

Handläggare: Lena Winberg
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 26172
lena.winberg@hammarbysjostad.stockholm.se

2002-11-29

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostadsändamål inom Lugnet i Hammarby Sjöstad till AB Stockholmshem, AB Borätt, Wallenstam Byggnads AB och Riksbyggen. Inriktningsbeslut samt planbeställning.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom Lugnetområdet till AB Stockholmshem, AB Borätt, Wallenstam Byggnads AB och Riksbyggen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lena Winberg

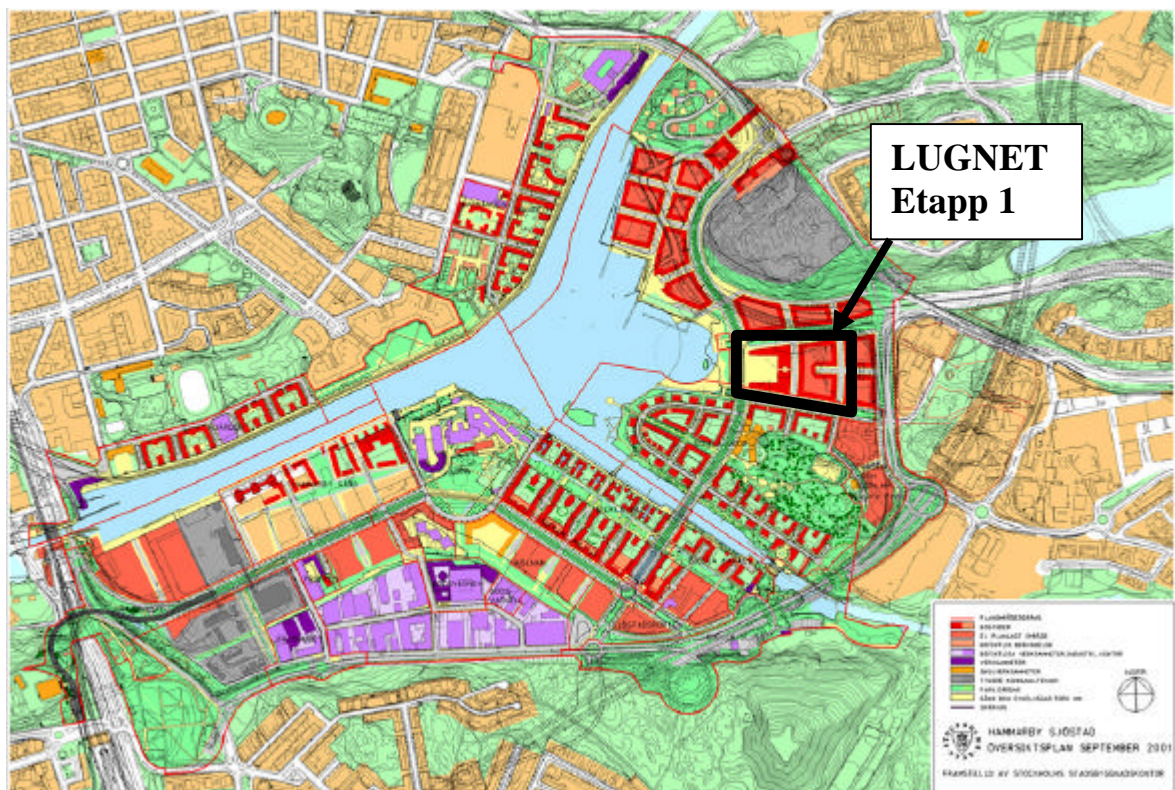
SAMMANFATTNING

För att starta planeringen av Hammarby Sjöstads nästa etapp, Lugnets första två kvarter med ca 600 lägenheter, krävs att marken nu anvisas till blivande byggherrar och att detaljplaneläggningen startar. Marken föreslås anvisas till AB Stockholmshem för 150 –175 lgh (hyresrätt), AB Borätt för 100-150 lgh (bostadsrätt), Riksbyggen för 100-150 lgh (bostadsrätt) och Wallenstam för 100-125 lgh (hyresrätt). Detaljplanebeställning görs till stadsbyggnadskontoret.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Program för detaljplanläggning av Hammarby Sjöstad har godkänts av stadsbyggnadsnämnden i september 1996. Lugnets f d industriområde ingår i detta program och är det område som nu står på tur för detaljplanläggning för bostadproduktion i Sjöstaden. För att få kontinuitet i utbyggnaden av bostäder är det angeläget att snarast möjligt få igång planarbetet. En förutsättning för Lugnets utbyggnad är dock att Värmdövägen får en annan sträckning och flyttas från dagens ytläge till tunnel under Henriksdalsberget, annars klaras inte miljökraven för bostäderna. En första etapp rymmande drygt 600 lägenheter i två kvarter närmast norr om pågående bebyggelse i Sickla Udde kan byggstartas utan att konflikt med nuvarande trafikanläggningar uppstår. För att hela denna etapp ska kunna genomföras krävs dock att Värmdöleden är flyttad vid inflyttning i bostäderna. Projektet som inbegriper flytten av Värmdövägen samt ombyggnad av trafikplatser vid tunnelmynningarna inkl ny Tvärbana in till Slussen har arbetsnamnet Danvikslösen.



Översikt med området för Lugnet etapp 1 markerat

UTBYGGNADSFÖRSLAG

Kontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret tagit fram ett utbyggnadsförslag. Förslaget innehåller nybyggnad av minst 600 lägenheter i flerbostadshus. Sjöstaden saknar dag en stor samlingshall. I det kvarter som vetter mot vattnet föreslås därför bostadshusen få en bottenvåning för offentligt ändamål. Det kan bli teater/kulturhus/hörsal och i den kommande

processen får huvudmannaskap och avnämningarfrågan lösas. Hela exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Markanvisningar

Ansökan om markanvisning har under hösten inlämnats av Stockholmskem för hyresrätt (02-10-14), AB Borätt för bostads- och hyresrätt (02-11-13), Wallenstam Byggnads AB för hyresrätt (02-11-20) och Riksbyggen (02-11-28) samt Bygg-Vesta AB, Duvkullen AB och Arcona AB.

De tre sistnämnda har av GFK inbjudits att inkomma med bebyggelseförslag till billiga hyresbostäder i kvarteret Vågskvalpet i Sjöstaden som vi avser markanvisa i februari 2003.

Som underlag för markanvisning i Lugnet har vi gjort en sammanställning av tidigare markanvisningar i Hammarby Sjöstad (bil.1)

Stockholmskem har tidigare fått 180 lgh dvs. 6 % av markanvisningarna i Hammarby Sjöstad .

AB Borätt har tidigare ej fått markanvisning i området men genomfört flera bostadsprojekt i Stockholms Ytterstad.

Systerföretaget Seniorgården, har fått 80 lgh tidigare i Sickla kaj, tillsammans innebär detta 3 % för de två bolagen.

Riksbyggen har tidigare fått markanvisning på 200 lgh dvs. 7 %

Wallenstam har tidigare ej fått markanvisning i Stockholm Stad men är ett stort och seriöst förvaltningsbolag med ett stort bostadsbestånd främst i Göteborg och Stockholm. Man önskar nu även bygga nya bostäder i Stockholm.

Totalt bör minst 600 lgh kunna byggas i kvarteren.

Kontoret föreslår markanvisningar enligt följande:

AB Stockholmskem	150-175 lgh	hyresrätt
AB Borätt	100-150 lgh	bostadsrätt
Riksbyggen AB	100-150 lgh	bostadsrätt
Wallenstam	100-125 lgh	hyresrätt

Både Riksbyggens och Borätt är beredda att förhandla med staden, om staden så önskar, om en viss andel hyresrätt i sina resp projekt om resp projekt vid planutformningen blir minst ca 150 lgh.

Markanvisningarna ska gälla i två år.

KONSEKVENSER

-EKONOMI

Bolagen som ska upplåta bostäderna med bostadsrätt ska efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris.

Bolagen som avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kommer att inneha marken med tomträtt.

