



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

2003-11-12

Dnr 02-411-991

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder vid Eolshälls reningsverk i Hägersten
till SBC. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsrättslägenheter vid Eolshälls reningsverk i Hägersten till SBC på två år.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stockholm Vatten AB avvecklade under 1980-talet sin verksamhet i Eolshälls reningsverk. Endast vissa bergrum används idag som pumpstation i SYVAB regi. Resten av anläggningen är tomställd och har genom åren varit utsatt för omfattande vandalisering. SBC bostad AB har i ett genomarbetat förslag visat att det kan vara möjligt att utan att göra intrång i

omgivande grönstruktur bygga mellan 50 och 100 lägenheter ovanpå den gamla anläggningen. Garage inryms i de befintliga, oanvända bergrum under husen varför endast ett fåtal parkeringsplatser för besöksparkering behövs på marken.

SBC har nyligen avstått en markanvisning vid Liljeholmstorget till förmån för hyresrätter, handel och biograf. I det ärende som nämnden beslutade om 2003-11-04 angavs att SBC skulle ges möjlighet att istället bygga på annat ställe i staden.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för ca 60 bostadsrättslägenheter vid Eolshälls reningsverk till SBC i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy.

Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

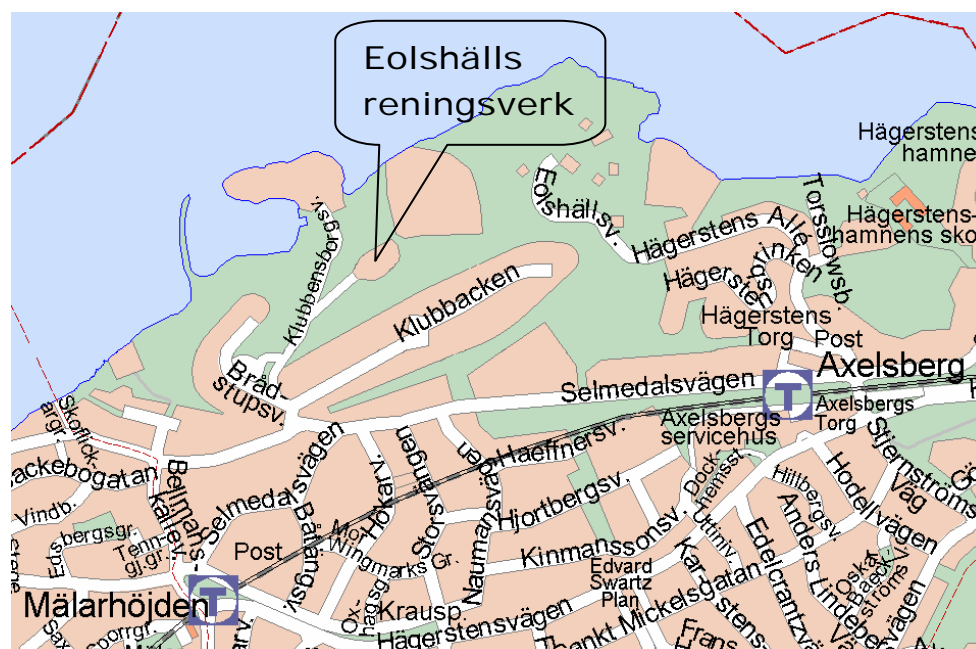
UTLÅTANDE

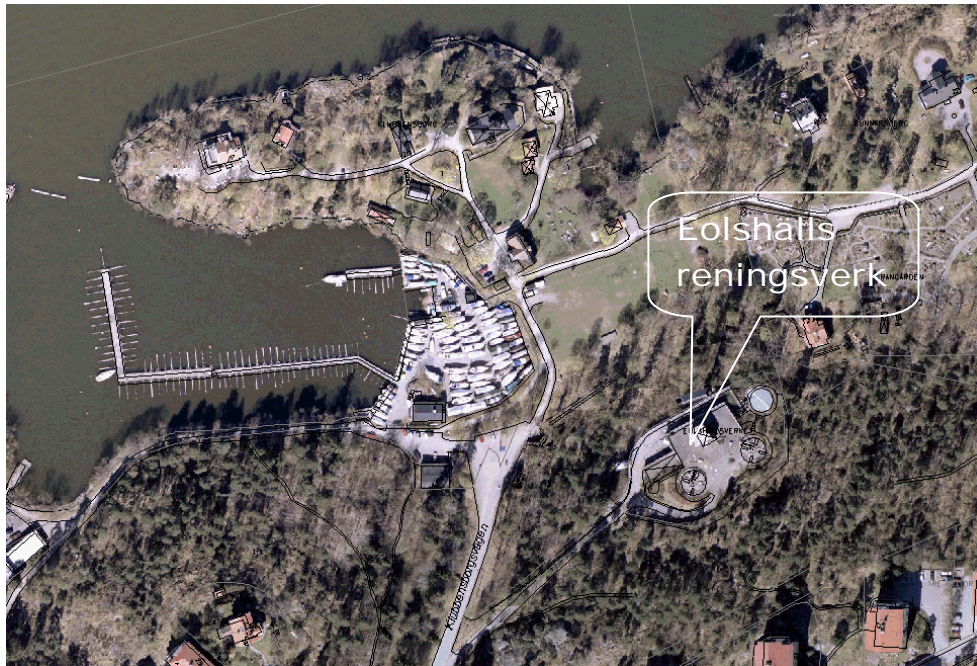
Bakgrund

Bebyggelsen Hägersten är blandad och området i Eolshäll karaktäriseras av de höga flerfamiljshusen vid Klubbacken med sin vidsträckt utsikt över Mälaren och Brommalandet. Av de ca 3600 bostäderna i Hägersten är enligt USKs statistik för 2002 ca 60 % i hyresrätter i flerbostadshus varav de flesta ägs av privata bolag. Småhusen, 988 st, är av blandad karaktär och från olika tidsåldrar.

Den sista december 2002 bodde cirka 7 600 personer i Hägersten. 54% är i åldrarna 25-64 år, 16% är över 65 år och 30% är 24 år eller yngre. Fram till år 2 007 beräknas den totala folkmängden vara tämligen konstant för att sedan öka med ca 800 personer fram till år 2 012. Andelen äldre beräknas minska till 16 procent, medan övriga befolkningen ökar i andel.

Gatu- och fastighetsnämnden under de senaste åren anvisat mark för ca 250 bostäder i Hägersten.





