



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-03-02

Handläggare: Lars Fyrvald
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 61
e-mail: lars.fyrvald@gfk.stockholm.se

2004-02-06

Dnr: 03-411-944

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder vid Nybohov i Liljeholmen till
AB Svenska Bostäder och Besqab Projekt och Fastigheter AB.
Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder vid Nybohov till AB Svenska Bostäder och Besqab Projekt och Fastigheter AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Nybohov har tidigare varit på förslag för kompletteringsbebyggelse i flera olika omgångar. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 350 lägenheter i flerbostadshus. Av dessa ligger ca 150-200 helt eller delvis på mark som redan är upplåten med tomträtt, varför markanvisningen handlar om 150-200 lägenheter. AB Svenska Bostäder och Besqab Projekt och Fastigheter AB föreslås få markanvisning på 75-100 lägenheter vardera. Av de 150-200 lägenheterna som markanvisas ska hälften upplåtas med hyresrätt och hälften med bostadsrätt.

Projektet bedöms totalt sett ge ett överskott till staden. Utgifterna i inriktningsbeslutet bedöms inte överstiga 10 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

AB Svenska Bostäder och Besqab Projekt och Fastigheter AB (nedan kallade Bolagen) samarbetade under åren 1996-1998 för att åstadkomma en bostadsbebyggelse på Nybohovsberget i Liljeholmen. Bostadsprojektet stoppades 1998 bl a på initiativ av Stockholmspartiet. Mot bakgrund av det stora behovet av bostäder vill bolagen ånyo ta upp arbetet med att kunna tillskapa nya bostäder i Nybohov och ansöker därför om att gatu- och fastighetsnämnden åter anvisar mark för detta.

För det största delområdet gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för parkeringsändamål. Ett lamellhus mot Södertäljevägen är föreslaget på parkmark.

Inom Nybohovsområdet finns idag knappt 1000 vanliga lägenheter i flerbostadshus uppförda under 1960-talet. Utöver detta finns även lägenheter i servicehus samt hotellhem. De vanliga lägenheterna i området har en medelstorlek på 3 rok, medan speciallägenheterna enbart är smålägenheter. Alla lägenheter är just nu upplåtna med hyresrätt, men två fastigheter med totalt ca 250 lägenheter kommer ev. att säljas till en bostadsrättsförening enligt avtal som behandlats i Svenska Bostäders styrelse i början av 2002, men där försäljningen just nu tillståndprövas av Boverket.

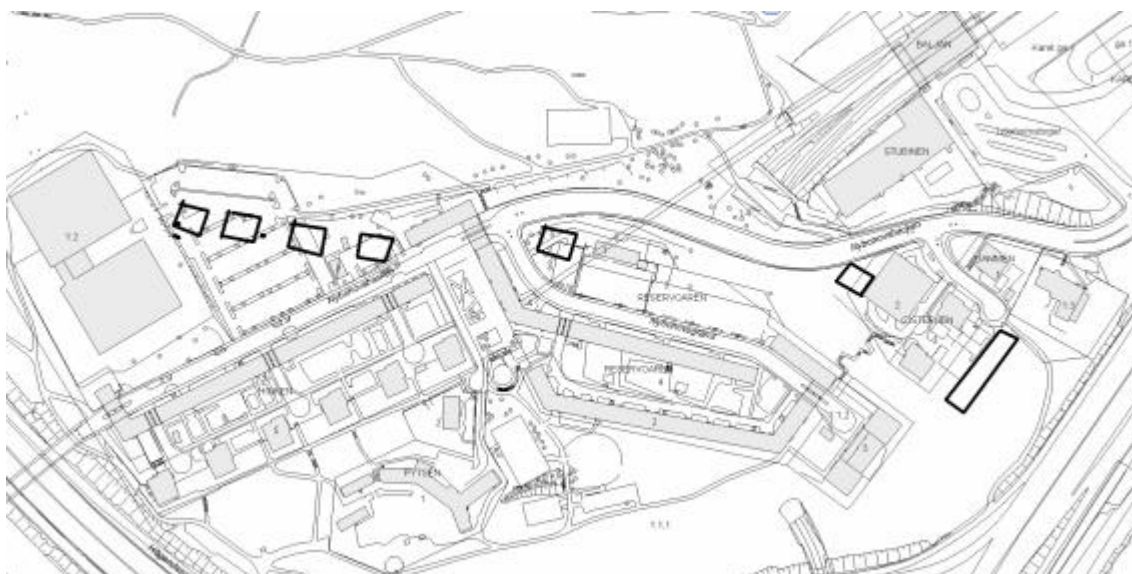
Övriga delar av Liljeholmens stadsdelsnämndsområde är under stark tillväxt. Kring Liljeholmstorget beräknas ca 400 lägenheter uppföras tillsammans med ett nytt centrum med bl a biograf. I Årstadal/Årstaberget beräknas totalt uppemot 3500 lägenheter uppföras under en 10-års period.

