

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

2003-11-20

Dnr 03-511-603:3

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder i kv Proppen, Hammarby Sjöstad till
AB Familjebostäder, AB Borätt, HSB samt Primula Byggnads AB**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. GFN anvisar mark för bostadsändamål inom kv Proppen till AB Familjebostäder, AB Borätt, HSB samt Primula Byggnads AB
2. GFN ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. GFN ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lena Winberg

SAMMANFATTNING

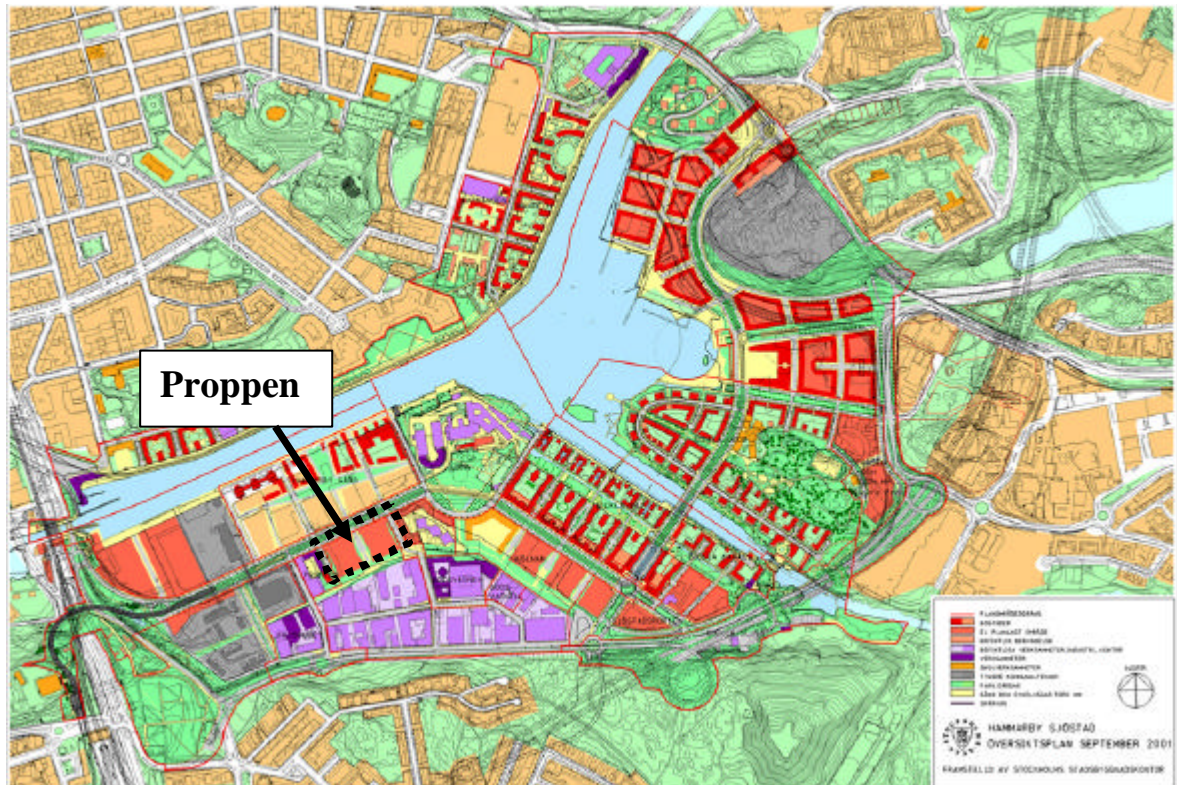
Kvarteret Proppen i Hammarby Sjöstad bör nu markanvisas och detaljplaneläggas för bostadsbebyggelse för att byggstart ska kunna ske så snart de tillfälliga studentbostäderna evakueras. Ca 400 lägenheter ryms inom området. Familjebostäder och Primula föreslås få mark för 100 hyreslägenheter vardera samt AB Borätt och HSB för 100 bostadsrättslägenheter vardera. Ny detaljplan beställes hos stadsbyggnadskontoret.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Program för detaljplaneläggning av Hammarby Sjöstad har godkänts av stadsbyggnadsnämnden i september 1996. Kvarteret Proppen ingår i detta program och är det område som nu står på tur för detaljplaneläggning för bostadsproduktion i Sjöstaden. Området är idag bebyggt med provisoriska

