



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2002-04-16

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

2002-03-19

Dnr: 01-411-1478

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

AB Svenska Bostäder (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för att bygga ca nya 80 hyreslägenheter i Hammarbyhöjden. Marken upplåts med tomträtt. Den föreslagna exploateringen sker inom mark som idag utgörs av grönytor och är planlagd dels som trafikområde, dels som park. Området har dock god tillgång på friytor och grönområden.

Exploateringen ger upphov till ett par angelägna investeringar som kommer att belasta staden. Vissa åtgärder är aktualiserade av att SL flyttar sin tunnelbaneentré, men bör samordnas med bostadsprojektet. Det kommande planarbetet kommer att visa vilka åtgärder som bör ske för att förbättra den allmänna miljön i området. Projektet bedöms inte få någon större påverkan på de framtida driftkostnaderna.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal

UTLÅTANDE

Bakgrund

AB Svenska Bostäder (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för att bygga ca 80 nya lägenheter inom tre områden i Hammarbyhöjden.

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 rok eller mindre, 7% är 4 rok eller större. Ägandet domineras av enskilda (37%) och övriga, dvs fastighetsföreningar, stiftelser, stat och kommun (33%). Allmännyttan äger 21% av beståndet, bostadsrättsföreningar äger 9%. Mindre än 1 % av beståndet består av småhus.

De tre områden inom vilka Bolaget söker markanvisning är enligt gällande detaljplaner dels parkmark norr om tunnelbanan, dels två trafikområden söder om tunnelbanan.

SL ska flytta Hammarbyhöjdens östra tunnelbaneentré till västra sidan om Ulricehamnsvägen. Den nya entrén tas i bruk 2003. I och med att entrén flyttar krävs åtgärder för att gångtrafiken över Ulricehamnsvägen ska kunna ske på ett trafiksäkert sätt. Den befintliga byggnaden kommer eventuellt att rivras och en upprustning av området runt tunnelbaneentrén blir aktuell.

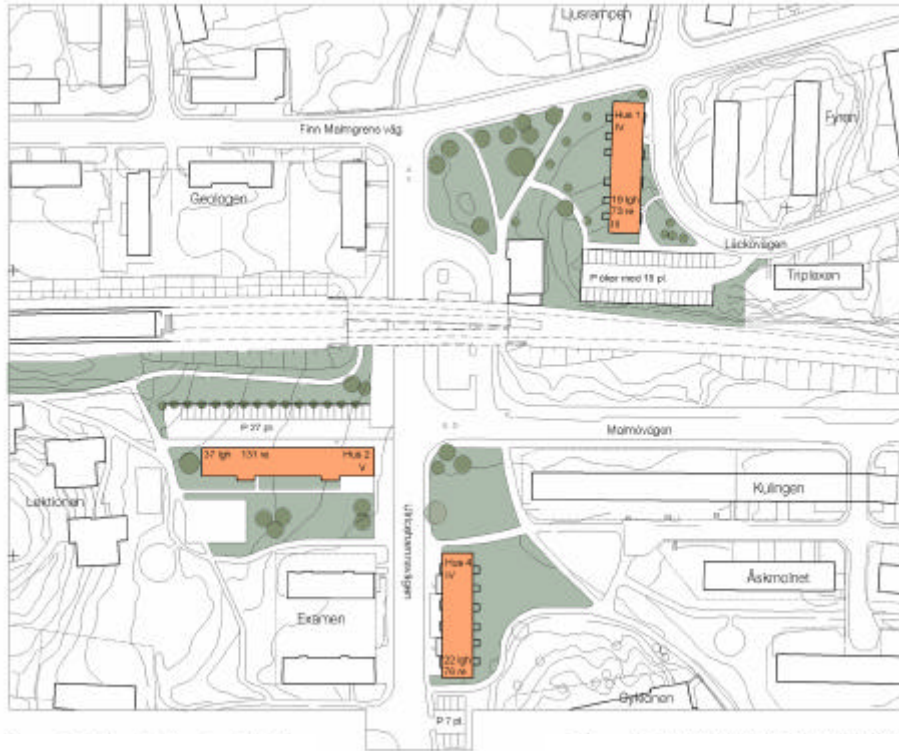
Gatu- och fastighetsnämnden har inte lämnat någon markanvisning i Hammarbyhöjden de senaste åren. AB Borätt bygger just nu om en f d skola och bygger tre nya punkthus på egen mark i kvarteret Cyklonen, strax söder om det nu aktuella området. Totalt omfattar projektet 63 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Första inflyttning är planerad till juni 2003.

