



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-11-23
1(6)

Handläggare: Inga Medin Stein
Region Innerstaden
Markbyrån
Tel: 508 262 15
e-mail: inga.medin@gfk.stockholm.se

2004-11-03

Dnr: 04-411-3550

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Pireus i Södra
Värtahamnen till Svenska Bostäder.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Pireus till Svenska Bostäder.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Göran Gahm
t f

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Inom Södra Värtahamnen har Position Stockholm en tidig markreservation avseende kv Pireus. Position Stockholm har redovisat ett förslag till bebyggelse där halva kvarteret bebyggs med bostäder, ca 90 lägenheter, och andra halvan med kontor. Position Stockholm har förklarat sig villiga att avstå markreservationen avseende den del som föreslås för bostäder mot en möjlighet att utveckla ett handelskoncept för kv Riga och Hamburg (kv Riga ägs av Position Stockholm).

Svenska Bostäder fick tidigare i år en markanvisning för ca 180 lägenheter i kv Reval och har inkommit med ansökan om ytterligare anvisning i området. Kontoret har bedömt det mycket positivt med ett ytterligare tillskott av bostäder i Södra Värtahamnen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kvarteret Pireus ligger i Södra Värtahamnen, delprojekt Värtans Hamnkaj. Tre intilliggande kvarter; Stralsund, Neapel och Reval har tidigare i år markanvisats till Position Stockholm respektive Svenska Bostäder. De kvarteren bedöms kunna innehålla ca 400 lägenheter; 200 bostadsrätter och 200 hyresrätter samt ett högt hus med kontor och speciallägenheter invid hotell Ariadne (kv Neapel). Kvarteret Pireus är upplåtet med arrende för lager- och kontorsverksamhet till ett bolag som ägs av Position Stockholm. Kvarteret är bebyggt med en stor lagerlokal. Position Stockholm deltar aktivt i utvecklingen av Södra Värtahamnen varför staden och Position Stockholm i januari 2002 tecknade ett samarbetsavtal avseende kv Pireus (giltighetstiden för samarbetsavtalet gick ut i juni 2004). Position Stockholm har utvecklat ett förslag där halva kvarteret bebyggs med kontor och andra halvan föreslås inrymma ca 90 lägenheter.

När förslaget om ett delat kvarter aktualiserades kom parterna överens om att den tidiga markreservationen får fortsätta gälla för den kommersiella delen av kv Pireus men att bostadsdelen får anvisas till annan byggherre. I utbyte mot halva kv Pireus har kontoret ställt sig positivt till att Position Stockholm integrerar del av kv Hamburg med den handelsgalleria de avser att uppföra i kv Riga som de innehar med äganderätt. Kontoret har för avsikt att återkomma till GFN i denna fråga.

Svenska Bostäder har inkommit med ansökan om markanvisning för ytterligare bostäder i området.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål.

