



Christina Norén
Innerstad
Telefon: 08-508 281 12
christina.noren@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Marieberg 1:29 i Marieberg till ByggVesta.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Marieberg 1:29 till ByggVesta och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

ByggVesta har inlett ett samarbete med två fastighetsägare i Marieberg, Fabege som äger fastigheten Trängkåren 7 och Acta AB som äger fastigheten Lysbomben 4. Fabege och Acta AB vill utveckla sina kommersiella fastigheter och ByggVesta vill bygga bostäder att upplåta med hyresrätt och har inkommit till exploateringskontoret med förfrågan om markanvisning i området runt Gjörwellsgatan/Fyrverkarbacken. Kontoret anser att det är intressant att studera området i parallella uppdrag och är positivt till förslaget. Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslaget till markanvisning och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med ByggVesta samt beställa ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden.



Bakgrund / Remissen

Marieberg har utpekats som ett av tre möjliga områden i staden som skulle kunna vara lämpade för något högre hus. De övriga två områdena är city kring Brunkebergsåsen samt Värtanområdet. Marieberg har ett omväxlande uttryck med de stora tidningshusen, ryska ambassaden, riksarkivet, socialstyrelsen och två dominanta flerbostadshus från 1960-talet som markanta inslag. Bergsparken runt Gjörwellsgatan är dramatisk och karaktärsfull. Trafiksituationen runt Västerbroplan är komplicerad. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har studerat områdets möjligheter och översiktligt lokaliserat områden som skulle kunna vara tänkbara att bebygga. Staden äger förhållandevis lite mark i området.

ByggVesta (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 35-50 lägenheter i anslutning till Gjörwellsgatans anslutning mot Fyrverkarbacken. Bolaget samarbetar med Acta AB som är ägare till fastigheten Lysbomben 4 och med Fabege som är ägare till fastigheten Trängkåren 7. Tillsammans med staden avser bolagen bedriva parallella skissupdrag för sydöstra delen av Marieberg.

För området gäller en detaljplan enligt vilken markområdet är avsett för parkändamål. Området används idag till park.

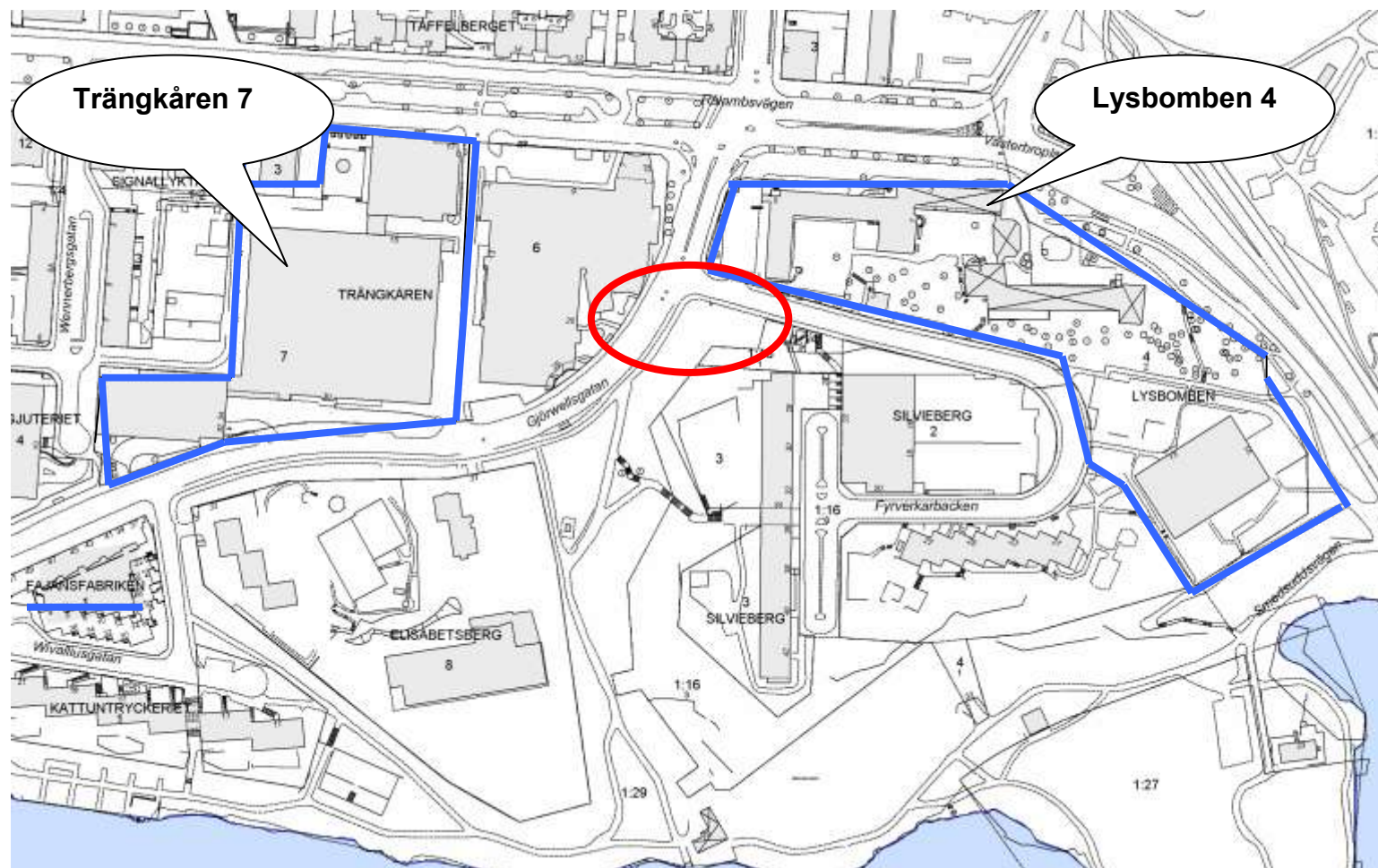
Befintlig kringliggande bebyggelse är i huvudsak flerbostadshus med bostadsrätter uppförda på 1950 och 1960-talen.

