

Handläggare: Bo Helin
Fastighetsförvaltningen
AO Förvaltningsbyggnader
Tel: 08 508 269 53
bo.helin@gfk.stockholm.se

2002-01-29

Dnr 97-400-2102

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Utredning om den framtida användningen av Kyrkhamn. Svar på återremiss.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtet som svar på kommunfullmäktiges uppdrag att utreda framtida användning av Kyrkhamnsområdet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna avtal med NCC om att tillsammans utreda och utveckla ett förslag till mycket försiktig kompletteringsbebyggelse i området.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige beslutade 1996-11-15 att ge Gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att i samarbete med Hässelby stadsdelsnämnd utreda den framtida användningen av Kyrkhamn. Med anledning av uppdraget redovisade Gatu- och fastighetskontoret i tjänsteutlåtande 1998-09-04 förslag till långsiktig plan för Kyrkhamnsområdets utveckling.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 1998-11-07 med anledning av ovan angivet tjänsteutlåtande bl. a. att återremitera ärendet och uppdra åt Gatu- och fastighetskontoret att i samarbete med Stadsbyggnadskontoret studera förutsättningarna för en tydlig begränsad småhusbebyggelse på tidigare exploaterad mark i Kyrkhamnsområdet och som inte får störa områdets karaktär.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-02-19\Tjut\56.doc

Bilaga 1: Stadsbyggnadskontorets skrivelse 2001-02-14

Bilaga 2: Illustration kompletteringsbebyggelse

Bilaga 3: Stadsdelsnämnden i Hässelby – Vällingbys beslut 2001-12-18 samt stadsdelförvaltningens utlåtande 2001-11-28

Som svar på återremissen redovisar kontoret i detta tjänsteutlåtande att kontoret anser att en mycket försiktig kompletteringsbebyggelse i området skulle öka attraktiviteten och möjliggöra att en upprustning av området blir ekonomiskt rimlig.

Planer på nybyggnation av bostäder i det närbelägna Lövsta är aktuellt. Ett samarbete för detta har inletts mellan kontoret och NCC. Ett motsvarande samarbete föreslås här för Kyrkhamnsområdet. Samarbetet inriktas på en mycket försiktig kompletteringsbebyggelse i området för att ekonomiskt möjliggöra en upprustning.

Kontoret hemställer därför att kontoret får i uppdrag att teckna avtal med NCC om att tillsammans utreda och utveckla Kyrkhamnsområdet med behållande av dess nuvarande karaktär.

Kontoret har i detta ärende samrått med Hässelby- Vällingby stadsdelsförvaltning som ansluter sig till ovanstående förslag.

Bakgrund

Kyrkhamnsområdet består av ett tiotal byggnader uppförda vid sekelskiftet som arbetar- och tjänstebostäder för Lövsta sopstation. Fastigheterna är i behov av såväl inre som yttre upprustningsåtgärder. Framför allt krävs en långsiktig planering för byggnadernas framtida användning.

Alltsedan 1973 då överenskommelse mellan Stockholm och Järfälla gjorts om ändring av kommungränserna i Lövsta- Kyrkhamnsområdet har Kyrkhamn varit föremål för utredningar och motioner om dess framtida användning.

Kommunfullmäktige beslutade 1996-11-15 att ge Gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att i samarbete med Hässelby stadsdelsnämnd utreda den framtida användningen av Kyrkhamn.

Kontoret redovisade i tjänsteutlåtande 1998-09-04 förslag till långsiktig plan för hur Kyrkhamnsområdet skall kunna användas som rekreations- och kultur- område för Hässelby med omnejd.

Kontoret föreslag var att en översiktlig plan fastställs och att i tjänsteutlåtandet redovisade verksamheter och användning i allt väsentligt får vara utgångspunkt för det fortsatta arbetet.

Kontoret föreslog att genomförandet sker i stadens regi under ledning av Gatu- och fastighetsnämnden i samråd med Hässelby stadsdelsnämnd. Genomförandet borde ske under en treårsperiod.

Investeringskostnaden beräknades då till ca 24 miljoner kronor. Den del av investeringskostnaden som inte beräknades kunna täckas genom annan extern finansiering eller hyror uppgick till ca 12 miljoner kronor. Kontoret föreslog att kontoret gavs möjlighet att efter särskild redovisning få återkomma om årligt investeringsbidrag till investeringskostnader som inte kan täckas genom extern finansiering eller hyror.

Samråd hade skett med Hässelby stadsdelsförvaltning och remissvar har lämnats av Hässelby stadsdelsnämnd. Stadsdelsnämnden hade i sitt svar beslutat överlämna och återropa stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande. Förvaltningen såg mycket positivt på förslaget till långsiktig plan för hur Kyrkhamnsområdet skulle kunna användas som rekreativ område och kulturområde för hela Västerort.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 1998-11-07 med anledning av ovan angivet tjänsteutlåtande att:

1. återremitera ärendet
2. uppdra åt gatu- och fastighetskontoret att i samarbete med stadsbyggnadskontoret studera förutsättningarna för en tydlig begränsad småhusbebyggelse på tidigare exploaterad mark i Kyrkhamnsområdet och som inte får störa områdets karaktär,
3. uppdra åt gatu- och fastighetskontoret att återkomma med förslag på begränsad försäljning av fastigheter i Kyrkhamn samt
4. därutöver anföra följande:

Staden bör koncentrera sitt mark- och fastighetsägande till vad som är av vital betydelse för den egna verksamheten. Resurser till att rusta upp husen i Kyrkhamn saknas och för att göra något åt den pågående kapitalförstörelsen i området anser nämnden det naturligt att försälja ett mindre antal av fastigheterna till någon med bättre förutsättningar att rusta upp bebyggelsen. Aktuella fastigheter är sådana med eftersatt underhåll.

