



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-11-25

Handläggare: **Susanna Höglund** 2003-11-25
Region **Innerstaden**
Markbyrån
Tel: 508 **26 540**
e-mail: susanna.hoglund@gfk.stockholm.se

Dnr: 03-411-3714

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom kvarteren Sädesärlan på Östermalm till Einar Mattsson, samt Kristinehov och Plankan på Södermalm till Folkhem respektive Svenska Bostäder.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ca 35 lägenheter inom fastigheten Sädesärlan till Einar Mattsson och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ca 30 lägenheter inom fastigheten Södermalm 2:8 till Folkhem och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ca 60 lägenheter inom fastigheten Plankan till Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan och påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

Bilaga 1: Statistik över gjorda markanvisningar under perioden 1995-2003
Bilaga 2: Utdrag ur "Föreslagen mark för bostadsbebyggelse i Stockholms innerstad"
Kv Sädesärlan 6
Bilaga 3: Utdrag ur "Föreslagen mark för bostadsbebyggelse i Stockholms innerstad"
Kv Södermalm 2:8, Kristinehovsgatan.

SAMMANFATTNING

Markanvisningarna som föreslås i följande ärende omfattar ca 125 lägenheter som skall upplåtas med hyresrätt. Dessa är fördelade på de tre kvarteren Sädesärlan på Östermalm, Södermalm 2:8 (Kristinehovsgatan) och kvarteret Plankan på Södermalm. Kv Sädesärlan markanvisas till Einar Mattson, Kristinehovsgatan till Folkhem samt kv Plankan till Svenska Bostäder.

Investeringsutgifterna för kvarteret Sädesärlan bedöms överstiga de markvärden som projektet medför men utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter området.

Projektet Kristinehovsgatan bedöms medföra ett mindre exploateringsunderskott men kvarteret Plankan bedöms kunna täcka utgifterna genom de ökade markvärden som projekten medför. Beräkningarna baseras på nu gällande avgäldsnivåer.

Samtliga projekt bedöms, förutom tillskottet av bostäder, kunna medföra vissa förbättringar i närområdet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Under år 2000 sammanställdes en skrift som heter "Föreslagen mark för bostadsbebyggelse i Stockholms innerstad" "Gluggutredningen". Den utgör en presentation av de s.k. "Gluggar" som identifierats som mark som kan kompletteringsbebyggas med bostäder i Stockholms innerstad. Två av de tre markanvisningarna i följande ärende är hämtade ifrån denna inventering, Sädesärlan på Östermalm samt Kristinehovsgatan på Södermalm. Markanvisningen av kvarteret Plankan baseras på ett förslag från den befintlig tomträtthavaren av det övriga kvarteret d.v.s. Svenska Bostäder. Bilaga 1 redovisar statistik över gjorda markanvisningar under perioden 1995-01-01 till 2003-10-21.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisning i dessa ärenden.

Östermalm, områdesbeskrivning och övriga markanvisningar

I närområdet kring Engelbrekts kyrka där kvarteret Sädesärlan ligger, fanns 2002 ca 6267 bostäder varav endast en i småhus. Av områdets bostäder var 57% större än två rum och kök. Allmännyttans andel är låg. Av de 39% av lägenheterna som upplåts med hyresrätt utgjorde allmännyttan endast 2%.

Inom Östermalm har sedan 1995, fyra markanvisningar gjorts och dessa har tilldelats Svenska Bostäder, SBC Bo, Seniorgården och Probitas. Anvisningarna omfattar 284 bostäder. Av dessa är 214 vårbostäder och 100 lägenheter avses upplåtas med hyresrätt och övriga 184 med bostadsrätt. Inga lägenheter är klara men utredning och genomförande av projekten pågår. I kvarteret Svea Artilleri på Gärdet beräknas första inflyttningen till år 2005.

Förutom Einar Mattson har, sedan 1995, även Wählin Fastigheter, Seniorgården, Selmer Bostäder Stockholm AB, SBC Bo, PEAB, HEFAB och Folkhem ansökt om markanvisning för kvarteret Sädesärlan.

