



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-09-30

Handläggare: Per Magnus
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 26 279
e-mail: per.magnius@gfk.stockholm.se

2003-09-11

Dnr: 99-511-2864

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för hyresrätter inom fastigheten Forsen 1 i Hammarby Sjöstad till Wallenstam

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsbebyggelse med hyresrätter inom fastigheten Forsen 1 till Wallenstam Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Inom Hammarby Sjöstad projektet så vann detaljplanen för kvarteret Forsen laga kraft våren 2003.

Svenska Bostäder är tomträttshavare i kvarterets ena del. Den 1 oktober 2003 startar deras produktion av 60 hyresrätter samt 60 studentlägenheter. Avsikten för kvarteret Forsens andra del var att NCC skulle bygga ca 100 bostadsrätter. De valde att inte fullfölja detta projekt.

Kontoret föreslår att fastigheten Forsen 1 markanvisas till Wallenstam Byggnads AB. Detta för uppförande av ca 140 hyresrätter. Byggstart är planerad till våren 2004.

UTLÅTANDE

Bakgrund

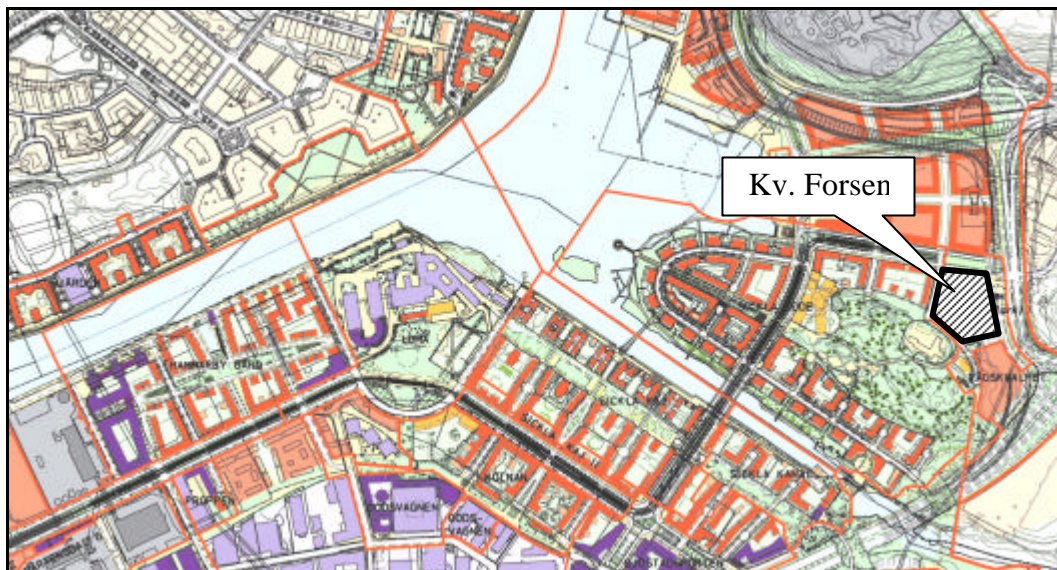


Bild 1. Del av översiktsplan, stadsbyggnadskontoret februari 2003.

Inom Hammarby Sjöstads projektet så vann detaljplanen för kv Forsen (DP1999-08783) laga kraft våren 2003 (*läge se bild 1*). Inom planen ryms två fastigheter för bostadsändamål, Forsen 1 och Forsen 2. Dessa är redan bildade (*se bild 2*).

Svenska Bostäder är tomträttshavare till Forsen 2. Den 1 oktober 2003 startar deras produktion av 60 hyresrätter samt 60 studentlägenheter. Avsikten för Forsen 1 var att NCC skulle bygga ca 100 bostadsrätter. De valde att inte fullfölja detta projekt.

Kontoret sökte då en ny byggherre till fastigheten Forsen 1. Viktigt för kontoret är att byggherren är beredd att genomföra projektet i enlighet med den laga kraft vunna detaljplanen, samt även påbörjar genomförandet omgående efter markanvisning. Detta för att störa Svenska Bostäders produktion och inflyttning så lite som möjligt.

Wallerstam Byggnads AB har begärt markanvisning för uppförande av ca 140 hyresrätter på fastigheten. De är ett stort fastighetsbolag med sammanlagt cirka 300 fastigheter i Göteborg, Stockholm och Helsingborg. De förvaltar ca 10 000 lägenheter.

Utbyggnadsförslag

Wallerstam skall genomföra projektet i enlighet med gällande detaljplan. (*se bild 2*)



Bild 2. Detaljplan Forsen, stadsbyggnadskontoret.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Om gatu- och fastighetsnämnden fattar beslut om markanvisning kommer kontoret att upprätta markanvisningsavtal med Wallenstam med bl a följande villkor att:

- ingen ny detaljplan kommer att upprättas,
- i tillämpliga delar att följa riktlinjerna för stadens program "Ekologiskt byggande i Stockholm",
- sträva efter att uppnå de mål som anges i "Miljöprogram för Hammarby Sjöstad",
- sträva efter att uppfylla mål och riktlinjer i "Stockholm – en stad för alla" och "Spetskrav rörande tillgänglighet i Hammarby Sjöstad",
- förbinda sig att starta byggproduktionen och genomföra projektet i enlighet med de tidplaner som Wallenstam, Svenska Bostäder och staden gemensamt kommer att upprätta.

Utöver dessa kommer staden i kommande exploateringsavtal att ställa ytterligare krav på hur uppfyllandet av utfästelser beträffande kvalitet och miljö skall redovisas.

Konsekvenser

-Ekonomi

Kontoret kommer att belastas av ytterligare investeringskostnader utöver de som redovisats i genomförandebeslutet för detaljplaneprojektet Forsen. Nya utgifter tillkommer för grundlägningsbidrag samt va-anslutning. Dessa utgifter ryms inom gällande genomförandebeslut då saneringen blivit billigare än väntat.

Mot tidigare genomförandebeslut kommer stadens inkomster minska då det baserades på markförsäljning med en intäkt på 32 mnkr för fastigheten. Nu blir intäkten 15 mnkr såsom kapitaliserad tomträttsavgäld. Räknat såsom driftsintäkt blir det ca 800 000 kr per år.

- Miljö

Under detaljplanearbetet genom fördes en miljökonsekvensbeskrivning. Fastigheten och boendet utgör ingen miljöproblem. Däremot buller från angränsande väg gör att inga enkelsida lägenheter tillåts mot vägen. Fastighetens innergård har stora öppningar in mot Sickla parken. *Se bild 2.*

- Tillgänglighet

Fastigheten kommer att vara tillgänglig enligt gällande normer och riktlinjer och enligt kontorets utemiljöprogram: "Stockholm- en stad för alla" (antaget av GFN den 29 maj 2001) samt särskilda "Spetskrav rörande tillgänglighet i Hammarby Sjöstad".

Genomförande och tidplan

Byggstart bedöms kunna ske under våren 2004.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat markanvisningen med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsbebyggelse med hyresrätt inom fastigheten Forsen 1 till Wallenstam och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

SLUT