Tidigare beslut

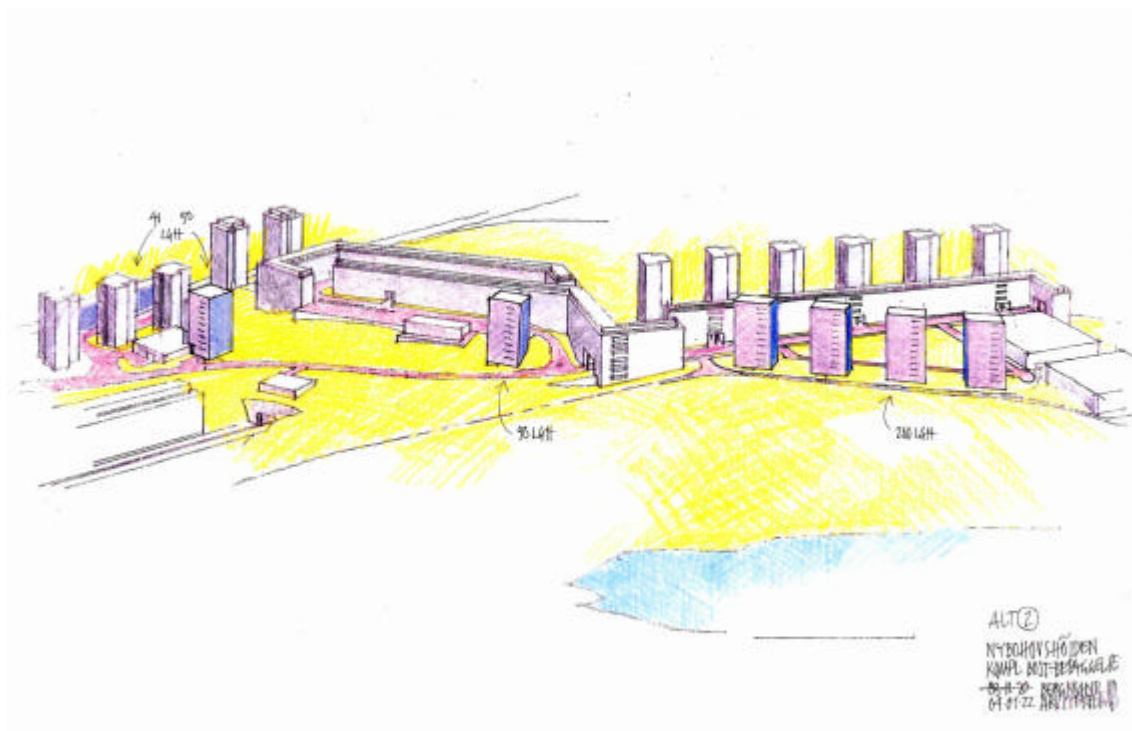
Aktuellt område har tidigare varit på förslag att bebyggas i flera olika omgångar. Senast det behandlades i gatu- och fastighetsnämnden var den 1 december 1998. Då beslutades att Nybohovsberget ej bör bebyggas ytterligare. Det var då ett pågående planärende där programsamråd genomförts.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 350 lägenheter i flerbostadshus. Av dessa ligger ca 150-200 helt eller delvis på mark som redan är upplåten med tomträtt, varför markanvisningen handlar om 150-200 lägenheter. Detta innebär 75-100 lägenheter för vardera bolaget. Skisserna visar ett förslag med totalt sex punkthus i samma höjd och formspråk som befintliga punkthus i området. Fyra av dessa punkthus föreslås byggas på den ej fullt utnyttjade parkeringsplatsen som tidigare varit föremål för bebyggelseförslag. De två övriga punkthusen är belägna invid befintliga parkeringsdäck längs Nybohovsbacken. Utöver dessa föreslås ett lamellhus parallellt med Södertäljevägen. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. På nästa sida finns en karta över området som visar ungefär inom vilka områden de planerade byggnaderna just nu är placerade. På nästa sida finns även en skiss som visar utbyggnadsförslaget på en översiktlig nivå.



