



Malén Wasting
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 52
malen.wasting@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-11-15

Markanvisning för bostäder och en förskola inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen till AB Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och en förskola inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning för ett område inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Förslaget innebär ett tillskott på ca 75 hyresrättslägenheter, en förskola med sex avdelningar och ett ”porthus” med café- och restaurangverksamhet. Området är idag obebyggt och planlagt som gatumark och park.



Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av Hammarbyhöjden 1:1 till AB Svenska Bostäder enligt kontorets utlåtande. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Bakgrund

AB Svenska Bostäder (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 75 lägenheter i stadsdelen Björkhagen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park- och gatuändamål.

Bebyggelsen runt Björkhagens centrum består av punkthus och lamellhus huvudsakligen från 1940-talet. Björkhagen centrum byggdes ut under 1950-talet. Andelen små lägenheter i Björkhagen är mycket stor. Ca 65 % av lägenheterna utgörs av en- och tvårumslägenheter och ca 20 % av lägenheterna är trerummare (USK, avser statistik år 2006). Andelen hyresrätter i Björkhagen är 65 % där allmännyttan förvaltar 27 % och bostadsrätterna utgör 45 % av lägenhetsbeståndet.

Strax norr om det planerade området ligger Markuskyrkan (Skarpnäcks kyrka) med högt kulturhistoriskt värde, ritad av Sigurd Léwerentz uppförd i slutet av 1950-talet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 75 lägenheter i flerbostadshus, en förskola med sex avdelningar samt ett "porthus" med café- och restaurangverksamhet. Lägenheterna kommer att upplåtas som hyresrätter. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

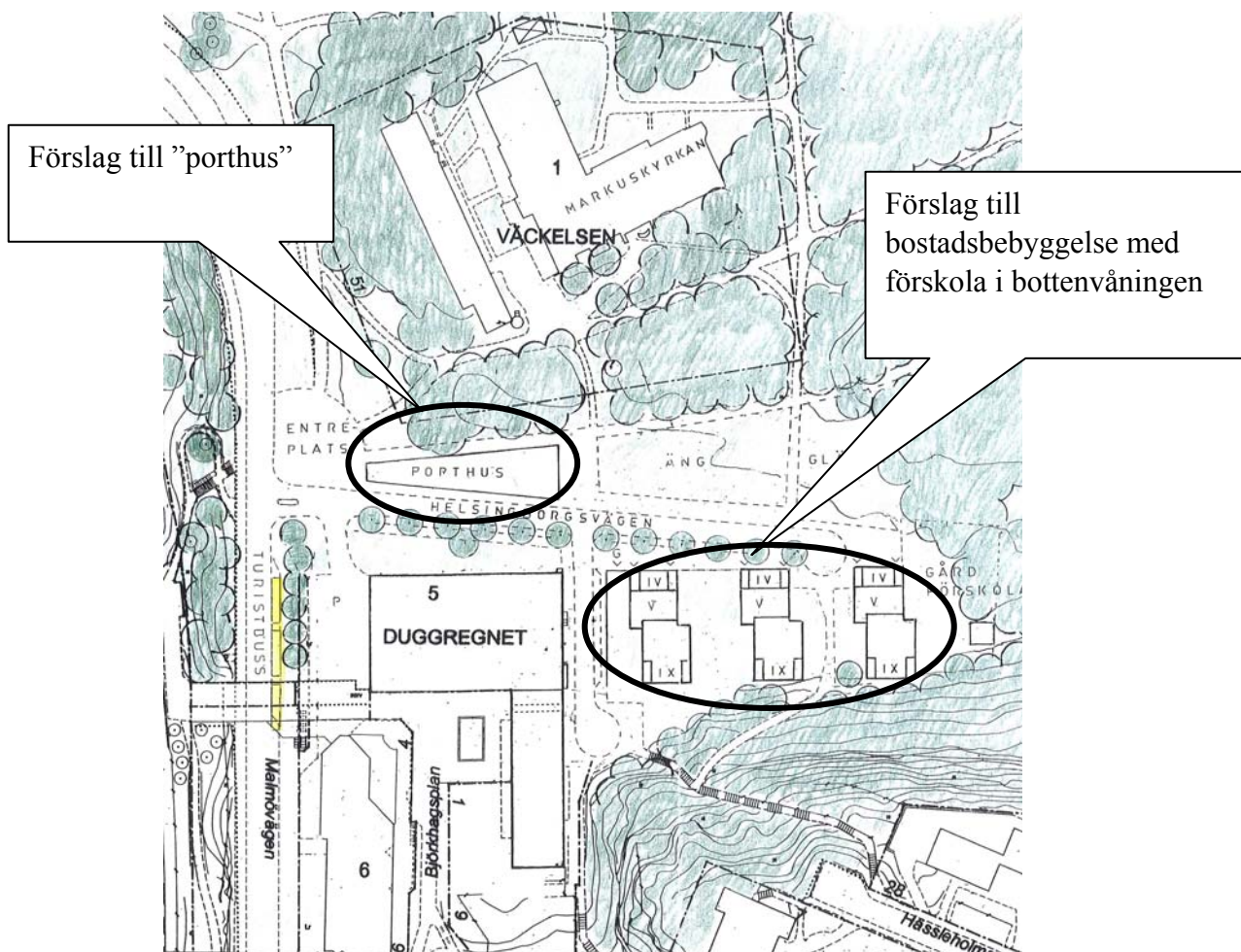


Illustration Nyréns

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Bolaget har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar motsvarande ca 345 lägenheter i Skarpnäcks stadsdel. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Bolaget äger och förvaltar det närliggande centrumet och har föreslagit att ett ”porthus” innehållande café och restaurangverksamhet ska byggas. Vidare kommer bolaget att bygga en ny förskola med sex avdelningar enligt önskemål från stadsdelsförvaltningen. Därutöver skall all parkering läggas i garage med ett parkeringstal om 1,0 bilplatser per lägenhet.

Skanska Sverige AB, JM AB, Järntorget Mark- & byggnads AB, Borätt AB och Riksbyggen AB har också sökt markanvisning på aktuellt område.

Kontoret föreslår att AB Svenska Bostäder får markanvisningen eftersom de äger och förvaltar det närliggande centrumet och de får på så sätt möjlighet att förtäta intill sitt befintliga bestånd.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta högst 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Stadens utgifter består bl.a. av kostnader för va-servis, eventuella ledningsflytter, eventuell marksanering, upprustning av grönytor m.m. mot Nackareservatet, rivning av befintlig förskola.

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering samt ledningsomläggning, vilar på bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka nämnvärt. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som exploateringsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är närheten till Nackareservatet och hur entrén till reservatet ska utformas. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på närområdet förutom en viss ökning av biltrafiken på närliggande gator.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

- Tillgänglighet

Projektet bedöms klara stadens riktlinjer.

-Måluppfyllelse och näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1,5 år.

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. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Den aktuella tomten är obebyggd och är idag park och naturmark. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under detaljplaneprocessen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

Slut