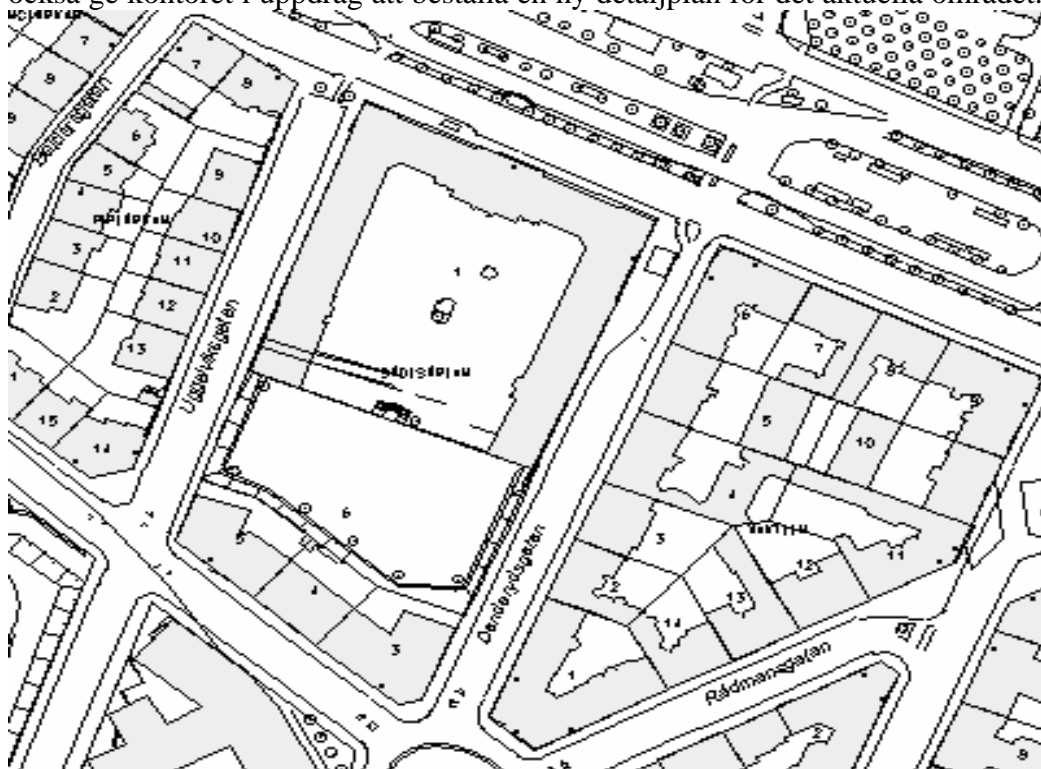
Markanvisning för kvarteret Sädesärlan

Kvarteret Sädesärlan 6 är beläget söder om Valhallavägen mellan Uggleviksgatan 2 och Danderydsgatan 23. Invid ligger Engelbrektskolan skolgård och idag avgränsas kvarteret mot omgivande gator av cirka sex meter höga bergsbranter. Omgivande bebyggelse

se är huvudsakligen flerbostadshus byggda på 1910-talet i 4-5 våningar. För området gäller idag en detaljplan för allmänt ändamål och markytan som staden äger, nyttjas idag som komplement till skolgården i form av en bollplan. På bollplanen finns ett par paviljonger med tillfälligt bygglov som går ut 2006. Paviljongerna nyttjas idag inte för skolverksamheten.

Föreslagen bebyggelse innehåller nybyggnation av ca 35 lägenheter eller ca 3500 kvm BTA i sutterränghus längs Uggleviksgatan och Danderydsgatan. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. (Se bilaga 2.) Det bör dock utredas om möjlighet finns till en något högre exploateringsgrad.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden anvisar marken till Einar Mattsson enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Bolaget bör upplåta lägenheterna med hyresrätt. Nämnden föreslås också ge kontoret i uppdrag att beställa en ny detaljplan för det aktuella området.