Området för bebyggelseförslaget sett från söder



Skiss över bebyggelseförslaget sett från norr

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. Bolagen föreslås få markanvisning på 75-100 lägenheter vardera. Av de 150-200 lägenheterna som markanvisas ska hälften upplåtas med hyresrätt och hälften med bostadsrätt.

AB Svenska Bostäder har under de senaste tre åren fått 24 markanvisningar om totalt 1768 lägenheter. Besqab Projekt och Fastigheter AB har de tre senaste åren fått 6 markanvisningar om totalt 325 lägenheter. I övrigt har Veidekke Bostad & Fastighet AB 2003 sökt markanvisning inom aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

De delar som ska bli bostadsrätt kan efter fastighetsbildning antingen säljas till marknadspris/alternativt kan marken upplåtas med tomträtt för bostadsrätt i enlighet med nyligen fattat beslut i gatu- och fastighetsnämnden. För de bostäder som upplåts med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Stadens största utgifter bedöms bli arbeten på allmän plats och avgifter för anslutning av va-ledningar. Utgifterna bedöms inte överstiga 10 mnkr. De kapitaliserade tomträttsavgälderna bedöms överstiga de samlade utgifterna och därmed ge ett överskott för staden. Kostnader och intäkter får preciseras närmare i samband med redovisningen av program- eller plansamråd.

De framtida driftkostnaderna för staden bedöms endast påverkas marginellt.

Bolagen svarar för plankostnaden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Miljöfrågor

I samband med tidigare planärenden inom området har miljöbedömningar gjorts kring större delen av marken som finns med i det nuvarande förslaget till markanvisning. I MKB-program som tagits fram i samband med de tidigare planarbetet har miljöförvaltningen bl a pekat på att följande punkter bör studeras vidare:

- ? Buller
- ? Dagvatten
- ? Lokalklimat
- ? Grönfrågor

Ovanstående frågor kommer att studeras under planarbetet. Beträffande grönfrågor kan nämnas att de bebyggelseförslag som tidigare fanns i parkmarken längs Nybohovsbacken inte är medtagna i detta förslag till markanvisning.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bostäderna i förslaget är till största delen belägna på redan ianspråktagen mark, till största delen parkering. Ett föreslaget lamellhus är beläget på parkmark parallellt med Södertäljevägen. Denna parkmark har inte bedömts ha så stort rekreativvärde. Eventuell kompensation får redovisas i samband med program- eller plansamråd.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att studeras under planskedet och sedan följas upp.

-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 positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Genomförande och tidplan

En befintlig vattenledning från Stockholm Vattens vattenreservoar är en viktig planeringsförutsättning vid placeringen av husen. Att få ner så stor del som möjligt av tillkommande parkeringsbehov under husen eller under marken är även önskvärt.

För att hela projektet om ca 350 lägenheter ska gå att genomföra krävs mindre markbyten mellan olika tomträttsfastigheter, bl a den som ev. kommer att säljas till en bostadsrättsförening.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen. När tomträtts-, el. köpeavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen om att markanvisningen kommer att tas upp.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Nybohov har ett mycket centralt läge i staden. Under senare år har Svenska Bostäder satsat stora pengar på att renovera befintlig bebyggelse. Även gatu- och fastighetskontoret har gjort rejäla investeringar i bl a torgupprustningar i området. En förtätning kan förhoppningsvis hjälpa till att lyfta Nybohov ytterligare och ge fler möjlighet att flytta in i området.

Den parkering där det största delprojektet planeras ger idag ett relativt tråkigt och nedslitet intryck. Förhoppningen är att en bebyggelse där tillsammans med en upprustning av den omgivande marken kan göra att intrycket av området blir ett annat. Bebyggelseförslaget med enbart punkthus ska kunna innebära att utblickar från befintliga hus kan ske mellan punkthusen, även om de självklart innebär en begränsning av utsikten jämfört med dagsläget.

Projektet bedöms ge ett överskott för staden.

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

SLUT