



Kontaktperson
Rebecca Westring
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 12
rebecca.westring@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-02-16

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Johanneshov till Wåhlin Fastigheter AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Wåhlin Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Wåhlin Fastigheter AB har ansökt om markanvisning för ett område av Hammarbyhöjden 1:1 intill tunnelbanespåren mellan kv Balustraden och kv Porträttmålaren i Johanneshov. Förslaget innebär att två punkthus i åtta våningar uppförs på en befintlig grusad bollplan och lekplats som flyttas in i parken bakom husen istället. Angöring och parkering föreslås ordnas på en ny lokalgata utmed tunnelbanespåren.

Markområdet är idag parkmark och det finns en konflikt mellan intresset att bevara parkområdet och intresset att skapa fler bostäder i staden. Kontoret anser att den exploatering som föreslås kan genomföras utan att parken förlorar sina rekreativa funktioner. Förslaget bedöms ge ett överskott till staden.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar ca 4 000 kvm av Hammarbyhöjden 1:1 till Wåhlin Fastigheter AB, hemställer hos SbN om ändring av detaljplanen för området samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal och påbörja utredningsarbetet.

Bakgrund

Wåhlin Fastigheter AB har inkommit med en ansökan om markanvisning inom del av Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Johanneshov för uppförande av ca 60 hyreslägenheter.

Markområdet berörs av två detaljplaner (PL 2265 från 1939 samt Dp 87075 från 1990) och är i dessa planer parkmark.

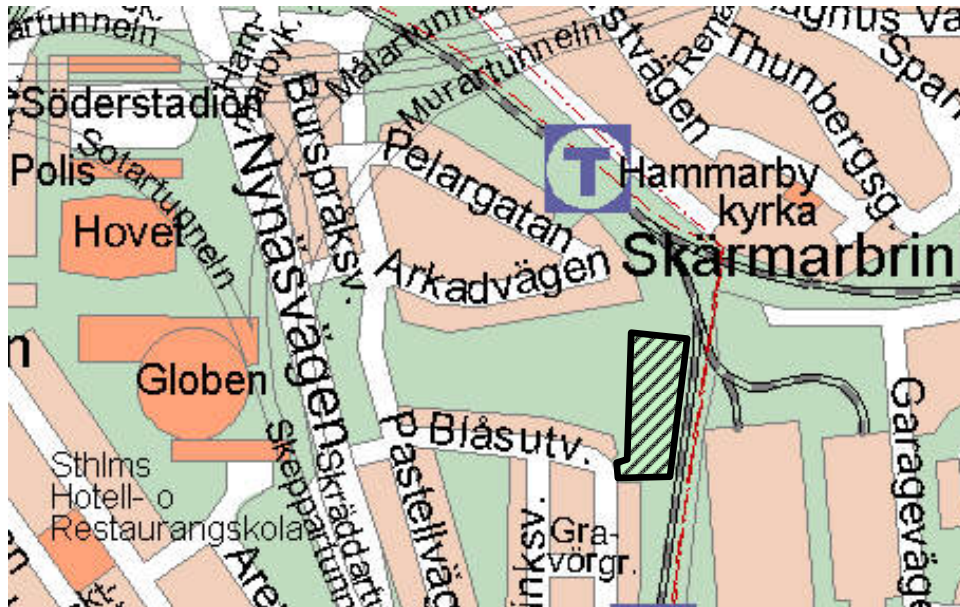


Bild 1. Orienteringskarta med området markerat.

Bebyggelsen i området består av punkthus och lamellhus huvudsakligen från 1940-talet. Andelen små lägenheter i Johanneshov är mycket stor, 75 % av lägenheterna utgörs av en- och tvårumslägenheter och 20 % av lägenheterna är trerummare (USK 2005-10-19 avser statistik per 2004-12-31). Andelen hyresrätter i Johanneshov är 70 % där allmännyttan förvaltar 10 %, bostadsrätterna utgör 30 % av lägenhetsbeståndet.

Under 2005 har två nya punkthus innehållande 60 lägenheter färdigställts vid Pastellvägen. Öster om tunnelbanespåret vid Blåsut pågår ett planarbete för ca 700 nya lägenheter för vilka byggstart bedöms kunna ske inom två år.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller två punkthus i åtta våningar med ca 60 st hyresrättslägenheter. Parkeringsbehovet föreslås lösas med markparkering utmed angränsningsgatan. Avgränsning till tunnelbanan kan göras med ett bullerdämpande plank eller en mur som ger en tystare park och en lägre bullernivå för befintliga och nytillkommande hus.

Bollplanen och lekplatsen föreslås flyttas in i parken i anslutning till skogs-brynet. Både lekplats och bollplan blir då mindre utsatta för buller och får en mer central placering i parken.



Bild 2. Utbyggnadsförslaget med markanvisningsområdet och de nya byggnaderna markerade. De nya byggnaderna har en egen angöringsgata inom kvartersmarken där parkering kan anordnas.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som GFN angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Området som föreslås anvisas till Wåhlin Fastigheter AB omfattar ca 4 000 kvm av Hammarbyhöjden 1:1. Företaget har inte erhållit någon markanvisning tidigare. Wåhlin Fastigheter AB äger och förvaltar 17 st hyresfastigheter i Johanneshov och Hammarbyhöjden.

Konsekvenser

- Ekonomi

Staden får inkomster i form av tomträttsavgäld och kostnader för VA-anslutningsavgifter samt för kompensation av ianspråkstagen grönyta.

Wåhlin Fastigheter AB ansvarar för alla kostnader för planläggning och projektering, samt för upprustning i angränsande parkmark.

Det finns ledningar i området som eventuellt måste flyttas. De ledningar som kan beröras är dagvattenledningar och elledningar. Exploateringen bör kunna anpassas så att ledningarna kan ligga kvar. Om det visar sig omöjligt kommer staden att få utgifter för de ledningsomläggningar som måste genomföras. Förslaget bedöms ge ett överskott till staden.

- Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som antagits och godkänts av GFN. Området som berörs av markanvisningsförslaget är parkmark. Kontoret bedömer att exploateringen kan genomföras utan att rekreationsvärdena går förlorade.

Ytan som föreslås för exploatering ligger närmast tunnelbanespåren i kanten av parkområdet och är idag till stora delar hårdgjord (bollplan och lekplats). För att parken ska kunna bibehålla sina viktiga funktioner för rekreation är det viktigt att utreda hur parken bäst ska omdisponeras som en följd av en exploatering. Placeringen av bollplanen kommer att utredas i det fortsatta arbetet. En annan plats i stadsdelen kan vara ett bättre alternativ än den nu redovisade flytten in i parkområdet.

Läget för ytterligare bostäder är mycket bra, det är nära till kollektiva kommunikationer och till service. Globens köpcentrum ligger inom gångavstånd. Närheten till tunnelbanespåren innebär att bullerfrågan måste studeras vidare. Exploatering på det sätt som föreslås innebär att bakomliggande del av parken blir mindre bullerutsatt.

- Kompensation för ianspråkstagen grönyta

Förslag till kompensationsåtgärder för ytan som tas i anspråk måste tas fram. I det arbetet är det viktigt att först utreda vilka funktioner som behöver förstärkas i parkområdet och vilka åtgärder som det är lämpligt att genomföra på andra platser i närområdet och stadsdelen.

- Påverkan på barn

Förslaget medför att en lekplats och en bollplan måste flyttas. Det är viktigt att en ny lekplats anläggs i parken, ett nytt centralt läge kan bli en förbättring jämfört med det idag bullerutsatta läget vid tunnelbanespåren. Användningen av bollplanen bör utredas för att klarlägga om den även fortsättningsvis bör ligga i samma parkområde eller om en annan plats i stadsdelen är en bättre lösning.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år.

Samråd och information till andra förvaltningar

Markkontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och hållit ett möte med stadsdelsdirektören samt gruppledarna i Enskede-Årsta stadsdelsnämnd för att inhämta synpunkter. Synpunkterna redovisas citerade från respektive partigrupp nedan:

”S, V och Mp är emot den planerade markhänvisningen eftersom det är ett viktigt grönområde för de boende, förskolorna etc. Denna mark kommer troligtvis att bli än viktigare i framtiden med tanke på det redan finns beslut på ytterligare bebyggelse i samma område. Vi vill däremot poängtera vikten av att detta område rustas som det lek och grönområde det är idag, trots att det är så slitet.”

”Från folkpartiets sida är vi för bebyggelse på de angivna området. Vi utgår ifrån att nya bostäder skyddas mot buller från tunnelbanan på lämpligt sätt.”

Moderaterna har svarat att de inte har några synpunkter på förslaget. Kd har avstått från att lämna synpunkter.

Planbeställning

Den föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår att nämnden hemställer hos SbN om planändring för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Föreslagen markanvisning stämmer väl överens med stadens målsättning om att ny bebyggelse ska uppföras i kollektivtrafiknära lägen och i första hand på redan exploaterad mark.

Markområdet är idag parkmark och det finns en konflikt mellan intresset att bevara parkområdet och intresset att skapa fler bostäder i staden. Kontoret anser att den exploatering som föreslås kan genomföras utan att parken förlorar sina funktioner. De värden som påverkas är huvudsakligen rekreativa, och det finns goda möjligheter att ersätta dessa inom närområdet. Bebyggelsen bidrar till att parken blir mindre utsatt för buller och att den gångväg som löper i nord-sydlig riktning genom parken kommer att bli säkrare under den mörka årstiden.

Viktiga frågor att utreda i det fortsatta arbetet är vilka grönkompensationsåtgärder som ska vidtas för att öka värdetätheten och stärka parkens funktioner och en eventuell flytt av den befintliga bollplanen till en annan plats i stadsdelen.



Kontoret föreslår att marknämnden anvisar ca 4 000 kvm av Hammarbyhöjden 1:1 till Wåhlin Fastigheter AB, hemställer hos SbN om ändring av detaljplanen för området samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal och påbörja utredningsarbetet.

SLUT