



Handläggare: Andris Rozenbachs  
Region Ytterstad  
Telefon: 508 270 25  
Epost: andris.rozenbachs@gfk.stockholm.se

2003-03-31

Dnr: 02-411-1986

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## **Markanvisning för bostäder i Örnberg inom Hägersten och Liljeholmen till HEFAB**

---

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar anvisa mark för bostäder i Örnberg till HEFAB
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra programarbetet.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

### **SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2000 om programarbete för Axelsberg –Örnberg. Programsamråd genomfördes under 2002 för Axelsbergdelen och redovisades för GFN 2002-08-20.

För Örnberg har programförutsättningarna utretts under en längre tid. GFN har tidigare anvisat mark för ca 100 bostadsrätter till Seniorgården AB och AB Borätt Kontoret återkommer nu med förslag att anvisa mark för ytterligare ca 130 hyresrätter till HEFAB. Inom programmet för Örnberg utreds förutsättningarna för ca 200-700 lgh.



### Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2000 om programarbete för Axelsberg –Örnsberg (A-Ö). GFN beslutade samtidigt att mark anvisas till Skanska för uppförande av ca 150-250 lägenheter i Axelsberg och att markpriset prövas i konkurrens.

Örnsbergsdelen har visat sig mer komplex och tidskrävande och projektet A-Ö har därför delats i två. Programområdet genomfördes under 2002 för Axelsbergsdelen och programmet redovisades för GFN 2002-08-20. För Örnsberg har programförutsättningar utretts under en längre tid och nu skulle ett programarbete kunna genomföras. GFN har tidigare i beslut 2000-10-17 resp 2002-03-19 anvisat mark för totalt ca 100 bostadsrätter till Seniorgården AB resp AB Borätt. Programförutsättningarna redovisas för stadsbyggnadsnämnden 2003-04-24.

### Tidigare direktiv

Programarbetet för A-Ö hade bl.a. följande direktiv från GFN avseende Örnberg.

- ? *Hitta balansen mellan bebyggelse på överdäckning och på fast mark*  
Att pröva hur mycket överdäckning som är lämpligt ur stadsbildssynpunkt och hur mycket som projektet kan bära. Lämpliga områden att pröva ansågs bl.a. området över Örnbergs tunnelbanestation för överdäckning (föreslås anvisas i detta ärende), och i övrigt parkeringsytor mm norr om arbetsområdet (tidigare anvisat Seniorgården och Borätt) och förtätning i kvarteret väster om tunnelbanestationen i Örnberg (privat mark Stockholms hem). Förutsättningar för att programmet A-Ö ska kunna genomföras är att bebyggelsen på överdäckningar samt infrastruktur med mera ska kunna finansieras av stadens markintäkter från bebyggelsen på fast mark. Marken för bostadsrätt avsågs säljas.
- ? *Öka inslaget av boende i Örnbergs arbetsområde*  
Att i linje med översiktsplanen öka inslaget av bostäder. Undersöka intresset hos markägarna och intressenter för ökad exploatering och/eller omvandling till bostäder eller annan användning. Intressenter finns.

### Programområdet i Örnberg

Det fortsatta programarbetet föreslås omfatta området över och kring t-stationen samt Örnbergs arbetsområde. Förutsättningen för att inrymma bostäder i arbetsområdet är att vissa miljökrav kan uppfyllas så att bostäder och verksamheter kan samexistera.

För närvarande finns följande tre delområden som föreslås prövas för nya bostäder.

#### *Kv Plomben i arbetsområdet*

I Örnbergs arbetsområde har AB Borätt och Seniorgården AB fått anvisningar för totalt ca 100 bostadsrätter. Platsen är en p-yta i kv Plomben. Enligt beslut i GFN ska marken säljas. Borätt har dessutom förvärvat fastigheten Plomben 5 där man vill bygga bostäder. För att den västra delen av anvisningen ska kunna bebyggas krävs troligen att ytterligare fastigheter i kvarteret förvärvas. I anvisningen har Borätt lovat undersöka förutsättningarna för att göra detta med syftet att uppnå bästa exploatering för bostäder och skapa en god boendemiljö. Detta skulle kunna ge ytterligare max 300 lgh.

#### *Kv Albatrossen väster om t-stationen*

Inom kv Albatrossen som bl.a. inrymmer t-nedgången och Konsum har fastighetsägaren AB Stockholms hem tagit fram ett förslag med ca 50 nya hyresrätter.

#### *Över och vid t-stationen*

Genom att däcka över tunnelbanestationen i Örnberg kan ca 130 nya lägenheter byggas. HEFAB som tidigare däckat över t-stationen i Hägerstensåsen är intresserat av att bygga dessa bostäder och upplåta med hyresrätt. Beroende på projektets utformning kan eventuellt ytterligare 70 lgh inrymmas.

# S

Om miljökraven kan uppfyllas och de nämnda markförvärven av Borätt och Seniorgården genomförs samt om området kring överdäckningen kan utökas så skulle max ca 700 lgh rymmas exklusive eventuella nya bostäder hos intresserade fastighetsägare i arbetsområdet.

## **Markanvisning till HEFAB**

Kontoret förslår nu att HEFAB anvisas att däcka över tunnelbanestationen med ca 130 hyresrätter. Marken upplåts med tomträtt och med liknande villkor som i Hägerstensåsen dvs att avgälden reduceras om kostnaderna för överdäckningen överstiger normal grundläggning detta istället för att ge grundläggningsbidrag.

## **Ekonomi**

Ett program för Örnberg kommer att medföra exploateringskostnader för staden bl.a. för anpassning av gator däribland Hägerstenvägen mot Axelsberg men där delas kostnaden med programmet för Axelsberg. I detta tidiga skede kan inte storleken på ett eventuellt underskott bedömas.

En exploatering av programområdet bedöms inte ge nya driftkostnader.

## **Miljö**

En av de viktigaste uppgifterna i programarbetet är att belysa miljökraven för att bostäder och verksamheter ska kunna samexistera.

I programförutsättningarna gäller att:

- + Ingen grönyta tas i anspråk
- + Asfalterade ytor bebyggs med bostäder och/eller görs grönare
- + Överdäckningarna avskärmar buller från tunnelbanan
- + En splittrad bebyggelsemiljö läks
- + Boende och arbete kan samexistera

## **Måluppfyllelse**

Programförutsättningarna för Örnberg stämmer med kontorets mål att:

- ? intensifiera arbetet med markanvisningar
- ? verka för att öka bostadsbyggandet i goda kollektivtrafiklägen
- ? blanda arbetsplatser och bostäder
- ? blanda hyresrätter (180-270 lgh) och bostadsrätter (100-400 lgh)

## **Samråd**

Stadsdelsförvaltningarna är informerade och är positiva till att programarbetet genomförs.

## **Genomförande och tidplan**

Ett program bedöms kunna redovisas för nämnden under 2004. Första byggstart kan ske tidigast 2005.

**SLUT**