Tidigare beslut

Senaste bebyggelsetillskottet i området är kv Fajansfabriken med ca 50 lgh som färdigställdes år 2000.

Utbyggnadsförslag

Förslaget avser nybyggnation av ca 35-50 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Endast översiktliga skisser finns framtagna, de redovisas inte här, men de parallella skissförslagen kommer att utvisa projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer sedan att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Marieberg, förslag till markanvisningsområde markerat med röd ring

Förslag till markanvisning

Det förslag till upplägg för det parallella uppdrag som de tre bolagen redovisat för exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret är intressant. ByggVesta har varit drivande i den processen. Staden äger förhållandevis lite mark i området som är möjlig att utveckla. Privata fastighetsägare och staten genom fastighetsverket är innehavare av de stora markområdena.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken upplåts med tomträtt, med en avgäld om 206kr/m² BTA. I samband med bebyggelsen ska projektets parkeringsbehov lösas. Behovet av barnstugor i området behöver ses över. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).



Bolaget har under åren 2003 -2005 fått 5 markanvisningar om totalt 340 lägenheter. Övriga byggherrar som sökt markanvisning i området under åren är Husab, JM, PEAB, Riksbyggen och SBC.

Om utfallet av de parallella skissuppgifterna pekar på att det går att bygga ytterligare bostäder i området avser kontoret återkomma med förslag till fler markanvisningar till andra byggherrar.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Kontoret avser återkomma till nämnden och redovisa utfallet av de parallella uppgifterna och i samband därmed redogöra för de ekonomiska konsekvenserna. I detta mycket tidiga skede bedömer kontoret dock att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är i huvudsak landskapsvärden, kultur- och rekreationsvärden samt buller.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

På kartskissen ovan har ett föreslaget område för nybebyggelse lagts in. Huruvida bebyggelsen hamnar där eller inte är i dagsläget inte slutgiltigt avgjort. Kontoret förslår att frågan om eventuell kompensation för ianspråktagen grönyta tas upp i samband med redovisningen av de parallella skissuppgifterna.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med stadens mål att utveckla Stockholm och tillskapa fler bostäder.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Arbetstillfällen kommer att skapas, dels under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Projektet beräknas inte ha speciell påverkan på barn i förhållande till dagsläget. En grön yta i hörnet av Gjörwellsgatan och Fyrverkarbacken bebyggs och dess eventuella värde som lekområde försvinner, samtidigt blir den del av gaturummet som idag är en passage belägen mellan kontorshus och park och som kan uppfattas som otrygg i och med bostadsbebyggelsen tryggare.

Genomförande och tidplan

Kontoret avser återkomma med eventuella riskfaktorer, problem eller frågor rörande genomförandet i kommande tjänsteutlåtande. Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Arbetet med detaljplanen kommer att pågå i minst två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2011 och första inflyttning till år 2012.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid redovisning av de parallella skissuppgifterna och inriktningsbeslutet, preliminärt 4:e kvartalet 2008. När tomträttsavtal är träffat med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt 4:e kvartalet 2009.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat Kungsholmens stadsdelsförvaltning. Förvaltningen menar att bergsparken runt Gjörwellsgatan ger området en speciell och dramatisk karaktär som är angelägen att värna. Parken sträcker sig ner mot vattnet och kringgärdar den befintliga bebyggelsen. Stadsdelsförvaltningen föreslår att frågan fördjupas att omfatta även landskapsbilden samt natur- och kulturvärden inom ramen för de parallella skissuppgifterna och föreslår även att en förskola inryms i den planerade utvecklingen av sydöstra delen av Marieberg. Fortlöpande kontakt kommer att has med stadsdelsförvaltningen i det kommande arbetet.

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

Kontoret anser att det är intressant att studera Mariebergsområdet i parallella uppdrag. ByggVesta samt fastighetsägarna Fabege och Acta AB ligger bakom idén, i vilken Bygg Vesta till stor del varit drivande. Staden äger förhållandevis lite mark i området som är utpekad som ett av tre innerstadslägen lämpade för något högre hus, varför det är av intresse att delta i utvecklingen av området med den mark staden råder över. Kontoret anser även att ett inslag av hyresrätter i Marieberg är bra med tanke på den stora dominansen av bostadsrätter i området.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner förslaget till markanvisning till ByggVesta och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolaget samt beställa ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden.

Slut