



Handläggare: Per Olof Jägbeck
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 27 595
Perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2003-10-12

Dnr 03-411-1098
Dnr 02-411-1232
Dnr 03-411-1380

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för bostäder i Hökarängen vid Salt-, Kummin-,
Muskot- och Korintvägen till PEAB, vid Pepparvägen till HSB
Bostad samt vid kv Tobaksburken till AB Stockholmshem.
Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder vid Salt-, Kummin-, Muskot- och Korintvägen till PEAB Sverige AB på två år.
2. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsrättslägenheter vid Pepparvägen i Hökarängen till HSB Bostad AB på två år.
3. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för hyresrättslägenheter vid kv Tobaksburken i Hökarängen till AB Stockholmshem på två år.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för ca 120 bostäder vid Salt-, Kummin-, Muskot- och Korintvägen till PEAB, för ca 66 bostadsrättslägenheter vid Pepparvägen i Hökarängen till HSB Bostad samt för ca 20 hyresrättslägenheter vid kv Tobaksburken i Hökarängen till AB Stockholmshem i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy.

Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Merparten av bebyggelsen Hökarängen i uppfördes under slutet av 1940-talet. Av de 4700 bostäderna enligt USKs statistik för 2002 finns 93% i flerbostadshus varav de flesta ägs av allmännyttigt bostadsföretag där Stockholmshem är dominerande. Småhusen, 327 st, består huvudsakligen av radhus belägna i det så kallade veckodagsområdet i östra Hökarängen och i ett nybyggt område på gränsen till Fagersjö.

I Hökarängen bodde 8060 personer i slutet av år 2002. Av dessa var 18% barn/ungdomar under 19 år, 65% var 19-64 år och 18% var 65 år eller äldre. Hökarängen har alltså relativt få barn och ungdomar.

I Hökarängen pågår för närvarande ingen nybyggnadsverksamhet eller detaljplanarbete för kompletterande bostäder.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Under åren 1989 – 1995 diskuterades flera olika förslag till kompletteringsbebyggelser i området, senast i ett förslag till detaljplan i hela sluttningen söder om kv Russinet ned mot Pepparvägen. Gfn avstyrkte 1995-05-24 med motiveringen att det skulle inkräkta för mycket i grönområdet.

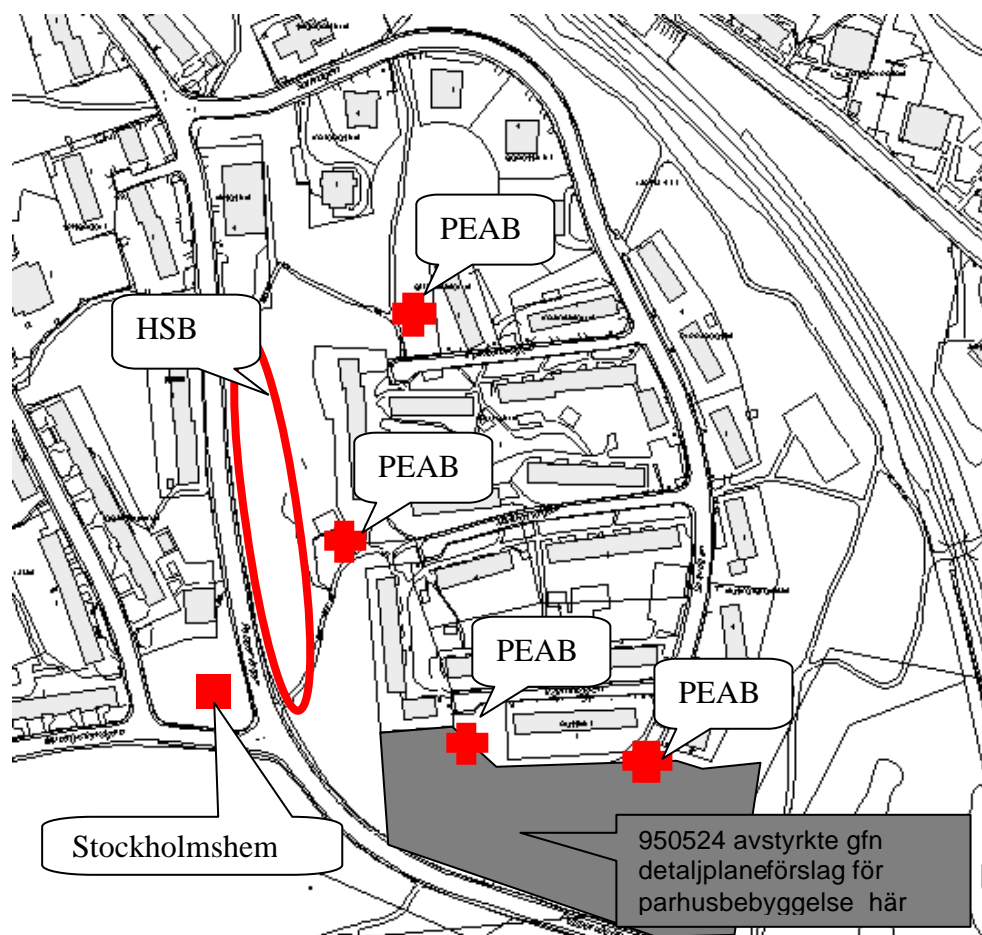
Utbyggnadsförslag

Förslaget anvisningar för kompletteringsbebyggelse ligger ca 450 m från Hökarängens centrum och T-banestation. HSB önskar bygga ca 66 bostadsrättslägenheter i fyra fyravåningars punkthus längs Pepparvägens obebyggda sida, medan PEAB önskar komplettera sitt existerande hyresrättsbestånd på upppe på plattan med ca 120 lägenheter i 4 sexvånings

punkthus. Stockholmshem önskar komplettera sitt bestånd med ett hissförsett typpunkthus som anpassas till omgivningen.

De platser som är tänkta för bebyggelse är till största delen stadens parkmark.

HSB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Stockholmshem skall bygga hyresrättslägenheter medan PEAB ännu inte tagit ställning till om de önskar bygga hyresrätter för egen förvaltning eller bostadsrättslägenheter. Nedanstående illustration visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



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.

HSB har under de senaste tre åren fått 6 markanvisningar motsvarande ca 700 lägenheter varav 3 anvisningar omfattande sammanlagt ca 375 lägenheter i ytterstaden.

PEAB har under de senaste tre åren fått 5 markanvisningar motsvarande ca 500 lägenheter varav 4 anvisningar omfattande sammanlagt ca 450 lägenheter i ytterstaden.

Stockholmshem har under de senaste tre åren fått 3 markanvisningar motsvarande ca 275 lägenheter varav anvisningar omfattande sammanlagt ca 110 lägenheter i ytterstaden.

Inga andra byggherrar har sökt markanvisning för de områden som detta ärende avser.

-Ekonomi

PEAB har även sökt markanvisning för de områden som föreslås anvisas till HSB och Stockholmshe m. Svenska bostäder har tillsammans med JM också lämnat in en markanvisning över hela norra Farsta vari detta område ingår.

Mark för hyreslägenheter skall upplåtas med tomträtt.

För bostadrättslägenheter gäller att byggherren efter fastighetsbildning antingen skall förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark för bostadsrätter till marknadspris eller - för den händelse staden beslutar att upplåtelse med tomträtt skall ske för projekt med bostadsrätt - erhålla marken med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelseavtalets tecknande.

Om kommunfullmäktiges beslut innebär att både försäljning och tomträttsupplåtelse för bostadsrätter är möjlig äger staden rätt att välja om marken ska upplåtas med tomträtt eller säljas.

I Pepparvägen finns stadsdelsförsörjande elkablar som 1995 beräknades kosta 4 miljoner kronor att flytta. Utöver detta kom kostnader på mellan 1,5 – 2 miljoner kronor för att flytta VA-ledningar. Vid den tidpunkten bedömde därför kontoret tillsammans med dåvarande byggherre att projektet var för kostsamt att driva vidare. Gatu- och fastighetskontoret önskar dock att det i detta projekt undersöks om en försiktig inplacering av byggnaderna kan göras så att kostnaderna för ev ledningsflyttningar minimeras.

