



Handläggare: Per Olof Jägbeck
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 27 595
perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2004-04-01

Dnr: 03-411-4014

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för bostäder i kv Påskdagen i Hökarängen till
Bostaden AB. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för hyresrättslägenheter vid kv Påskdagen i Hökarängen till Bostaden AB på två år.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningen enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för ca 50 hyresrättslägenheter vid kv Påskdagen i östra Hökarängen till Bostaden AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy. Föreslagna områden utgörs dels av en obebyggd daghemstomt, dels av naturmark vid Söndags- och Fredagsvägarna i Hökarängen.

Kontoret föreslår att nämnden ger i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Merparten av bebyggelsen i Hökarängen uppfördes under slutet av 1940-talet. Av de 4700 bostäderna finns enligt USKs statistik för 2002 93% i flerbostadshus varav de flesta ägs av allmännyttigt bostadsföretag där Stockholmshem är dominerande. Småhusen, 327 st, består huvudsakligen av radhus belägna i det så kallade veckodagsområdet i östra Hökarängen och i ett nybyggt område på gränsen till Fagersjö.

I Hökarängen bodde 8060 personer i slutet av år 2002. Av dessa var 18% barn/ungdomar under 19 år, 65% var 19-64 år och 18% var 65 år eller äldre. Hökarängen har alltså relativt få barn och ungdomar.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Bostaden AB har nyligen erhållit markanvisning i Rågsved för ca 150 lgh.

Nämnden har under 2003 och 2004 anvisat mark för ca 200 bostäder i södra och västra Hökarängen.

Utbyggnadsförslag

Kv Påskdagen



Kv Påskdagen 3 är idag planlagd för barnstugeverksamhet. Planen har dock ej genomförts utan upplevs som ett stycke naturmark inom det omgivande bostadsområdet. Genom området går en gångväg som bl a tjänar som kommunikation till och från tunnelbanestationen i Hökarängen samt mellan skola och parklek.

Området ansågs redan i upprustningsprogrammet för Hökarängen 1988 lämpligt för exploatering med ca 50 lgh.

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.

Ingen annan byggherre har sökt markanvisning på samma område.

Bostaden AB äger och förvaltar lägenheter och lokaler i Vetlanda, Nässjö, Eksjö, Falköping, Tibro och Hjo. De innehar ca 400 lägenheter och 15 000 m² lokaler. Från den 1 jan 2001 har Bostaden AB & Ikano Real Estate förvärvat 33 fastigheter i Jönköping, Skövde och Trollhättan. Bolaget avser upplåta bostäderna med hyresrätt och strävar efter låga hyror.

Konsekvenser

- *Ekonomi*

Mark för hyreslägenheter skall upplåtas med tomträtt.

I dagsläget är det för tidigt att göra en bedömning av projektets exploateringsekonomi. Detta kommer att ske när projektets förutsättningar närmare klarlagts och redovisas för nämnden i samband med planprogramremissen.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar respektive byggherre. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken kontoret står för.

- *Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur de aktuella ytornas lokala rekreativvärde samt värdefulla träd i möjligaste mån skyddas.

Kontoret anser det dock möjligt att exploatera området under förutsättning att vegetationen mäts in och att de värdefullaste träden sparas. Parkvägarnas sträckning får i detta sammanhang ses över och efter behov flyttas om inte dess funktion och tillgängligheten försämras.

- *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

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

- *Tillgänglighet*

Fastigheten har god tillgänglighet i anslutning mot omgivande vägar och eftersom huset förses med hiss kommer också tillgängligheten till samtliga lägenheter att bli god.

S

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet av billiga hyresrätter i Stockholm.

- Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

Genomförande och tidplan

I detta projekt krävs att husens utformning och placering studeras noga. Bebyggelsen skall anpassas till omgivningen och tillgängligheten får ej försämras.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske år 2006 med första inflyttning år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt sista kvartalet 2004. När tomträttsavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden fatta beslut om överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet 2005.

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. Byggherren beställer detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard och hiss i ett äldre byggnadsbestånd.

Husens placering får studeras närmare under programarbetet eftersom teknisk infrastruktur och grundläggningsförhållanden betyder mycket för projektets ekonomi.

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

SLUT