För att husen skall få en godtagbar standard måste vatten- och avloppsfrågan lösas. En begränsad småhusbebyggelse på tydligt avgränsade ytor av tidigare exploaterad mark - där de tidigare växthusen varit uppförda - skulle kunna ge bättre förutsättningar att klara nödvändiga kommunala investeringar.

Försäljningen och upprustningen i Kyrkhamn ska ske under förutsättningar som garanterar att hantverks- och konstnärsverksamheterna i området inte bara får finnas kvar, utan dessutom tillåts utvecklas.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Med anledning av uppdraget har Stadsbyggnadskontoret i skrivelse 2001-02-14 (se bilaga 1) avgivet sitt yttrande och bl.a. framfört följande:

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att "gällande översiktsplan förutsätter att Kyrkhamnsområdet bevaras som naturområde och att f d

avfallshanteringsområdet i Lövsta reserveras för stadens tekniska försörjning. Planläggning för ny bostadsbebyggelse i Kyrkhamn – Lövsta kan inte anses överensstämma med gällande översiktsplan.”

Stadsbyggnadskontoret anser "att det finns två möjliga alternativ. I första hand bör ett program göras för hela området Lövsta – Kyrkhamn som hanterar frågor som stadens framtida tekniska försörjning, markföroreningar, trafikförsörjning, service, natur- och kulturhänsyn m m.

I andra hand kan avstyckning göras för befintliga byggnader i Kyrkhamn. Detta är formellt möjligt men bör föregås av att områdets användning regleras så att användningen kan styras. Olämplig verksamhet som etableras kan bli kostsam att förändra eller flytta. Åtminstone områdesbestämmelser bör finnas för den bebyggelse som ska bevaras innan eventuell fastighetsbildning genomförs.”

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Kyrkhamnsområdet har stora natur- och kulturvärden och stort värde som rekreationsområde. Området är attraktivt och bebyggelsen är värdefull att bevara och hålla i stand. Samtidigt konstaterar kontoret att den glesa bebyggelsen i området skapar otrygghet för de nu boende i området. Området är välbesökt av diverse klientel.

Planer på nybyggnation av bostäder i det närbelägna Lövsta är aktuellt. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i oktober ge NCC och Svenska Bostäder markreservation för utredning av bostadsexploatering i Lövsta på f.d. sopstationsområdet. Ett samarbete för detta har inletts mellan kontoret och NCC.

Ett motsvarande samarbete föreslås här för Kyrkhamnsområdet. Samarbetet inriktas på en mycket försiktig kompletteringsbebyggelse i området för att ekonomiskt möjliggöra en upprustning.

Kontoret anser att en mindre kompletteringsbebyggelse i området skulle öka attraktiviteten och möjliggöra att en upprustning av området blir mer ekonomiskt rimlig.

Kompletteringsbebyggelsen skall utformas på ett sådant sätt att områdets karaktär inte förvanskas utan uppfattas som en tillgång där även olika former av hantverksindustri skall inrymmas. Som illustration bifogas i bilaga 2 exempel på byggnader som NCC f. n. uppför i Säby Gård i Österåker.

Kontoret hemställer därför att kontoret får i uppdrag att teckna avtal med NCC om att tillsammans utreda och utveckla ett förslag till mycket försiktig kompletteringsbebyggelse i området. Efter ytterligare studier avser kontoret att återkomma till nämnden med ett markanvisningsärende.

Kontoret har haft kontakter med NCC som visat intresse för att medverka i en sådan utredning för Kyrkhamnsområdet.

Kontoret har i detta ärende samrått med Hässelby- Vällingby stadsdelsförvaltning som anslutit sig till ovanstående förslag.

Stadsdelsnämnden i Hässelby – Vällingbys synpunkter

Stadsdelsförvaltningen har i tjänsteutlåtande till stadsdelsnämnden presenterat ovanstående förslag för stadsdelsnämnden (se bilaga 2).

Stadsdelsnämnden har 2001-12-18 beslutat återremittera ärendet till stadsdelsförvaltningen samt bl a anföra följande avseende förslaget om samarbete med NCC om utredning med inriktning på en mycket försiktig kompletteringsbebyggelse för att ekonomiskt möjliggöra en upprustning av Kyrkhamnsområdet:

” ---- Det är mycket positivt att ärendet om Kyrkhamn nu återigen aktualiseras. Då det emellertid inte framgår var det är tänkt att denna bebyggelse skall lokaliseras samt vilken typ och omfattning av bebyggelse som avses önskar nämnden få en redovisning av detta. Nämnden önskar också att synpunkter inhämtas från berörda föreningar, organisationer och enskilda.”

SLUT