



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2003-12-09

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

2003-11-10

Dnr: 03-512-3436:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för kvarteret Åstorp m m i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Gamla Enskede. Remiss av programförslag. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Enskede Gård till Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut.**

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss av ny detaljplan för bostäder i kv Åstorp m m i Hammarbyhöjden, S-Dp 2002-14055-54.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

#### SAMMANFATTNING

HSB och PEAB har tecknat avtal med Locum om förvärv av fastigheten Åstorp 3 norr om Sofielundsvägen i Hammarbyhöjden. Bolagen planerar att genom ett kommanditbolag uppföra ca 500 lägenheter inom fastigheten.

HSB/PEAB har sökt markanvisning för ytterligare ca 100 lägenheter inom Åstorp 2, som i dagsläget är upplåten med tomträtt till SL. Diskussioner pågår med SL om ett markbyte inom kvarteret Åstorp. Kontoret avser att återkomma med ett ärende om markanvisning till HSB/PEAB när avtal om markbyte är tecknat med SL.

Svenska Bostäder föreslås få en markanvisning av ett smalt område söder om Sofielundsvägen för ca 150 nya lägenheter som på- och tillbyggnad av parkeringshus på Svenska Bostäders befintliga tomträtter i kv Kolonisten och Kolonistugan i bostadsområdet Dalen. Ett av husen i projektet ligger inom Locums fastighet Dalen 2.

*Bilaga : Remiss av programförslag*

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat ett planarbete för ett område som omfattar två av kontorets projekt, Svenska Bostäders projekt söder om Sofielundsvägen och HSB/PEABs projekt norr om Sofielundsvägen. Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt programförslaget för ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Åstorp m m i Hammarbyhöjden. Remissen ska besvaras senast den 16 november 2003.

Intäkterna i Svenska Bostäders projekt utgörs av tomträttsavgälder. Om markbytet med SL genomförs uppkommer försäljningsintäkter i HSB/PEAB-projektet när staden säljer den del av Åstorp 2 som ingår i programområdet.

Infrastrukturen i området är väl utbyggd. Sofielundsvägen kommer dock att kräva en ombyggnad för att klara de ökade trafikströmmarna. Kostnaden för ombyggnaden kommer att delas mellan staden och HSB/PEAB. Staden kommer vidare främst avseende Svenska Bostäder projekt att belastas av kostnader. Dessa avser bl a ledningsflytt, anslutningsavgifter, eventuellt grundläggningsbidrag samt kostnader för att kompensera för att grön yta tas i anspråk för bebyggelse. Projekten är fortfarande i ett så tidigt skede att kostnaderna är svåra att bedöma. Projektens påverkan på framtida driftkostnader är också svåra att bedöma, men eftersom Sofielundsvägen byggs om och en ny gata anläggs kommer kostnaden att öka. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Projektet genomförs huvudsakligen på mark som redan idag är hårdgjord, endast en liten del grön mark tas dock i anspråk. Detta kompenseras ytmässigt inom planområdet bl a genom att tidigare hårdgjord yta inom kv Åstorp får gröna planterade gårdar samtidigt som den nya utformningen av Sofielundsvägen innebär trädplantering och att miljön blir mer ombonad. I samband med projektet kommer även den allmänna miljön, gångvägar och belysning rustas upp och kvaliteten på allmänna ytor höjs.

Kontoret anser att programförslaget är bra, det tillskapar många lägenheter i ett attraktivt läge och på huvudsakligen hårdgjord mark.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Svenska Bostäder och påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

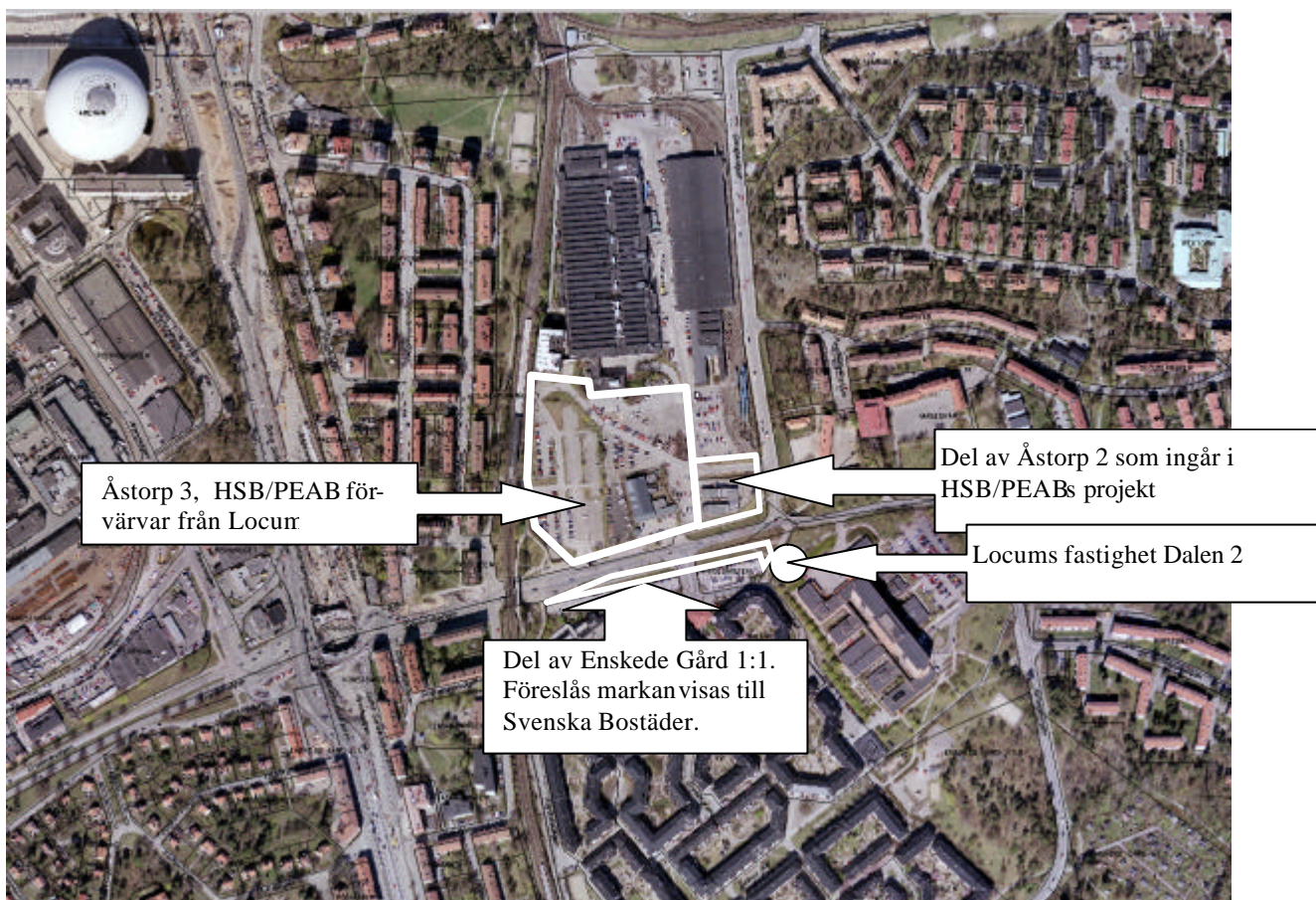
## UTLÅTANDE

### Bakgrund

HSB och PEAB har tecknat avtal med Locum om förvärv av fastigheten Åstorp 3 i Hammarbyhöjden. Bolagen planerar att genom ett kommanditbolag uppföra ca 500 lägenheter inom fastigheten.

HSB/PEAB har sökt markanvisning för den södra delen av fastigheten Åstorp 2 för ytterligare ca 100 lägenheter. Åstorp 2 är upplåten med tomträtt till Storstockholms Lokaltrafik AB (nedan kallade SL). Staden och SL arbetar gemensamt med att hitta lösningar för SLs bussterminaler. Detta arbete avser även SLs anläggning i kv Åstorp. SL är positiva till ett markbyte som innebär att SL får disponera Åstorp 4 och 5 i den norra delen av kvarteret mot att en del av tomträtten Åstorp 2 lämnas tillbaka till staden. Gatu- och fastighetskontoret är positiva till en anvisning till HSB/PEAB i denna del.

Svenska Bostäder har sökt markanvisning av ett smalt område söder om Sofielunds-  
vägen. Svenska Bostäder planerar nya bostäder som på- och tillbyggnad av sina  
parkeringshus på Svenska Bostäders befintliga tomträtter i kv Kolonisten och  
Kolonistugan i Dalenområdet. Ett av husen i den östra delen ligger inom Locums  
fastighet Dalen 2.



Stadsbyggnadskontoret har påbörjat ett programarbete för området och stadsbyggnads-  
nämnden har på remiss översänt ett programförslag för ny detaljplan för bostäder inom  
kvarteret Åstorp m m. Remissen ska besvaras senast den 16 november 2003.

Bebyggelsen i Hammarbyhöjden är huvudsakligen från 1930- och 1940-talen. En viss  
förtätning har skett under senare år. Lägenhetsbeståndet domineras av smålägenheter,  
74 % är 2 r o k eller mindre, 7 % är 4 r o k eller större. Ägandet domineras av enskilda  
(55 %). Allmännyttan äger 17 % av beståndet, bostadsrättsföreningar äger 28 %. Mindre  
än 1 % av beståndet består av småhus. Bebyggelsen i Dalen omfattar knappt 1800  
lägenheter av varierande storlekar uppförda under perioden 1979 och 1984.  
Allmännyttan äger 95 % av lägenheterna, resterande 5 % ägs av bostadsrättsföreningar.  
(Usk, 2002-12-31)

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende i gatu- och  
fastighetsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplane-  
läggning den 24 april 2003.

## Programförslag/utbyggnadsförslag

Syftet med förslaget är att tillskapa ett stort antal lägenheter i ett bra läge och på mark som huvudsakligen redan är hårdgjord.

Området norr om Sofielundsvägen är enligt gällande detaljplan avsett för kontor och parkering. Det används idag som infartsparkering och parkering för arbetande och boende i området. SL har även viss verksamhet i två tillfälliga byggnader. Området söder om Sofielundsvägen är parkmark samt garageområde enligt gällande plan.

Programförslaget innehåller nybyggnation av totalt ca 750 lägenheter i flerbostadshus. Ca 500 lägenheter planeras inom Åstorp 3, ca 100 lägenheter inom den södra delen av SLs tomträtt Åstorp 2 och ca 150 lägenheter söder om Sofielundsvägen. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Bebyggelsen utformas så att sidor skyddade mot trafikbuller från tunnelbanan och gata skapas. Det ger ett tydligt gaturum med lokalgator och en utbyggnad av Sofielundsvägen. Områdets gator får en stenstadskaraktär med trottoarer, kantstensparkering och trädplantering. Samtliga husentréer görs genomgående. Ett mindre torg skapas vid tunnelbanans entré. Möjligheter till butiker eller andra verksamheter skapas vid det nya torget och utmed Sofielundsvägens norra sida. Anslutningen till SLs lokaler norr om programområdet sker via en trädplanterad gata.

Husen föreslås i huvudsak uppföras i 5-6 våningar men med en lägre 4-våningsskala mot ett inre parkrum. I väster föreslås gröna gårdar mot tunnelbanans vall.

Områdets huvudgata Sofielundsvägen omgestaltas och förses med en cirkulationsplats i korsningen Garagevägen. En allmän gata i kv Åstorp leder fram till tunnelbanan, övriga gator planeras som kvarteretsmark.

Parkering i kv Åstorp sker i garage samt som kantstensparkering på kvarteretsgator. I kvarteret Kolonisten och Kolonistugan sker parkering dels i befintligt tillbyggt parkeringsdäck i direkt anslutning till byggnaderna inom kvarteren, dels i befintligt tillbyggt garage i kv Kolonistugan. I garage ska finnas en laddningsstation för elbil.



*Vy österut utmed Sofielundsvägen*

### **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.

Svenska Bostäder får en tomträttsupplåtelse på mark söder om Sofielundsvägen. **Svenska Bostäder** har de senaste tre åren fått 24 markanvisningar (ca 1.530 lgh), varav 14 i ytterstaden (ca 830 lgh). Inget annat bolag har sökt anvisning inom samma område.

När staden och SL tecknat avtal om markbyte inom kvarteret avser kontoret att återkomma med ett förslag om markanvisning av den södra delen av Åstorp 2 till HSB/PEAB.

### **Konsekvenser**

#### *? Ekonomi*

Då Svenska Bostäder avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Intäkterna i Svenska Bostäders projekt utgörs därför av tomträttsavgälder.

HSB/PEAB har sökt markanvisning för att få förvärva den del av stadens mark inom kv Åstorp som ska ingå i exploateringen. Om markbytet med SL genomförs uppkommer försäljningsintäkter i HSB/PEAB-projektet när staden säljer den del av Åstorp 2 som ingår i programområdet.

Infrastrukturen i området är väl utbyggd. Sofielundsvägen kommer dock att kräva en ombyggnad för att klara de ökade trafikströmmarna. Kostnaden för denna ombyggnad kommer att delas mellan staden och HSB/PEAB. Staden kommer vidare att i Svenska Bostäders projekt belastas av kostnader för bl a ledningsflytt, anslutningsavgifter, eventuellt grundläggningsbidrag samt kostnader för att kompensera för att viss grön yta tas i anspråk för bebyggelse. Projektet är fortfarande i ett så tidigt skede att kostnaderna är svåra att bedöma. Även projektets påverkan på framtida driftkostnader är svåra att bedöma. Eftersom en stor gata byggs ut och en ny gata anläggs kommer kostnaden dock att öka. Byggherrarna bekostar ny detaljplan.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

### ? Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Exploateringen sker huvudsakligen på mark som redan är tagen i anspråk. Påbyggnad sker på befintliga garage i den södra delen samt hårdgjord yta inom kv Åstorp. Gång- och cykelstråket söder om Sofielundsvägen berörs dock.