Konsekvenser

-Ekonomi

I första delen av planutredningen bör det undersökas om de ekonomiska förutsättningarna och exploateringsgraden för projektet gör det realistiskt att bostäderna upplåts med hyresrätt. Om så är fallet skall marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Exploateringsutgifterna för projektet omfattar huvudsakligen grundläggningsbidrag för merkostnader på grund av sprängning inför bebyggelse av bergsklacken. Inga större ledningsflyttar behöver genomföras utan endast servisanslutningar m.m. De av projektet skapade markvärdena utgörs av nuvärdet av framtida tomträttsavgäldsintäkter. Detta bedöms med nuvarande avgäldsnivåer uppgå till ca 8,2 mnkr. Sammantaget bedöms projektet medföra ett visst exploateringsunderskott.

Projektets investeringsutgifter bedöms uppgå till den storlek som medför att gatu- och fastighetsnämnden måste ta ställning till projektets genomförande.

Projektet kommer inte i någon stor omfattning påverka stadens driftskostnader.

-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 eventuella ljudstörningar från skolgårdens verksamhet samt förändringar av dagvattenvolymer i och med att den hårdgjorda markytan som nyttjas som

bollplan på bergsklacken försvinner och ersätts av någon form av innergård mellan de nya huskropparna.

-Kompensation för ianpräktagen grön yta.

Ingen grönyta ianspråkats. Det föreslagna projektet bör istället medföra mindre grönytor mellan de föreslagna huskropparna.

Södermalm, områdebeskrivning och övriga markanvisningar

Projektet Kristinehovsgatan inom kvarteret Södermalm 2:8, ligger inom Norra Högalid. Här fanns år 2002, 9423 bostäder varav fyra i småhus. Av dessa var 53% upplåtna som hyresrätter varav 7% inom de allmännyttiga bostadsbolagen. Av de närliggande bostäderna var 17% större än två rum och kök. Huvuddelen var således smålägenheter.

Kvarteret Plankan ligger i området mellersta Högalid där det år 2002 fanns ca 6000 bostäder varav 67 % i hyresrätter. Av dessa upplåts 32% av allmännyttan. Ca en tredjedel eller 34% av lägenhetsbeståndet i området är lägenheter med fler än 2 rum och kök.

Inom Södermalm har sjutton markanvisningar gjorts sedan 1995. Dessa omfattar ca 1000 lägenheter varav ca 600 planeras upplåtas med hyresrätt. Cirka 300 lägenheter är färdiga. Nio av dessa projekt är under utredning eller utförande och dessa omfattar ca 700 lägenheter. Närmaste inflyttning bedöms ske under 2005-2006 i kvarteren Södersjukhuset och Vattenpasset.