Tidigare beslut

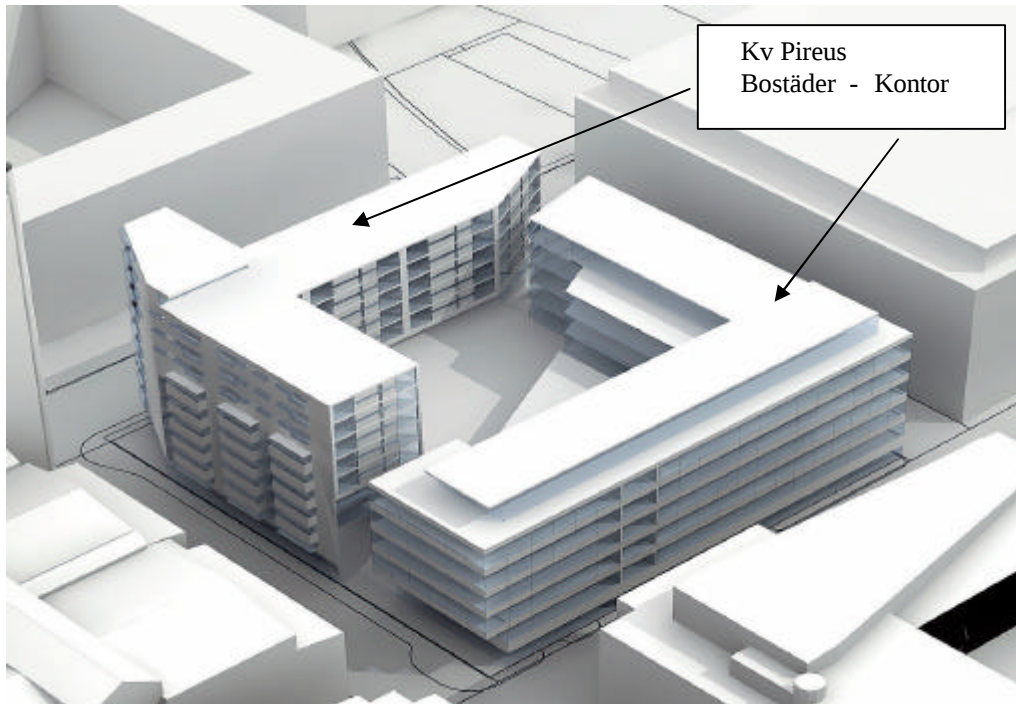
2002-03-19	GFN	Tidig markreservation med samarbetsavtal för Position Stockholm
2004-01-27	GFN	Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Reval, Stralsund och Neapel i stadsdelen Södra Värtahamnen till Svenska Bostäder och Position Stockholm
2004-10-12	GFN	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen. Delgenomförandebeslut Södra Värtahamnen

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 90 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Kvarteret delas mellan Svenska Bostäder, som uppför bostäderna och Position Stockholm som blir byggherre för kontorsdelen av kvarteret.

Bostadsdelen innehåller nio bostadsvåningar, en våning med butiker/lokaler samt gård underbyggd med två våningar garage. Bostäderna är orienterade mot sydväst vilket är

gynnsamt ur både ljus- och bullersynpunkt. Byggherrarna avser att finna former för att samutnyttja parkeringsvåningen och gården samt utreda möjligheterna till återvinning av överskottsvärme från kontorsdelen. Samarbetet kommer att bekräftas i markanvisningsavtalet. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslag till markanvisning

Kontoret föreslår att halva kvarteret Pireus anvisas till Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget, dels för att de har ett annat kvarter i området vilket är praktiskt ur såväl genomförande- som förvaltningssynpunkt dels för att bolaget inte har projekt i den omfattning som krävs för att kunna uppfylla uppdraget i budget om att bygga 4000 nya bostäder under mandatperioden.

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 upplåts med tomträtt.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 34 markanvisningar om totalt ca 3000 lägenheter.

Konsekvenser

- *Ekonomi*

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

Planområdet Värtans Hamnkaj bedöms få en exploateringskalkyl som genererar ett positivt resultat. Bostadsdelen i kv Pireus kommer att belastas av kostnader för markrening, viss ledningsflytt samt upprustning av omgivande gator. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

- *Miljökonsekvensbeskrivning*

I samband med upprättandet av detaljplanen har kontoret låtit göra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Den preliminära utgåvan visar att det främst är buller som påverkar kvarteret Pireus. Detta hanteras med direktiv för bebyggelsens utformning och med anpassade lägenhetslösningar.

- *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Ingen grönyta tas i anspråk. I Södra Värtahamnen planeras för en ny park och kompletteringar med träd.

- *Tillgänglighet*

Det markanvisade området har små nivåskillnader så tillgängligheten inom området bedöms vara enkel att lösa.

- *Måluppfyllelse*

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Det stämmer även väl med ställningstagandet att bygga på redan exploaterad mark.

- *Näringsliv och jobb i regionen*

Kontoret anser att en utveckling av Värtahamnsområdet är positiv för näringslivet i regionen. Kontoret bedömer att bostadsutvecklingen går att kombinera med framtidens hamnverksamhet.

