



Maria Tingström
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-06-17

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen till Aktiebolaget Grundstenen och Einar Mattsson Byggnads AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Aktiebolaget Grundstenen och Einar Mattsson Byggnads AB 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

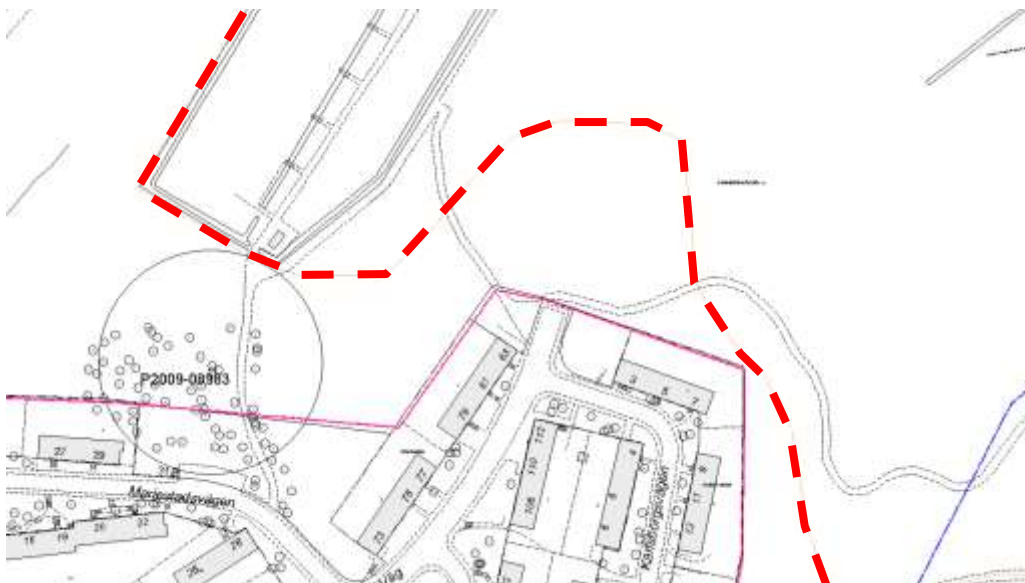
Larisa Freivalds

Sammanfattning

Aktiebolaget Grundstenen och Einar Mattsson Byggnads AB har ansökt om markanvisning för att uppföra mellan 30-80 hyresrätter i slutet/förlängningen av Finn Malmgrens väg i Björkhagen. Exploateringskontoret är positivt till förslaget som ger ett tillskott på bostäder i ett bra kollektivtrafikläge med närhet till service och natur. Området är inte planlagt. Den totala investeringsutgiften för projektet

Bakgrund

Befintlig bebyggelse i Björkhagen består huvudsakligen av lamellhus om tre till fyra våningar som uppförts i början av 1940-talet. Byggnaderna är friliggande med genomgående lägenheter och ett husdjup på sju till tio meter.



Området består av en vacker naturmark med berg i dagen och stora höjdskillnader. Området ligger på en del av en platå med utsikt över staden, ca 500 meter från Hammarbyhöjdens tunnelbanestation. Tvärs över platån går gränsen för Nacka naturreservat, röd streckad linje. Finn Malmgrens väg går hela vägen fram till aktuellt markanvisningsområde och är något märkligt avskuren. Området är icke planlagd mark. Enligt PL 2025 daterad 1939 planerades en fortsättning av Finn Malmgrens väg som av någon anledning inte fullföljdes.

I USK:s statistik för Björkhagen 2009 är 59 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 21 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 20 % av lägenhetsbeståndet. I Skarpnäck är andelen bostäder i flerbostadshus ca 96 % respektive ca 4 % i småhus.

Beslut

Aktuellt område har inte tidigare varit på förslag att bebyggas, således har varken exploateringsnämnden eller stadsbyggnadsnämnden haft ärendet för beslut. Inriktnings- och genomförandebeslut kommer att tas på delegation då investeringsutgifterna förväntas bli lägre än 10 mnkr. Plansamrådet kommer att besvaras av kontoret enligt gällande delegation.