Utbyggnadsförslag

Bolaget föreslår tre nya lamellhus i 4-5 våningar i anslutning till Hammarbyhöjdens östra tunnelbaneentré. Förslaget omfattar totalt ca 80 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Ett hus föreslås intill Läckövägen i kanten av parken, ett hus parallellt med tunnelbanan och slutligen ett hus utmed Ulricehamnsvägen. Tre parkeringsplatser anordnas för de nya lägenheterna. Skissen på nästa sida visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Vissa miljökonsekvenser bör utredas vidare. Det gäller bullerproblematiken invid tunnelbanan. Hammarbyhöjden är delvis kulturhistoriskt värdefull miljö och området innehåller även spridningsbiotoper och buffertzoner vilket måste beaktas. Området har god tillgång på friytor och ligger nära såväl Hammarby-skogen som Nytorps Gärde. Förbindelsestråk för rekreation måste bevaras och intrånget i parkmarken ske med försiktighet.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Bolaget får en tomträttsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelsestidpunkten. Parkeringen för de nya lägenheterna kommer att lösas inom tomträtterna samt genom utökning av en befintlig parkeringsplats.

Bolaget har under år 2000 fått fem markanvisningar om totalt 570 lägenheter, varav 470 för studentlägenheter. Under år 2001 fick bolaget två markanvisningar i Grimsta och Hässelby Gård för totalt 125 lägenheter. Ingen annan byggherre har inkommit med ansökan om markanvisning för något av de tre områdena.

Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Bolaget betalar kostnaderna för en ny detaljplan. Eftersom bolaget får en tomträttsupplåtelse kommer staden att belastas med kostnader för en va-anlutning samt eventuellt grundläggningsbidrag. Projektet bedöms inte få någon större påverkan på de framtida driftkostnaderna. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

Exploateringen ger upphov till ett par angelägna investeringar som kommer att belasta staden. Vissa åtgärder är aktualiserade av att SL flyttar sin tunnelbaneentré, men bör samordnas med bostadsprojektet. I samband med att tunnelbaneentrén flyttar måste trafiksituationen ses över. Miljön i anslutning till tunnelbaneentrén är i behov av upprustning. De allmänna platserna bör rustas upp, det gäller t ex Willy Brandts Park och de gröna stråk och offentliga passager samt den allmänna parkeringsplats som ligger i anslutning till tunnelbanan. Det kommande planarbetet kommer att visa vilka åtgärder som bör ske för att förbättra den allmänna miljön i området. Därefter är det möjligt att göra en bedömning av kostnaderna för upprustningen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2004 och första inflyttning till år 2005. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som är positiva till förslaget.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Hammarbyhöjden är ett centralt, naturnära och attraktivt bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur och goda kommunikationer. Området lämpar sig bra för kompletteringsbebyggelse. Den föreslagna exploateringen sker inom mark som idag är grönytor. Området har god tillgång på friytor och grönområden. Lummiga parkområden är ofta obehagliga att gå igenom på kvällstid. Den planerade bebyggelsen i kanten på parken norr om tunnelbanan bidrar till att säkerheten i anslutning till parken och därmed tillgängligheten till och miljön i och kring parken förbättras.

Bolaget har inkommit med ett bra förslag som passar väl in i omgivningen och skapar många lägenheter i ett attraktivt område. I förhållande till andra områden äger de kommunala bolagen en relativt liten del av lägenhetsbeståndet i Hammarbyhöjden, ca 21 %. Kontoret har ingen annan ansökan om markanvisning för de tre områdena registrerad och föreslår därför att Bolaget får en markanvisning av de tre föreslagna områdena. Bolaget får en tomträttsupplåtelse på marken.

Exploateringen ger upphov till ett par angelägna investeringar som kommer att belasta staden. Vissa åtgärder är aktualiserade av att SL flyttar sin tunnelbaneentré, men bör samordnas med bostadsprojektet. Det kommande planarbetet kommer att visa vilka åtgärder som bör ske för att förbättra den allmänna miljön i området. Därefter är det möjligt att göra en bedömning av kostnaderna för upprustningen. Projektet bedöms inte få någon större påverkan på de framtida driftkostnaderna.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT