



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-03-02

Handläggare: Britta Eliasson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 26 61
e-mail: britta.eliasson@gfk.stockholm.se

2004-02-09

Dnr: 01-512 28 76

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder vid kvarteret Gullmaren inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta till Primula Byggnads AB. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ca 30 hyresrätter inom fastigheten Årsta 1:1 till Primula Byggnads AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och övriga överenskommelser och avtal som erfordras för genomförandet.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Markanvisningen gäller en glugg vid kvarteret Gullmaren mitt emot Skanskvarnsskolan i Årsta där Primula Byggnads AB avser att uppföra ett lamellhus med ca 30 hyreslägenheter. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Marken har tidigare varit anvisad till HSB enligt beslut i nämnden 2000-12-12. HSB lämnade tillbaka markanvisningen hösten 2003 efter att projektet krympt som en följd av kraftiga protester i programsamrådet mot förslaget utformning.

Projektet innebär investeringsutgifter om ca 4,8 mnkr. Huvuddelen av utgifterna, ca 4 mnkr, finansierar gatumiljöupprustningen av Hjälmarsvägen i centrala Årsta. Intäkterna uppgår preliminärt till 3-4 mnkr (kapitaliserade årsavgälder).

UTLÅTANDE

Bakgrund

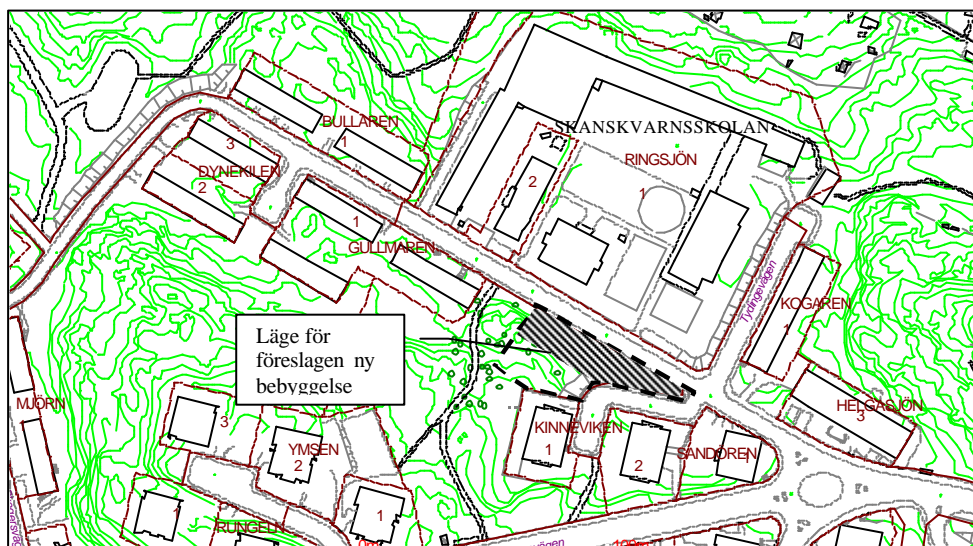
Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2000-12-12 om markanvisning till HSB av aktuellt område. HSB har återlämnat markanvisningen då det i programsamrådet framkom att de skisser som HSB tagit fram inte var möjliga att genomföra. Exploateringen var för hög och arkitekturen främmande i Årsta.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att inriktningen i det fortsatta planarbetet bör vara att åstadkomma en byggnad som bättre ansluter till den omgivande bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret tolkar det som ett lamellhus i "Årstastil" på ca 4 våningar.

Parkering måste lösas i garage. HSB kunde inte få ekonomi på projektet med de förutsättningarna.

Nu föreslås marken i stället anvisas till Primula Byggnads AB för att bygga just ett lamellhus i 4 våningar med vind, ca 30 lägenheter. Primula byggnads AB har tidigare köpt renoveringsobjekt, renoverat och hyrt ut i egen förvaltning. Nu vill de bygga själva och kontoret föreslog aktuellt projekt.



Planområdet längs Gullmarsvägen mitt emot Skansvarnsskolan

Tidigare beslut

GFN 1996-08-13 Trafik- och gatumuljöplan för Årsta mfl. stadsdelar

GFN 2000-12-12 Markanvisningar för bostäder i Årsta (kv Gullmaren gavs till HSB, en av beslutets sex Årstagluggar)

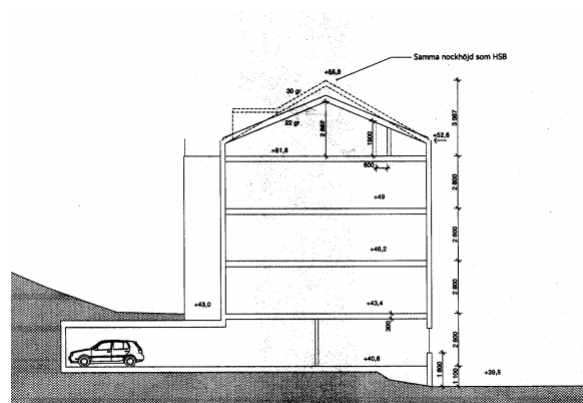
SBN 2001-05-07 Start-PM

GFN 2001-10-23 Remissvar Program för ny detaljplan för kv Gullmaren

SBN 2002-05-16 Ställningstagande efter programsamråd

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkering löses huvudsakligen i garage. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



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. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Bolaget har under de senaste åren fått en markanvisning om 100 lägenheter i Hammarby sjöstad. Detta är de nybyggnadsprojekt bolaget hittills åtagit sig. Tidigare har de köpt och renoverat befintliga hus.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken föreslås att upplåtas med tomträtt i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Den kapitaliserade avgälden beräknas till ca 3 mnkr med nuvarande avgäld. Innan projektet är genomfört väntas kommunfullmäktige att ha fattat beslut om nya avgäldsnivåer. Intäkterna för staden uppskattas därför till mellan 3 och 4 mnkr.

Bostadsprojektet kräver ingen ny infrastruktur. Investeringsutgifterna beräknas till ca 0,8 mnkr och utgörs av kostnader för fastighetsbildning, servisdragning och administration.

Gullmaren är en av tre gluggar i Årsta som är kopplade till gatumiljöupprustningen av Hjälmarsvägen i centrala Årsta. Gatuumbyggnaden beräknas kosta 19 mnkr, varav ca 4 mnkr föreslås belasta detta projekt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott för staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

Miljö

I tidigare beslut i ärendet har intrånget i parkmarken bedömts som godtagbart vid en exploatering längs gatan.

Gullmarsvägen är lågt trafikerad och har bullervärden under 55 dBA. Den trafik som alstras av den nya bebyggelsen är av liten omfattning.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på miljön.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen har redan genomgått programskedet. Kontoret bedömer att arbetet med planen kommer att pågå i ytterligare ca ett år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2006.

Gatumiljöupprustningen av Hjälmarsvägen har varit på samråd. Under våren tas den upp i gatu- och fastighetsnämnden för genomförandebeslut. Gatuombyggnaden planeras till år 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden gällande bostadsprojektet infaller eventuellt vid plansamrådsremissen, preliminärt kv2 2004. Om planförslaget inte skiljer sig avsevärt från det förslag som föreligger i dag kan kontoret svara på planremissen på delegation från nämnden.

Genomförandebeslutet kan troligen fattas av kontoret på delegation, eftersom investeringsutgifterna beräknas understiga 5 mnkr.

Samråd och information till andra förvaltningar

Projektet har varit föremål för programsamråd då alla berörda instanser givits möjlighet att yttra sig. Många närboende motsatte sig byggnation på platsen över huvud taget, men de flesta protester berörde den föreslagna byggnadens höjd och utformning. Det aktuella förslaget med ett "Årstaanpassat" smalhus bör tillmötesgå deras krav.

Kontorets synpunkter och förslag

Med denna nya markanvisning har planarbetet så här långt inte varit förgäves utan projektet kan gå vidare. Föreslagen utformning blir en försiktig komplettering utan större miljöpåverkan i ett centralt och attraktivt läge. Projektet är litet och styrt till utformning och med garagekrav, varför det varit osäkert om någon byggherre kunde finna ekonomiska möjligheter att åta sig projektet. Med Primula Byggnads AB ges ett mindre hyreshusbolag möjlighet att etablera sig som husbyggare i ytterstaden.

Den stora utgiften i projektet ligger i den angelägna ombyggnaden av Hjälmarsvägen. Genom att ekonomiskt koppla den till Årstagluggarna Gullmaren, Årsjön och Storsjövägen, kan en av centrala Årstas huvudgator rustas upp med avseende på gatumiljö och trafiksäkerhet enligt planerna från 1996 års Trafik- och gatumiljöplan för Årsta mfl. stadsdelar.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och övriga överenskommelser och avtal som erfordras för genomförandet av projektet.

SLUT