Utbyggnadsförslag

Platsen bedöms möjlig att bebygga och har möjlighet att bli en attraktiv plats för boende. Närområdet är synnerligen välförsörjt avseende rekreation och fin naturmark i och med att Nacka naturreservat ligger i direkt anslutning till det föreslagna exploateringsområdet. Den avklippta vägen skulle få en naturlig

förlängning med en ny exploatering. Markområdets avgränsning och uppskattad byggrätt är i nuläget svår att bedöma. Vilken typ av bebyggelse som är lämpligt får studeras vidare under planprocessens gång. Lämplig utgångspunkt är att kompletteringsbebyggelse kan ske med enstaka hus inordnade i planmönstret eller som friare husgrupper utanför stadsdelens sammanhållna miljöer utan påtagliga intrång i omgivande grönstråk. Parkeringsplatser ska lösas i garage under mark. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

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. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till Aktiebolaget Grundstenen.



Bild av område, tagen mot söder, som föreslås markanvisas, ungefärligen utritat med streckad begränsningslinje.

Förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren ligger söder om aktuellt område, vid Helsingborgsvägen till Svenska Bostäder (ca 75 hyresrättslägenheter och förskola), Simrishamnsvägen till Stiftelsen för Stockholms studentbostäder (ca 140 studentlägenheter), Karlskronavägen till AB Borätt (ca 35 bostadsrätter) samt väster om området, vid Mariestadsvägen till Primula Byggnads AB (ca 20 hyresrättslägenheter).

Exploateringskontoret har fått in ett flertal markanvisningsansökningar från olika bolag inom bl. a. stadsdelen Björkhagen. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort en bedömning av vilka platser som kan vara lämpliga att pröva för en framtida exploatering. De platser som anses vara lämpliga för en exploatering kommer att markanvisas inom kort. Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden under hösten 2010 med ytterligare markanvisningar inom bl.a. Björkhagen.

Einar Mattsson Byggnads AB/Aktiebolaget Grundstenen har inte fått någon markanvisning under de senaste fyra åren. Andra byggherrar som sökt markanvisning är: Primula Byggnads AB, AB Borätt, Husab, Bonum Seniorboende, NCC samt JM.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolagen avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut tas på delegation inom kontoret. Stadens utgifter består bl.a. av anslutningsavgift för VA, grönkompensation samt ev. förstärkning av elkapaciteten. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolagen. Bolagen svarar solidariskt för åtaganden i markanvisningsavtalet och därefter i överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. 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. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att bolagen tillsammans med stadsbyggnadskontoret tar fram en projektutformning som leder till en lagakraftvunnen detaljplan. Bolagen skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen.



-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Området som ligger i direkt anslutning till Nacka naturreservat har tydliga höjdskillnader med synliga bergryggar och utgör en viktig del av områdets landskapskaraktär. De värden som går förlorade i och med att marken ianspråktagas finns dock väl representerade i den direkta närmiljön samt inom naturreservatet. När området exploateras ska stor hänsyn tas till befintlig topografi och omgivande närmiljö.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Medel kommer att avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelen/stadsdelsnämnden vidta landskaps- och naturvårdande åtgärder för närliggande naturmarksområden utanför reservatsområdet. Förslag till åtgärder är t.ex. friställande av ekar och/eller andra träd, omhändertagande av död ved i högar, förbättring av befintliga gångstråk och tydliggörande av entréer till reservatet.

- Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedöms av kontoret, i detta tidiga skede, som liten. Barns tillgång till liknande lekmiljöer är väl tillgodosedda tack vare närheten till naturreservatet. Tillgänglighetsaspekter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet men projektet förutsätts klara stadens riktlinjer för tillgänglighet.

-Måluppfyllelse avseende näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i vision 2030. Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under byggtiden.

Genomförande och tidplan

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 2012 och första inflyttning till år 2013.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret varit på platsen och vi bedömer att den är möjlig att bebygga och har potential att bli en mycket attraktiv boplat. Som nämnts ovan är förutsättningarna svåra att bedöma varför frågor som volym, placering och utformning av byggnader inkl. underbyggt garage får

hanteras inför stadsbyggnadskontorets Start-PM och under den fortsatta planprocessen. Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen som lämnat önskemål om en gruppbostad om ca fem lägenheter för personer med fysisk funktionsnedsättning. Om behovet går att tillgodose inom detta projekt får utredas under planprocessen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att platsen är möjlig att pröva för bostadsbebyggelse. Vilken typ av bebyggelse som är lämpligt får studeras vidare under planprocessens gång, dock ska parkeringen lösas i garage under mark. Närområdet är välförsörjt avseende rekreation och naturmark i och med att Nacka naturreservat ligger i direkt anslutning till den föreslagna exploateringen. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Aktiebolaget Grundstenen och Einar Mattsson Byggnads AB.

Slut