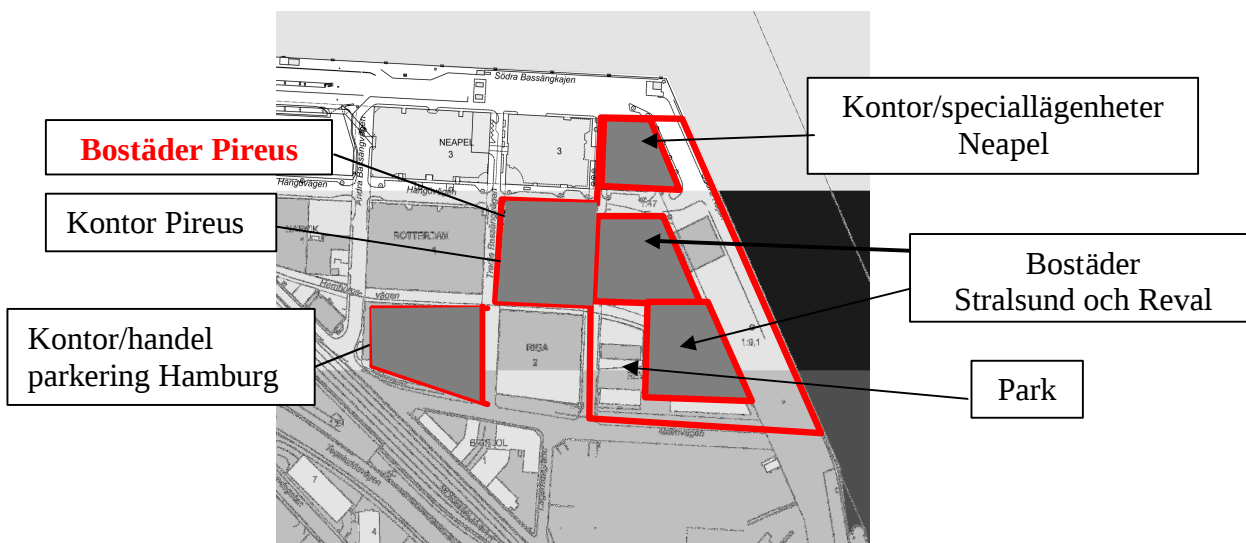
- *Påverkan på barn*

Projektet bedöms inte ha någon speciell påverkan på barn. Gröna gårdar och en park ger förutsättningar för lek och utevistelse.

Detaljplan

Ett planförslag för kvarteren Pireus, Stralsund, Reval, Neapel och Hamburg är under upprättande och beräknas skickas ut på remiss och samråd före årsskiftet 04/05.

Geografisk avgränsning av planområdet för Värtans Hamnkaj med schematisk redovisning av planinnehåll. Markanvisningen avser halva kvarteret Pireus.



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 Bolaget sin byggstart till år 2006 och första inflyttning till år 2008.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid planremissen, kv 4 2004. Inför upprättande av tomträttsavtal och när stadens egna investeringar aktualiseras erfordras ett genomförandebeslut i gatu- och fastighetsnämnden, preliminärt kv.1 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

Utbyggnadsförslaget finns med i det planförslag för området som f n upprättas av stadsbyggnadskontoret. Stadsdelsförvaltningen har deltagit i projekt- och byggherremöten och miljöförvaltningen har lämnat synpunkter i samband med upprättandet av MKB för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser det vara mycket värdefullt att tillföra ytterligare bostäder till området, utöver tidigare gjorda markanvisningar. Förslaget innehåller butiker i bottenvåningen utmed Fjärde Bassängvägen vilka tillsammans med butikerna i kv Riga och parktorget i kv Reval bildar ett attraktivt stråk som skapar trivsel i området.

Hittills utförda bullerutredningar med åtföljande anpassningar i bebyggelsens utformning visar att bostäder och hamnverksamhet går att kombinera. Frågan blir föremål för prövning i kommande detaljplaneprocess.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Svenska Bostäder för del av kv Pireus.

SLUT