De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är främst påverkan av buller från angränsande gator och tunnelbana. Förekomsten av markföroreningar inom kv Åstorp måste utredas. SLs verksamhet i den norra delen av kvarteret bedöms inte medföra störningar. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på rekreation, landskapsvärden m m.

? *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Intrånget i grön mark är begränsat. Viss gräsyta, främst söder om Sofielundsvägen, tas dock i anspråk för bebyggelse. Sofielundsvägen kommer efter ombyggnad att förses med trädplanteringar och grönskas upp vilket kommer att göra gatan mer ombonad. Intrånget kompenseras dessutom ytmässigt mycket väl genom att kv Åstorp, som är hårdgjort idag, kommer att planteras och få gröna gårdar. I samband med projektet kommer även den allmänna miljön, gångvägar och belysning att rustas upp och kvaliteten på allmänna ytor höjs.

? *Näringsliv och jobb i regionen*

Kontoret bedömer att projektet 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.

? *Tillgänglighet*

Bebyggelsen bedöms uppfylla stadens ambitioner för tillgänglighet. Kontorets tillgänglighetsgrupp har granskat förslaget och har inga synpunkter i detta skede.

? *Måluppfyllelse*

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

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under fjärde kvartalet 2004. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2006.

Svenska Bostäder planerar hela exploateringen i en etapp. HSB/PEAB planerar flera etapper och byggstart för ca 100 lägenheter per år. I vilket skede av exploateringen Sofielundsvägen byggs är ännu oklart.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med markanvisning till HSB/PEAB och när överenskommelser om exploatering ska tecknas med byggherrarna och gatu- och fastighetsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut, preliminärt andra halvåret 2004.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Stadsdelsförvaltningarna i Enske-Årsta och Skarpnäck deltar i arbetet med projektet och är positiva till utbyggnaden.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Förslaget följer översiktsplanen ÖP-99 vad gäller strategin att bygga staden inåt med förtätning i centrala lägen vid tunnelbanestationer. Föreslagen bebyggelse passar väl in i omgivningen och tillskapar många lägenheter i ett attraktivt och centralt läge. Projektet följer också intentionen att bygga på mark som redan är hårdgjord. En konsekvens av förslaget är att en infartsparkering försvinner. Detta kan få konsekvenser genom att gatorna i området belastas ytterligare av kantstensparkerade bilar.

Intäkterna i projektet utgörs främst av tomträttsavgälder. Om markbytet med SL genomförs tillkommer försäljningsintäkter för den del av Åstorp 2 som ingår i programområdet. Det är dock i dagsläget för tidigt att anvisa markområdet eftersom det fortfarande ingår i den del som SL innehar med tomträtt och staden inte förfogar över marken. När staden och SL träffat avtal rörande markbyte avser kontoret återkomma med ett förslag till markanvisning till HSB/PEAB i denna del.

Staden kommer att belastas av kostnader främst avseende Svenska Bostäders projekt. Kostnaderna avser bl a ledningsflytt, anslutningsavgifter, eventuellt grundläggningsbidrag samt kostnader för att kompensera för att viss grön yta tas i anspråk för bebyggelse. Sofielundsvägen kräver en ombyggnad för att klara de ökade trafikströmmarna. Kostnaden för denna ombyggnad kommer att delas mellan staden och HSB/PEAB. Projektet är i ett så tidigt skede att kostnaden är svår att bedöma. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Projektets påverkan på framtida driftkostnader är också svår att bedöma. En stor gata byggs om och en ny gata anläggs vilket gör att kostnaden kommer att öka.

Den grönyta som tas i anspråk kompenseras ytmässigt mycket väl bl a genom att den tidigare hårdgjorda ytan inom kv Åstorp får gröna planterade gårdar samtidigt som den nya utformningen av Sofielundsvägen innebär trädplantering och att miljön blir mer ombonad. I samband med bostadsprojektet kommer även den allmänna miljön, gångvägar och belysning att rustas upp och kvaliteten på allmänna ytor höjs.

Gatu- och fastighetskontoret avser att återkomma med ett förslag om markanvisning av den södra delen av Åstorp 2 till HSB/PEAB.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut) samt träffa markanvisningsavtal med Svenska Bostäder.

**SLUT**