studentbostäder. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) uppförde hösten 2001 510 stycken studentbostäder i trämoduler. Staden har tecknat ett arrendekontrakt med SSSB till och med år 2005. Staden lovade dock att erbjuda SSSB ersättningsplats för byggnaderna om arrendet skulle sägas upp. Gatu- och fastighetskontoret arbetar för att kunna evakuera byggnaderna till ny plats i närheten och bedömer att flytten kan ske sommaren år 2005. För att ny detaljplan ska föreligga vid möjlig byggstart för byggherrarna vid årsskiftet 2005/2006, bör markanvisning göras nu. Området rymmer ca 400 lägenheter och bör lämpligen fördelas på fyra olika byggherrar.



Översikt med området för Proppen markerat

Markanvisningar

Alla de byggherrar som på senare tid aktivt anmält intresse för att bygga bostadrätter i området har tillfrågats. En har tackat nej medan HSB och AB Borätt tackat ja. Båda har för avsikt att bygga projekt med lägre insatser och boendekostnader än tidigare projekt i Sjöstaden. Primula Byggnads AB har tidigare ej fått markanvisning för nyproduktion i Stockholm men är ett förvaltningsbolag med ett bestånd om 1 200 lägenheter i innerstaden. Kontoret föreslår markanvisningar enligt följande:

AB Familjebostäder	100 lgh hyresrätt
AB Borätt	100 lgh bostadsrätt
HSB	100 ungdomsbostäder bostadsrätt
Primula Byggnads AB	100 lgh hyresrätt

På detta sätt blir upplåtelseformen till hälften hyresrätt och hälften bostadsrätt. Både privat och kommunal byggherre bygger hyresrätterna.

Primula Byggnads AB är en ny hyresrättsbyggare i Stockholm och det är positivt att få in nya aktörer. Både kooperativ och privat byggherre bygger bostadsrätterna. Ett nytt inslag i Sjöstaden med lite enklare mindre bostäder för kategorin 20 – 29 år byggs av HSB. Det blir således en bra blandning.

Markanvisningarna ska gälla i två år.

Ekonomi

Marken kommer att upplåtas med tomträtt enligt de regler som föreligger vid upplåtelse tillfället. Flera gator i området är redan utbyggda så kostnader för sådan infrastruktur kommer inte belasta projektet. Marksanering skedde bara marginellt inför studentbostädernas bygge, kostnader för sanering återstår. Stadens exploateringsekonomi torde bli relativt god för projektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området är lämpat för bostadsbebyggelse med tanke på närheten till strandpromenader och Nackareservatet. Kollektivtrafik finns med knappt 200 m till Tvärbanehallplats och buss. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är markföroreningar samt närhet till ett tryckeri.

Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att ta ca två år. Kontorets egna arbeten kan starta hösten 2005, när studentbostäderna har evakuerats. Byggstart för bostäderna kan ske vid årsskiftet 2005/2006 och första inflyttning ske år 2007.

Nästa beslutstillfälle för GFN infaller vid detaljplaneremissen, preliminärt kv 3 2004. Därefter ska GFN fatta ett genomförandebeslut prel kv 2 2005.

Planbeställning

Beställning av ny detaljplan bör ske hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets förslag

Med ovanstående som bakgrund föreslår kontoret att GFN anvisar marken i kv Proppen till föreslagna byggherrar och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med dem.

SLUT