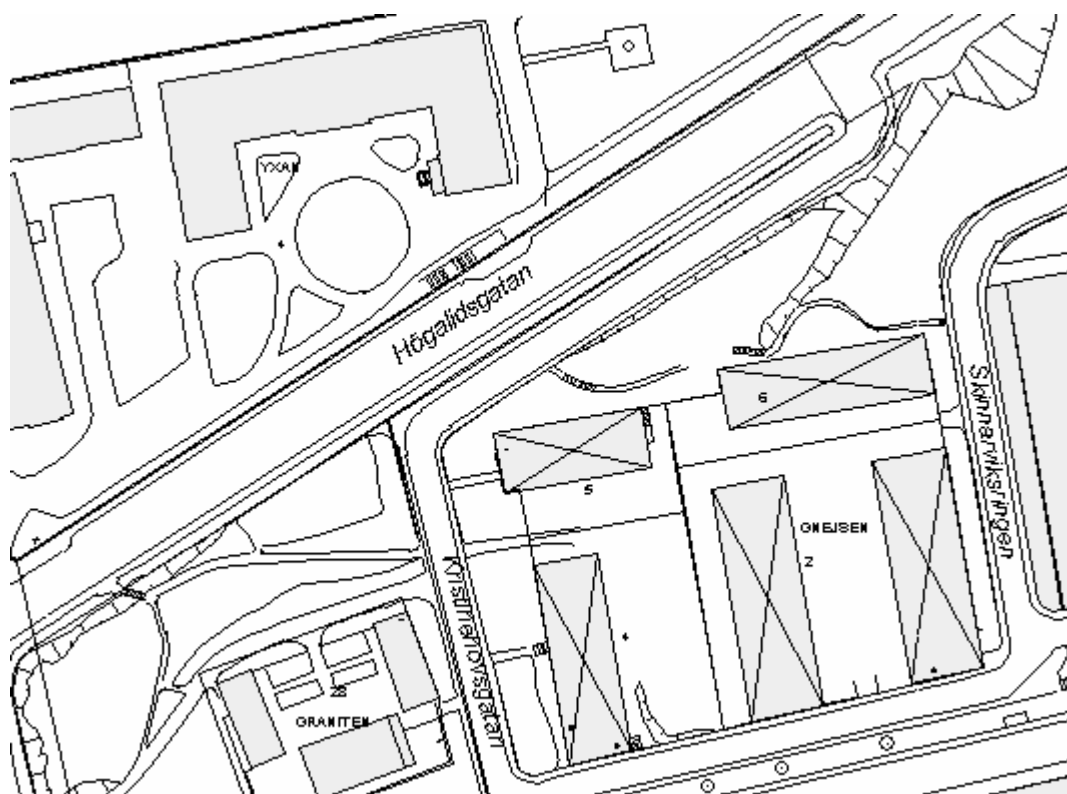
Förutom Folkhem har SKB, Riksbyggen, HSB, Einar Mattson, Byggmästare UJ Johansson AB, och Thomas Westrin Arkitektkontor ansökt om markanvisning för projektet Kristinehovsgatan.

Markanvisning för kvarteret Södermalm 2:8, Kristinehovsgatan

I Kristinehovsgatans backe ned mot Högalidsgatan finns gatumark som är möjlig att nyttja på annat sätt. Marken angränsar till parkmark som klättrar på en bergsklack söderut. Omgivande bebyggelse är huvudsakligen flerbostadshus byggda kring 30-40-talet, i sex våningar. Tvärs över Högalidsgatan ligger Borgerskapets Enkehus byggt kring sekelskiftet. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för gatumark. Inom gatumarken bedöms ca 30 lgh, motsvarande ca 3000 kvm BTA kunna byggas i flerbostadshus. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. (Se bilaga 3)

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger en markanvisning till Folkhem enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Bolaget avser upplåta lägenheterna med hyresrätt. Nämnden föreslås också ge kontoret i uppdrag att beställa en ny detaljplan för det aktuella området.

Området har tidigare varit föreslaget för en markanvisning avseende äldreboende. Men projektet aktualiserades aldrig.



Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget avser upplåta lägenheterna med hyresrätt varför marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, ska upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att det av projektet skapade markvärdet inte överstiger stadens exploateringskostnader. Det totala utgifterna för projektet bedöms uppgå till ca knappt 5 mnkr vilka omfattar bl.a. utredning, ledningsflytt, gatu- park och belysningsarbeten m.m. Det framtida värdet som de ökade intäkterna från tomträttsavgälder medför uppgår

till ca 4,3 mnkr. Projektets investeringsutgifter bedöms därmed inte uppgå till den storlek som medför att gatu- och fastighetsnämnden måste ta ställning till projektets genomförande.

Projektet kommer inte i någon stor omfattning påverka stadens driftskostnader.

-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 eventuella ljudstörningar från den hårt trafikerade Högalidsgatan samt att vissa lokala rekreativvärden påverkas genom att ett parkstråk som angränsar projektet påverkas.