Kontoret bedömer att exploateringsekonomi i detta projekt är osäker, framför allt om exploateringen längs Pepparvägen kräver dyra ledningsomläggningar.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar respektive byggherre. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken kontoret står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur de aktuella ytornas lokala rekreativvärde samt värdefulla träd i möjligaste mån skyddas.

Kontoret anser det dock möjligt att exploatera området under förutsättning att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden. Parkvägarnas sträckning får i detta sammanhang ses över och efter behov flyttas. Höjdskillnaden mellan Pepparvägen och Korintvägens vändplan är ca 15 m och åtgärder behöver göras inom hela området för att förbättra tillgängligheten.

För HSBs projekt längs Pepparvägen gäller att husen måste anpassas till terrängen så att naturmarken i branten mot öster bevaras i största möjliga utsträckning. Trots att vissa ingrepp måste göras i den värdefulla naturmarken finns goda möjligheter att skapa en bra helhetsmiljö med kompletteringsbebyggelsen.

Platsen söder om kv Tobaksburken där Stockholmshem sökt markanvisning utgör avslutningen på stadsdelen mot Hökarängsskogen som ligger mellan Hökarängen och Farsta och binder samman Hanvedskilen med Fagersjöskogen. Här utgör den aktuella ytan en värdefull övergång där ett gammalt solitärträd betyder mycket för stadsbilden. Programutredningen får visa om en bebyggelse på denna plats kan kombineras med den mycket medvetet utformade avslutningen på stadsdelen.

PEAB har låtit Landskaplaget AB göra en kvalitetsanalys över bolagets område inom vilka även de föreslagna punkthusen är placerade.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen i förslagen inte medför någon större påverkan på närområdet förutom en ökning av biltrafiken på närliggande lokalgator. En trafikutredning skall därför göras under programskedet för att belysa detta.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås förutom att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden.

Landskaplaget att följande kompensationsåtgärder görs på kvartersmark:

- ? Placera alla nya hus så nära vändplaner som möjligt för optimal höjdanpassning.
- ? Bevara den visuella kontakten mellan naturarmarna vid gatuslut.
- ? En restaurerings- och skötselplan bör upprättas för kvartersmarken.

- ? Gallra befintlig grönska för att minska plottrigheten och öka tryggheten.
- ? En översyn av hårda ytor, deras status, höjdsättning och förekomst bör värderas.
- ? Entréer bör generellt få en översyn.
- ? Belysning inom området för ökad trygghet.

För den allmänna marken föreslår de:

- ? Gångstråket mot Hökarängens centrum bör tillgänglighetsanpassas.
- ? Ny förbindelse från kv Korinten till Pepparvägen.
- ? Anläggning av en störningsskyddad, solig närpark norr om området.
- ? Stadens gatumark inom området bör rustas upp
- ? Ta bort kommunal lekplats då behovet är tillgodosedd på kvartersmark, bevara muren och terrassen med tallarna. Anlägg istället en parklek som en del av närpark norr om området.

Landskapslagets förslag till kompensationsåtgärder får prövas i det fortsatta planarbetet.



- Tillgänglighet

Tillgängligheten i området behöver ses över. De stora höjdskillnaderna inom området gör att detta behöver studeras särskilt under programskedet.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

- Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

Genomförande och tidplan

Samtliga förslag inom detta projekt kräver att husens utformning och placering studeras noga. Det kan finnas ett flertal svårigheter i genomförandet, vilka kommer att studeras noggrannare i programskedet och redovisas för nämnden under programsamrådet.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt andra kvartalet 2004. När tomträtts-, eller köpeavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet 2005.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Byggherrarna beställer detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd, samtidigt som det kan både öka trivseln och säkerheten inom området. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT