



Handläggare: Per Olof Jägbeck
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 27 595
Perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2003-11-12

Dnr 03-411-105
Dnr 03-411-1275

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för bostäder i Hökarängen vid kv Stadsbudet,
Dokumentskåpet, Klädsåpet och Pinnsoffan till AB Stockholmskem.
Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för hyresrättslägenheter vid kv Stadsbudet i Hökarängen till AB Stockholmskem på två år.
2. Nämnden anvisar mark för hyresrättslägenheter vid kv Dokumentskåpet och Klädsåpet i Hökarängen till AB Stockholmskem på två år.
3. Nämnden förnyar tidigare markanvisning för hyresrättslägenheter vid kv Pinnsoffan i Hökarängen till AB Stockholmskem på två år.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för ca 60 hyresrättslägenheter vid kv Stadsbudet, Dokumentskåpet, Klädsåpet och Pinnsoffan i västra Hökarängen till AB Stockholmshem i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy. Föreslagna områden utgörs dels av parkering, dels av naturmark inom Stockholmshems bostadsbestånd i Hökarängen.

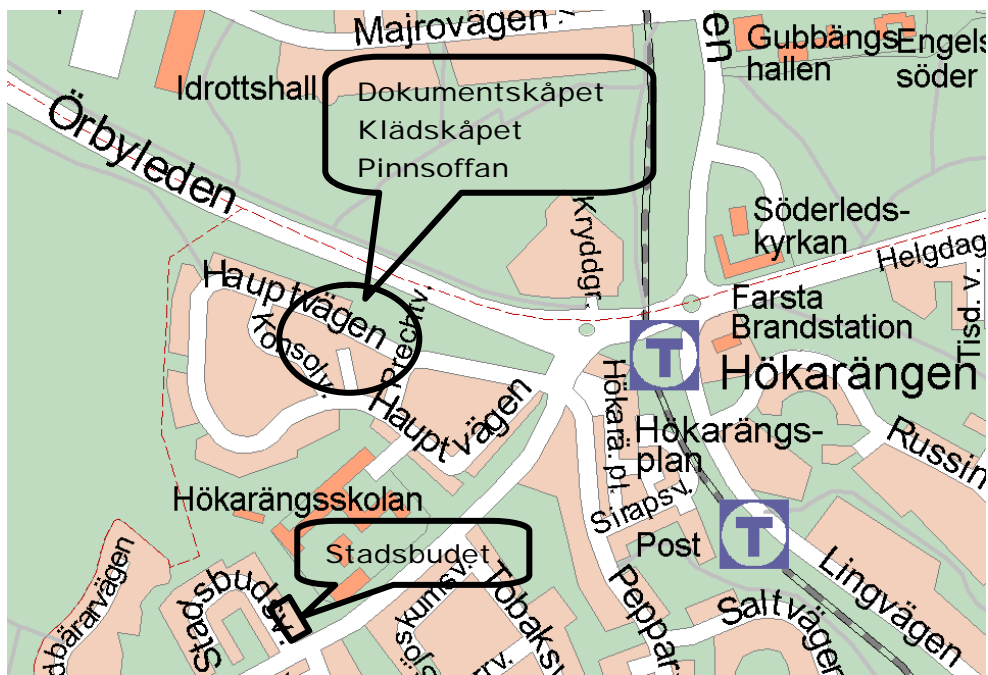
Kontoret föreslår att nämnden ger i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Merparten av bebyggelsen i Hökarängen uppfördes under slutet av 1940-talet. Av de 4700 bostäderna finns enligt USKs statistik för 2002 93% i flerbostadshus varav de flesta ägs av allmännyttigt bostadsföretag där Stockholmshem är dominerande. Småhusen, 327 st, består huvudsakligen av radhus belägna i det så kallade veckodagsområdet i östra Hökarängen och i ett nybyggt område på gränsen till Fagersjö.

I Hökarängen bodde 8060 personer i slutet av år 2002. Av dessa var 18% barn/ungdomar under 19 år, 65% var 19-64 år och 18% var 65 år eller äldre. Hökarängen har alltså relativt få barn och ungdomar.



Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

AB Stockholmshem anvisades redan 1988, i samband med upprustningsprogrammet för Hökarängen, kvarteren för att som komplement till bolagets stora, äldre bestånd bygga hiss försedda hus.

Stockholmshem har nyligen erhållit markanvisning för en kompletteringsbebyggelse vid kv Tobaksburken (gfn 2003-11-04)

Nämnden har nyligen anvisat mark för ca 150 bostäder i södra Hökarängen.

Utbyggnadsförslag

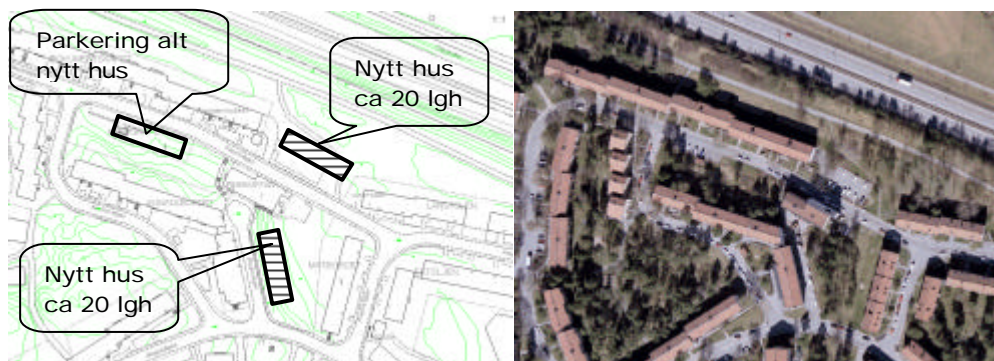
Stadsbudet

Stadsbudet utgörs av en parkeringstomt och används idag för parkering och upplag. Fastigheten föreslogs 1988 i upprustningsprogrammet för Hökarängen för bebyggelse med smalhus. Parkeringen föreslås koncentreras mot Fagersjövägen med infart från fastigheten.



Dokumentskåpet och Klädsåpet

Föreslagen bebyggelse vid kv Dokumentskåpet är placerad, på en, öster om kvarteret befintlig parkeringsplats på allmän mark, som utnyttjas av Stockholmshem och de boende i dess fastigheter. Stockholmshem föreslår att det minskade antalet parkeringsplatser kompenseras med en utökning av parkeringsplatserna i kv Klädsåpet som ägs av Stockholmshem.



Pinnsoffan

Området utgörs av parkmark. Tomten är starkt kuperad. Med ett hus i slutningen kan den högre nivån vid Hauptvägen nås med hiss.

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.

Ingen annan byggherre har sökt markanvisning på samma område.

Konsekvenser*- Ekonomi*

Mark för hyreslägenheter skall upplåtas med tomträtt.

Öster om kv Dokumentskåpet är en fjärrvärmekulvert och en underjordisk kopplingscentral placerad. En flyttning av dessa är kostsam och projektet motiverar troligen inte en flyttning av denna.

Kompletteringsbebyggelsen vid kv Pinnsoffan föreslås ske på mycket kuperad mark och stadens grundläggningsbidrag till byggherren kan därför bli stora.

Kontoret bedömer att exploateringsekonomi för kvarteren Dokumentskåpet och Pinnsoffan är osäker, framför allt med tanke på höga grundläggningskostnader.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar respektive byggherre. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken kontoret 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 hur de aktuella ytornas lokala rekreativsvärde samt värdefulla träd i möjligaste mån skyddas.

Kontoret anser det dock möjligt att exploatera området under förutsättning att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden. Parkvägarnas sträckning får i detta sammanhang ses över och efter behov flyttas.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås förutom att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden, att medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden.

- Tillgänglighet

Vid en bebyggelse vid kv Pinnsoffan bör tillgängligheten i området ses över med anledning av de stora höjdskillnaderna mot Hauptvägen. Detta behöver studeras särskilt under programskedet.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

- Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

Genomförande och tidplan

Samtliga förslag inom detta projekt kräver att husens utformning och placering studeras noga. Det kan finnas svårigheter i genomförandet, vilka kommer att studeras noggrannare i programskedet och redovisas för nämnden under programsamrådet.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske år 2005 med första inflyttning år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt andra kvartalet 2004. När tomträtts-, eller köpeavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden fatta beslut om överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet 2005.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard och hiss i ett äldre byggnadsbestånd.

Husens placering får studeras närmare under programarbetet eftersom teknisk infrastruktur och grundläggningsförhållanden betyder mycket för projektets ekonomi.

5

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT