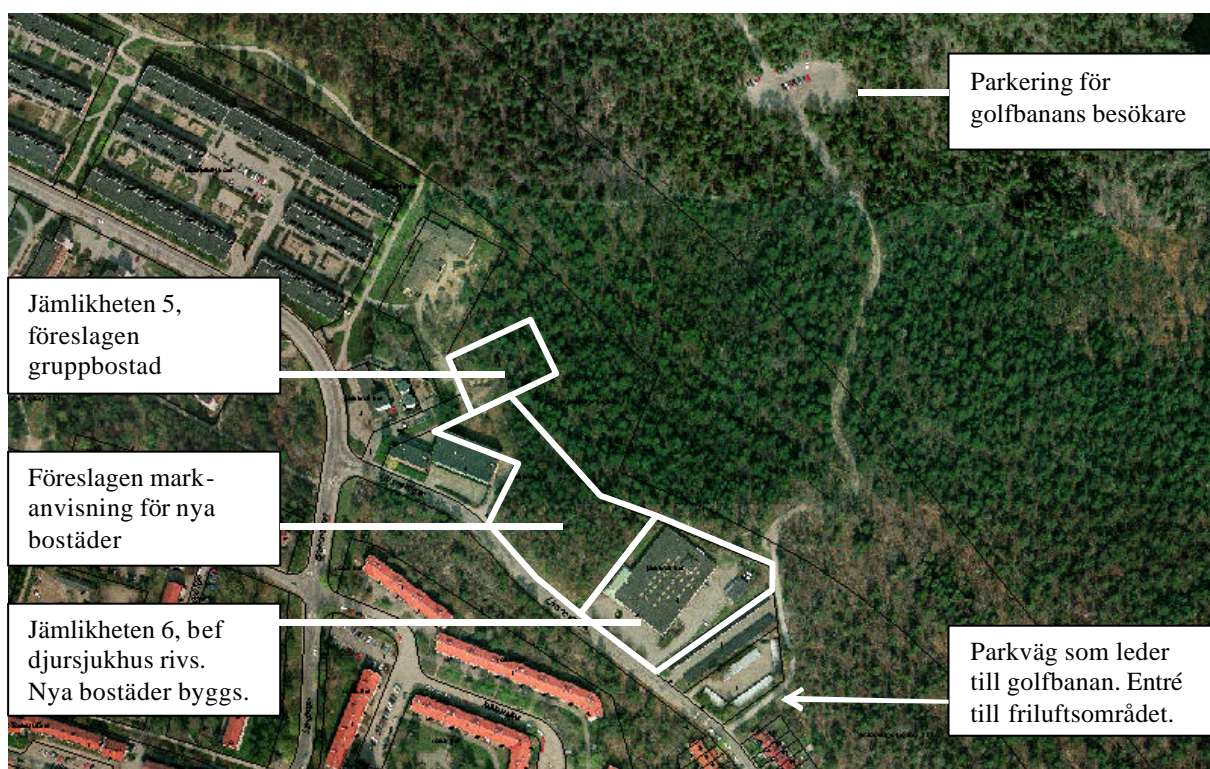
Gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning har tillsammans med stadsdelsförvaltningen tagit fram ett förslag på ett nytt gruppboende för de personer som i dag bor på Kalmgatan. Förslaget behandlades i genomförandegruppen den 30 maj 2002. Gruppboestaden är utformad utifrån de specifika krav som verksamheten, personalen och arbetsmiljöinspektionen kräver för personer med Prader Wille syndrom. Den aktuella tomten lämpar sig synnerligen väl för de krav som ställs på gruppboendets utformning med hänsyn taget till de boendes funktionshinder. Även det lokala handikapprådet har fått möjlighet att yttra sig. Gruppboestaden innehåller fem lägenheter med tillhörande utrymmen. Gatu- och fastighetskontoret ansvarar för projektering, byggande och förvaltning efter färdigställande. Stadsdelsförvaltningen hyr byggnaden av fastighetsförvaltningen.

- Bostadsprojektet

Förslaget innehåller ca 160 nya lägenheter i flerbostadshus. Skanska föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Hälften av parkeringsplatserna placeras i garage. Garage förses med uttag för laddning av elbil.

Stadsdelsförvaltningen har framfört önskemål om insprängda gruppboheter. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Kontoret avser att inom projektets ram rusta upp parkmiljön i anslutning till den nya bebyggelsen. Den befintliga parkvägen öster om djursjukhuset är en viktig entré för besökande till friluftsområdet. I samband med exploateringen kan en välkomnande och fungerande entré till friluftsområdet anordnas.



Infart till Björkhagens golfbana

Björkhagens golfbana ligger norr om kvarteret Jämlikheten, i Nacka kommun. Biltrafik och transporter till golfbanan och dess parkering sker via en befintlig parkväg. Denna lösning är inte tillfredsställande och har skapat problem för närboende. Infarten till golfbanan måste ses över och få en acceptabel lösning. Gatu- och fastighetsnämnden gav den 20 oktober 1999 kontoret i uppdrag att ta fram ett förslag angående trafikföringen till och från Björkhagens golfbana. I samband med arbetet med den nya detaljplanen för kvarteret kommer kontoret att arbeta fram ett förslag till lösning på infartsfrågan.

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 gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Exploateringsområdet består av två områden, dels den del av Skarpnäcks Gård 1:1 som föreslås bli anvisad till Skanska, dels en bebyggd tomträtt (Jämlikheten 6). Skanska förvärvar det anvisade området. I och med att exploateringsområdet består av såväl tomt-rätt som mark som ska försäljas kan såväl köpeskillning som tomträttsavgäld påverkas av om bostäderna, i det kommande detaljplanearbetet, lokaliseras till tomträtten eller det anvisade området. Kontoret föreslår därför att köpeskillningen ska uppgå till 1400 kr/m² ljus BTA och beräknas på den totala exploateringen inom exploateringsområdet.

Kontoret föreslår att Skanska får en tomträttsupplåtelse i form av ett tilläggsavtal för bostadsändamål inom Jämlikheten 6. En bostadsexploatering på Jämlikheten 6 är förknippad med höga kostnader för Skanska i och med förvärvet av tomträtten med befintlig byggnad samt rivning av byggnaden. En fortsatt tomträttsupplåtelse möjliggör en bostadsexploatering även i denna del av kvarteret. Tomträttsavgäld och övriga villkor ska bestämmas enligt de principer som gäller nyupplåtelse vid upplåtelse-tidpunkten. Expertrådet behandlade ärendet den 18 mars 2002 med dnr 2001-0384-03410.

Skanska har fått tre markanvisningar de senaste två åren om totalt ca 360 lägenheter. År 2002 fick Skanska två markanvisningar (170 lgh på Kungsholmen och 70 lgh på Norrmalm). År 2001 fick Skanska en markanvisning för 120 lgh på Kungsholmen. Ingen annan byggherre har sökt markanvisning inom området.

Konsekvenser

-Ekonomi

Kontoret föreslår att Skanska förvärvar det anvisade området inom Skarpnäck 1:1 till överenskommet pris, se ovan. Kontoret föreslår vidare att Skanska får en fortsatt tomt-rättsupplåtelse i form av tilläggsavtal för bostadsändamål inom Jämlikheten 6. Grund-lägningsbidrag utgår inte. Skanska bekostar eventuell flyttning av ledningar inom området, plankostnader samt alla kostnader för anslutning av va, el, fjärrvärme mm.

De kostnader som kommer att belasta staden i anslutning till projektet är kopplade till dels de åtgärder som krävs för att förbättra infarten till Björkhagens golfbana, dels en upprustning av parkmiljön och entré till friluftsområdet. Innan detaljerade planer för dessa åtgärder finns är det svårt att bedöma kostnaderna för genomförandet och dess effekter på driftkostnaderna. Trots osäkerheten vad gäller investeringskostnaderna bedömer kontoret att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Skanska. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Hyreskalkylen för grupp-bostaden är upprättad enligt självkostnadsprincipen vid nyinvestering av grupp-bostäder. Avskrivningstiden är 33 år. Investeringen bedöms till 11 mnkr.

-Miljökonsekvenser

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 16 april 2002 kontoret i uppdrag att i anslutning till arbetet med att utreda Nacka naturreservat inom Nacka kommun även utreda vilka delar inom Stockholms stad som bör ingå i naturreservatet. Efter nämndens beslut har staden med konsult-hjälp genomfört ett omfattande utrednings- och fältarbete i området. Arbetet har omfattat kartering av rekreativa värden, ekologiskt känsliga områden, skyddsvärd flora och fauna, friluftsliv, kulturhistoria m m.

Arbetet med gränsdragningen för reservatet pågår fortfarande. Det område för vilket kontoret föreslår en markanvisning för bostäder har låg värdetäthet och ingår inte i det område som är föremål för fortsatt utredning som naturreservat. Området består av en torrlagd våtmark som inte innehåller värdefulla biotoper. Området är svårutnyttjat och har idag inga egna rekreativa kvalitéer av betydelse för det rörliga friluftslivet. Närheten till Nacka friluftsområde ger området god tillgång på friytor och rekreationsområden. Det finns inga kända fornminnen, kulturmiljöer eller landskapsvärden. Risken för markföroreningar är liten. Inga verksamheter i närheten kräver skyddsavstånd. Undergrunden består av lera vilket försvårar förutsättningarna för LOD. Detta måste utredas vidare.

Den planerade gruppboenden ligger i närheten av en våtmark. En fullständig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därför upprättad. Enligt denna bedöms konsekvenserna för naturvärden bli små och den aktuella tomten har inga egna rekreativa kvaliteter av större betydelse. Den direkta exploateringen kommer att medföra ingrepp i ca 350 m² naturmark. Kontoret kommer att ställa villkor vid projekteringen så att intilliggande våtmarker inte påverkas.

Anläggandet av en ny infart till golfbanan medför också miljökonsekvenser. Dessa konsekvenser begränsas om infarten arbetas fram som en del av en större exploatering i kvarteret. Om infart till golfbanan även i framtiden sker från Ljusnevägen och ny infart kan ske via den tomt där djursjukhuset ligger idag innebär det små ingrepp i naturmiljön. Om infartsfrågan ska lösas isolerat, dvs utan att bostadsprojektet genomförs, och en ny infartsväg måste förläggas norr och väster om djursjukhuset kan miljöpåverkan bli betydande. Vägen måste då passera genom en höjdrygg som utgör en del av våtmarkens naturliga dämme. Om denna genombryts finns risk att våtmarkernas hydrologi påverkas negativt.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Djursjukhuset planerar att flytta verksamheten. En exploatering av kvarteret i samband med detta gör att verksamhetslokaler avvecklas i anslutning till det område som är föremål för utredning om naturreservat. Projektet medverkar även till att det blir lättare att lösa de problem som finns rörande infart till Björkhagens golfklubb.

Den nya gruppboenden innebär att kravet på ändamålsenliga lokaler för målgruppen är uppfyllt.

Genomförande och tidplan

Arbetet med detaljplan för gruppboenden beräknas pågå ca 6 månader. Efter det att planen vunnit laga kraft beräknas projektering och färdigställande tid för gruppboenden till ca 12 månader.

Bostadsprojektet har en preliminär och mycket översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Skanska sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2006. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden är vid programremissen. När köpeavtal är träffat med Skanska ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda är positiva till förslaget. Kontoret har samrått med stadsbyggnadskontoret och de ekologer som utreder naturreservatet i Nacka friluftsområde.

De aktuella områdena ingår inte i det område som är föremål för fortsatt utredning som naturreservat och ekologerna samtycker till en exploatering.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på nya detaljplaner. Eftersom behovet av gruppboenden är mycket stort och ärendet brådskar har stadsbyggnadskontoret i samråd med gatu- och fastighetskontoret valt att driva två olika planärenden för området. Detaljplanen för gruppboenden kan tas fram med enkelt planförfarande, vilket innebär en snabbare hantering än normalt. Skanska beställer en ny detaljplan avseende bostadsexploateringen hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Bagarmossen domineras av hyreslägenheter, endast 12 % av beståndet är bostadsrätter. Förslaget bidrar till att öka andelen bostadsrätter och stora lägenheter i området ökar och med detta möjligheterna till bostadssuccession och valfrihet i den egna stadsdelen. Förslaget uppfyller stadsdelsförvaltningens önskemål om insprängda gruppboenden. Infartsfrågan till Björkhagens golfbana får en lösning i samband med projektet och staden kan rusta upp parkmiljön och skapa en bra entré till det planerade naturreservatet.

Projektet uppfyller väl stadens ambition att bygga på redan ianspråktagen mark. En exploatering enbart inom Jämlikheten 6 är dock inte genomförbar. Om staden anvisar förslaget markområde till Skanska är projektet tillräckligt stort för att kunna bära de extra kostnader som är kopplade till förvärv av befintlig tomträtt, rivning m m. Det är positivt att industri/verksamhetslokaler i anslutning till det blivande naturreservatet försvinner och att nya bostäder kan planeras i samklang med entrén till friluftsområdet.

Kontoret föreslår att staden dels säljer ett markområde inom Skarpnäcks Gård 1:1, dels ändrar villkoren för befintlig tomträttsupplåtelse inom Jämlikheten 6. Kontoret bedömer att bostadsexploateringen ger ett överskott till staden och inte kommer att få någon större påverkan på de framtida driftkostnaderna.

Befintlig gruppboende på Kalmgatan har ett föreläggande från arbetsmiljöinspektionen. Föreläggandet är av sådan allvarlig art att gruppboendet måste avvecklas. Det föreslagna läget passar mycket bra med hänsyn till de speciella krav som verksamheten och de boende ställer på boendet. Kontoret har problem med en tjuvtipp invid Jämlikheten 5, en exploatering medför att problemet upphör.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom Skarpnäcks Gård 1:1 i Bagarmossen och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Skanska enligt föreliggande förslag och påbörja utredningsarbetet. Kontoret föreslår även att nämnden godkänner att kontoret arbetar fram ett förslag till lösning rörande trafikföringen till och från Björkhagens golfbana i samband med detaljplanarbetet i kvarteret. Kontoret föreslår slutligen att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra nybyggnad av en gruppboende inom Jämlikheten 5.

SLUT