För området har gjorts en miljöinventering och den visar att det finns en stor risk för förekomst av markföroreningar. Området ligger på gamla fyllnadsmassor av bl a byggavfall och skrot. Den småindustri som sedan 1940-talet låg i området har förorenat marken. Detta kommer troligen innebära stora saneringskostnader för staden. Grundförhållandena är komplicerade då området är gammal sjöbotten som torrlades när Hammarbykanalen sprängdes på 1920-talet. Det medför att staden troligen måste betala stora grundläggningsbidrag till hyresrättsbyggarna och att markpriset för bostadsrättsbyggarna kan behöva sänkas p g a deras ökade grundläggningskostnader. Staden måste bygga nya gator, bl a en förlängning av Lugnets allé med Tvärbane-dragning i mitten. En park/brygga planeras ut mot vattnet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

-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 markföroreningar, buller, emissioner, ev byggande i vatten. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på Sickla Udde

GENOMFÖRANDE OCH TIDPLAN

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2007/2008

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid detaljplaneremissen , preliminärt kv 3 2003. Därefter när köpeavtalen med bostadsrättsbyggarna (ev även tomträttsavtalen) skall godkännas kv 2 2005. När tomträtts-, resp köpeavtal är träffade med bolagen ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv 3 2005.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att man för att tillgodose bostadsbehovet i staden bör starta detaljplaneläggningen för en första etapp av Lugnet. Projektet Lugnet förutsätter att projektet Danvikslösen drivs parallellt med stor kraft. En överenskommelse om kostnadsfördelning med Nacka kommun och ny detaljplan för infrastrukturen måste snarast tas fram.

Det är av godo att markanvisningarna fördelas på olika kategorier byggare. Genom Stockholmshem får ett kommunalt bostadsbolag en andel. Det är intressant med Wallenstam som blir en ny hyresrättsproducent i Stockholm för nyproduktion av denna omfattning. Borätt och Riksbyggen bygger i första hand bostadsrätter. På så sätt blir fördelningen i detta område ca 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter vilket staden eftersträvar. Det är viktigt för stadens ekonomi med intäkten från försäljningen av marken för bostadsrätterna då projektet är belastat av höga kostnader för sanering, grundläggningsbidrag, komplicerad grundläggning av nya gator mm. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med de fyra föreslagna bolagen.

SLUT

BILAGA 1

Till tjänsteutlåtande

2002-12-17

Markanvisning i

Lugnet, H-by Sjöstad

Tidigare anvisningar i Hammarby Sjöstad 1997-2002

Huvuddelen av markanvisningarna nedan beslutades av GFN 1997-04-22 och avsåg hela Sickla Kaj och Sickla kanal omfattande ca 1 300 lgh. Senare har Hammarby Gård, Kölnan och Forsen markanvisats vilket ingår nedan.

Hyresrätter:	Antal lgh	Andel av totalt markanvisat
Svenska Bostäder	480	16 %
Familjebostäder	300	10 %
Stockholmshem	180	6 %
SKB	330	11 %
HEFAB	100	3 %
Folke Eriksson/Reinholds	80	3 %
Summa:	1 390 lgh	49 %
Bostadsrätter:		
NCC	340	11 %
PEAB	260	9 %
Riksbyggen	200	7 %
HSB	140	5 %
JM	75	2 %
SBC	85	3 %
Seniorgården	80	3 %
Folkhem	90	3 %
Veidekke	80	3 %
Wallins	75	2 %
Besqab	50	2 %
Einar Mattson	50	2 %
Summa:	1600 lgh	51 %
Summa totalt markanvisat:	3000 lgh	

I ovanstående ingår ej, enligt principerna för stadens markanvisningspolicy, de två anbudsupphandlade kvarteren i Sickla Kaj (NCC 65 lgh) och Sjöstadporten (JM 100 lgh). Det ingår inte heller projekt på mark såld av annan ägare än Stockholms stad, främst på Sickla Udde och i Hammarby Gård med totalt ca 1300 lgh. Av dessa har Skanska, HSB, JM, PEAB, HSB och Riksbyggen väsentliga andelar. Dessa projekt är samtliga bostadsrätter.

Andelen hyresrätter – bostadsrätter i Sjöstaden totalt är ca 33 % - 67 %.