Tidigare beslut

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

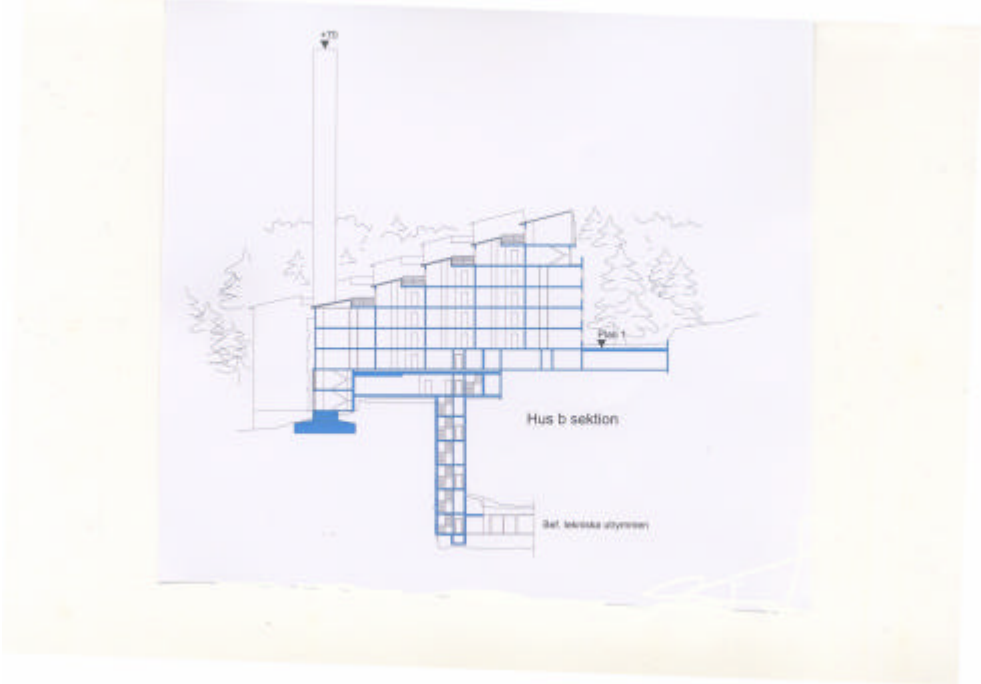
Utbyggnadsförslag

Stockholm Vatten AB avvecklade under 1980-talet sin verksamhet i Eolshälls reningsverk. Endast vissa bergtrum används idag som pumpstation i SYVABs regi. Resten av anläggningen är tomställd och har genom åren varit utsatt för omfattande vandalisering.

SBC har i ett genomarbetat förslag visat att det kan vara möjligt att utan att göra intrång i omgivande grönstruktur bygga mellan 50 och 100 lägenheter ovanpå den gamla anläggningen. Garage inryms i befintliga, oanvända bergtrum under husen varför endast ett fåtal parkeringsplatser för besökande behövs på marken.

Husens utformning följer sluttningen ned mot Mälaren för att inte skymma utsikten från husen uppe på Klubbbacken.

Nedanstående illustrationer visar två fasadvyer sedda från Mälaren och Bromma, samt en sektion genom byggnaden som visar anslutningen mellan byggnaderna och bergtrummen. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



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.

Även SMÅA, Svenska Bostäder, Besqab, Peab och NCC har sökt markanvisning för samma objekt, men då med projekt som också tagit naturmark i omgivningen i anspråk.

SBC har under de senaste tre åren tillsammans med JM och Familjebostäder fått en delad markanvisning i ytterstaden i Årsta. Denna markanvisning i Årsta är komplicerad eftersom det kräver att en kraftledning grävs ned. Fördelningen av de ca 1000 lägenheter som nedgrävningen kan ge är ännu ej bestämd.

SBC har nyligen avstått en markanvisning vid Liljeholmstorget till förmån för hyresrätter, handel och biograf. I det ärende som nämnden beslutade om 2003-11-04 angavs att SBC skulle ges möjlighet att istället bygga på annat ställe i staden.

Konsekvenser

- Ekonomi

Projektet är både komplicerat och dyrt eftersom den gamla reningsanläggningen måste rivras och saneras. Vissa av betongkonstruktionerna och bergrummen planeras dock att återanvändas, vilket kan ge kvaliteter som annars inte skulle vara möjliga att genomföra.

För bostadsrättslägenheter gäller att byggherren efter fastighetsbildning antingen skall förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark för bostadsrätter till marknadspris eller - för den händelse staden beslutar att upplåtelse med tomträtt skall ske för projekt med bostadsrätt - erhålla marken med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelseavtalets tecknande.

Om kommunfullmäktiges beslut innebär att både försäljning och tomträttsupplåtelse för bostadsrätter är möjlig äger staden rätt att välja om marken ska upplåtas med tomträtt eller säljas.

Kontoret bedömer att exploateringsekonomi i detta projekt är osäker, och måste utredas närmare. En redovisning av detta kommer att göras för nämnden i samband med att planprogrammet redovisas för av nämnden.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren. 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 framför allt behovet av sanering av anläggningen.

Den pumpstation som SYVAB har i berggrummen ger periodvis luktutsläpp genom den befintliga skorstenen. I projektet har skorstenen integrerats i den befintliga bostadsbebyggelsen, och miljökonsekvenserna av detta får utredas i programskedet.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen naturmark tas i anspråk.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten i området behöver ses över. De stora höjdskillnaderna inom området gör att 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. Hela projektet sker på redan exploaterad mark.

- 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 ett flertal 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 planerar bolagen sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2007.

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

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, informerat stadsdelsförvaltningen samt regelbundet diskuterat projektet med Stockholm Vatten.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det är mycket angeläget att förbättra miljön vid det nedlagda reningsverket både med tanke på den fysiska miljön och den visuella.

Projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett mycket attraktivt område, samtidigt som det kan både öka trivseln och säkerheten inom området.

Den speciella utformningen där man tar tillvara på så mycket som möjligt av den befintliga infrastrukturen kan medföra behov av 3-dimensionell fastighetsbildning.

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

SLUT