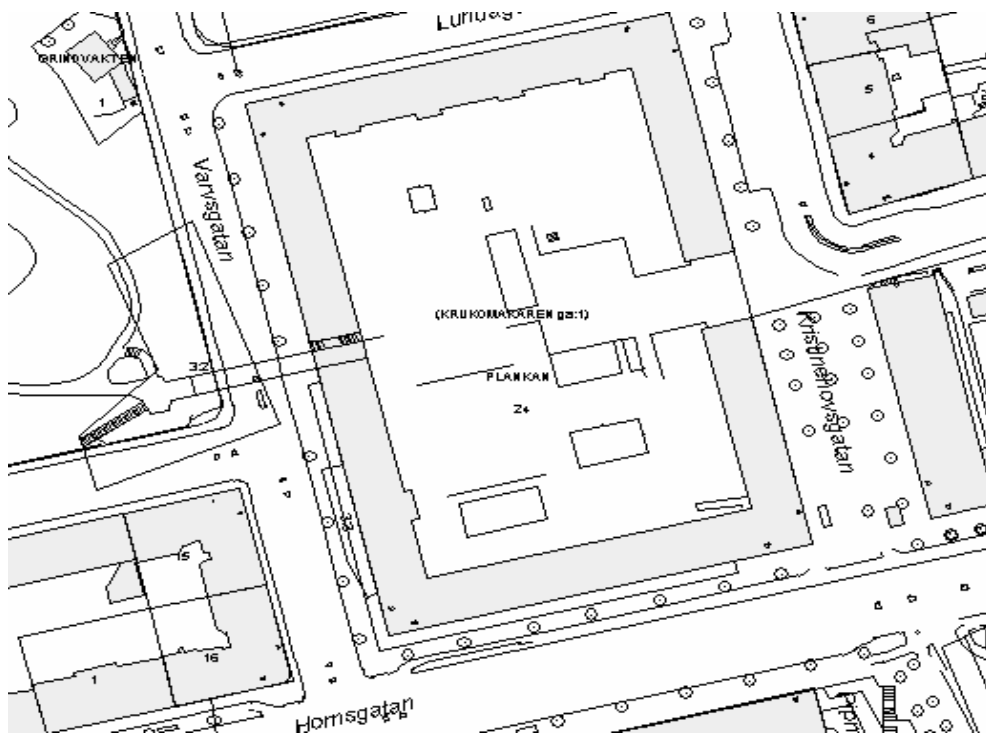
-Kompensation för inpräktagen grön yta.

Viss grönyta och träd kan komma att påverkas av projektet vilket bör kompenseras med motsvarande grönytor kring den nya bebyggelsen.

Markanvisning för kvarteret Plankan

Området som planeras bebyggas är en mycket stor innergård. Omgivande bebyggelse består av flerbostadshus i sju våningar byggda på 1960-talet som ägs av Svenska Bostäder. För området gäller en detaljplan enligt vilken innergården är avsedd för allmänt ändamål. Staden finansierar idag skötseln av marken som omfattar bl.a. lektytor, trädplantering, soffor m.m. Detta ansvar bör övergå till Svenska Bostäder i och med att allmän platsmark övergår till kvartersmark i den planändring som projektet medför.

Förslaget omfattar nybyggnationen av ca 6000 kvm BTA eller ca 60 lägenheter i flerbostadshus som ska upplåtas med hyresrätt. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget avser upplåta lägenheterna med hyresrätt varför marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, ska upplåtas med tomträtt. Övriga bebyggda delar av fastigheten är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder.

Utgifterna för staden i och med detta projekt omfattar huvudsakligen anslutningar av servisleddningar, flytt av elledningar samt vissa gatuarbeten i form av kvalitetsförbättrande åtgärder i det stråk tvärs över kvarteret som idag utnyttjas av allmänheten som ett gångstråk. Denna del bör även fortsättningsvis bibehållas som allmän platsmark. De

ökade markvärden som projektet medför utgörs av intäkterna från den framtida ökade tomträttsavgälden som blir en följd av planförändringen. Sammantaget bedöms det ökade markvärde som projektet medför uppgå till ca 8,6 mnkr och därmed täcka utgifterna. Projektets investeringsutgifter bedöms inte uppgå till den storlek som medför att gatu- och fastighetsnämnden måste ta ställning till projektets genomförande.

Projektet kommer minska stadens driftskostnader i och med att allmän platsmark överförs till kvartersmark. Skötselelansvaret för marken övergår därmed till tomträttshavaren Svenska Bostäder.

-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 den påverkan av de lokala rekreationsvärden som projektet medför i och med att delar av kvarterets innergård ianspråkats. Även eventuella ljudstörningar från den hårt trafikerade Hornsgatan bör utredas.

-Kompensation för ianspråktagen grön yta.

Viss grönyta och träd kommer att påverkas av projektet vilket måste kompenseras med en ökad kvalitet i de kvarvarande grönytorerna i kvarteret.

Gemensamma förutsättningar

Samtliga projekt skall enligt kontorets sedvanliga rutiner att granskas utifrån tillgänglighetssynpunkt.

Samtliga beräkningar av exploateringsekonomi baseras på nu gällande avgäldsnivåer avseende nyupplåtelse i 10-åriga avgäldsperioder.

De av kontoret föreslagna exploateringarna ställer krav på nya detaljplaner. Kontoret vill därför ha gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att beställa sådana.

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret, berörda stadsdelsförvaltningar och i fallet Sädesärlan även SISAB (Skolor i Stockholm AB) om utbyggnadsförslagen.

Tidplaner

Projektet har preliminära och översiktliga tidplaner. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för Sädesärlan och Kristinehovsgatan kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart kunna ske år 2005-2006 och första inflyttning till ungefär år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen , preliminärt kv.3 2004. När tomträttsavtalen är träffade med exploitören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv.1 2005.

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för kvarteret Plankan kommer att gå relativt snabbt genom att den aktuella byggherren redan är etablerad i kvarteret. Det bedöms ta ca ett och ett halvt år. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart kunna ske kring halvårsskiftet 2005 och första inflyttning cirka år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen , preliminärt kv.2 2004.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det föreslagna projektet inom kvarteret Sädesärlan kommer att medföra en komplettering och försköning av den befintliga kvartersbebyggelsen. Den nuvarande bergsklacken samt bollplanen utgör ett avbrott i den annars homogena och karaktäristiska bebyggelsen. Projektet medför också ett tillskott av hyresrätter i ett område som annars karaktäriseras av en stor andel bostadsrätter.

Den nya bebyggelsen bedöms kunna medföra en bättre miljö på den befintliga skolgården i och med att den blir mer avskärmad från de omgivande gatorna. Den grönyta som bör tillkomma mellan de planerade huskropparna ger också skolgården en bättre inramning.

Kontoret bedömer att det projektet Kristinehovsgatan kommer att medföra en kvalitetsförbättring genom att den föreslagna bebyggelsen minskar andelen hårdgjorda ytor, gatemark i närområdet. Bebyggelsen kommer även att utgöra en naturlig avskärmning mot den trafikerade mot Högalidsgatan. En viss försämring av utsikten och förändring av den närliggande parkslänten bör kunna kompenseras genom att projektet möjliggör kvalitetsförbättringar i densamma.

Kompletteringsbebyggelsen inom kvarteret Plankan kommer att medföra gårdar mellan de nya och befintliga huskropparna som i storlek mera harmonierar med den övriga innerstaden innergårdar. Därför bedömer kontoret att en väl genomtänkt planering av den föreslagna kompletteringsbebyggelsen kan medföra att de nya gårdarna nyttjas mer än den nuvarande genom att de upplevs som mera skyddade och privata. Angöringsmöjligheterna till kvarteret kan också förbättras genom att det gångstråk som idag nyttjas av allmänheten tydliggörs och skärmas av från de övriga gårdarna genom de nya huskropparna.

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

Kontoret bedömer att det tillskott av bostäder som projektet medför har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt ovan redovisade förslag

SLUT