



Christer Fliesberg
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 04
christer.fliesberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-05-14

Markanvisning för bostäder väster om fastigheten Knypplerskan 4 i stadsdelen Åkeshov till AB Stockholmshem och Maxera Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder väster om fastigheten Knypplerskan i Åkeshov till AB Stockholmshem och Maxera Bostad AB samt ger kontoret i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

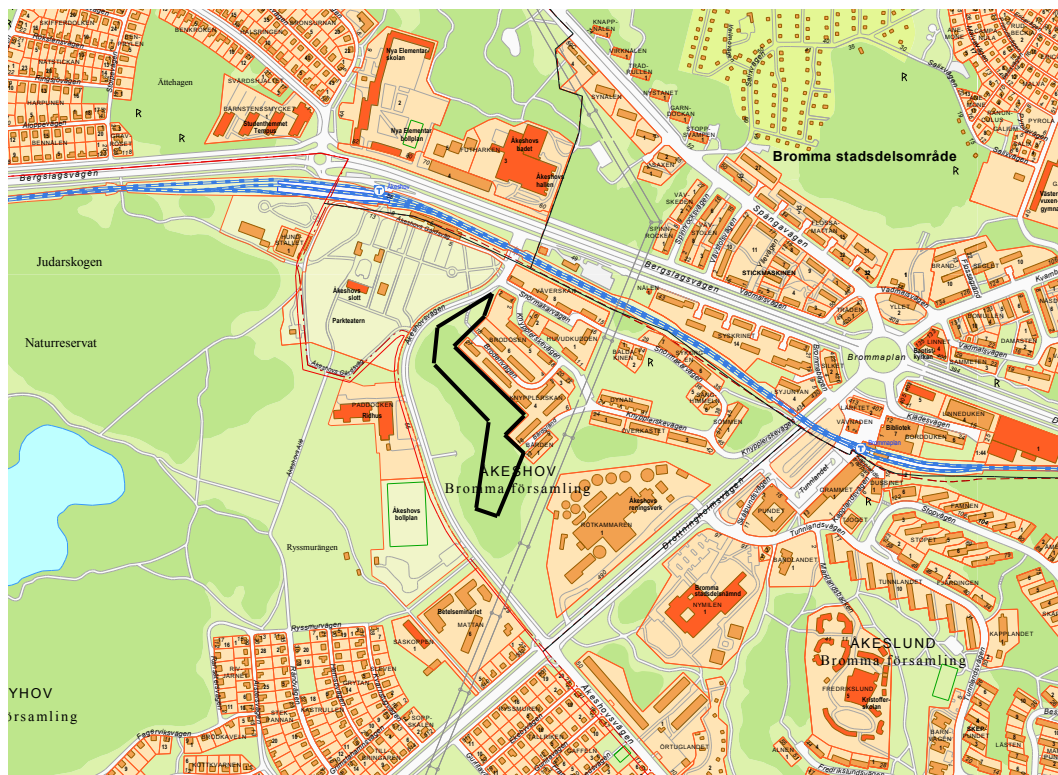
Gunnar Jensen

Sammanfattning

AB Stockholmshem och Maxera Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 140 lägenheter i 10 hus i 4-6 våningar väster om kv Knypplerskan i stadsdelen Åkeshov. För området gäller detaljplan PI 2736 från 1943-09-17, vilken anger att det område som berörs är parkmark. Markområdet är kuperat och består av storblockiga moräner.

Åkeshovs reningsverk ligger nära området och utgör en osäkerhet. Länsstyrelsen har i det näraliggande projektet Knypplerskevägen (Sömmen) haft synpunkter på både lukt och reningsverkets framtida användning framförallt avseende en utökad gashantering. Området ligger även i närheten av en kraftledning, som dock planeras avvecklas inom ramen för projektet Stockholms Ström.

Kontoret bedömer, under förutsättning att ovanstående problem kan lösas, att marken kan tas i anspråk för denna typ av kompletterande bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö. Området tillförs därmed ny bebyggelse med hiss och lägenheter som kompletterar de lägenhetsstorlekar Stockholmshem redan har i kv Knypplerskan.



Bakgrund

AB Stockholmshem och Maxera Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 140 lägenheter i 10 hus i 4-6 våningar väster om kv Knypplerskan i stadsdelen Åkeshov (se karta ovan). För området gäller detaljplan Pl 2736 från 1943-09-17, vilken anger att det område som berörs är parkmark.

Befintliga förhållanden

Markområdet är kuperat och består av storblockiga moräner. Vegetationen utgörs närmast befintlig bebyggelse av granskog. I söder och väster närmare Åkershovsvägen utgörs skogen av lövträd med inslag av hassel och ek. På andra sidan Åkershovsvägen ligger Åkeshov ridhus och norr om detta Åkeshovs slott.

Stadsdelen Åkeshov har enligt statistik från USK 2008 en folkmängd om cirka 700 person varav ca 500 är i åldern 25-64. Av 486 lägenheter i flerbostadshus är 159 st 1 rok, 277 st 2 rok, 48 st 3 rok och 2 st 4 rok. Av dessa har allmännyttan 342 och 140 utgör bostadsrätter. Inom stadsdelen Åkeshov har tidigare två markanvisningar lämnats av nämnden. En till Svenska Bostäder 2003 och en till JM 2006.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för detta område.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 10 hus i 4-6 våningar med 14 lgh per hus. Bolagen föreslår både hyresrätter och bostadsrätter. Både inomhus och utomhusmiljön ska vara tillgänglig. Alla lägenheter kommer att nås med hiss. Parkering föreslås i garage under husen med 50 platser och som markparkering med 68 platser. 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. Stockholmshem har de senaste tre åren (2006-2008) fått totalt fyra markanvisningar, en i innerstaden och tre i ytterstaden, totalt 163 lägenheter. Maxera Bostad AB har senaste tre åren (2006-2008) fått två markanvisningar, bägge i ytterstaden med sammanlagt 62 lägenheter. Ingen annan byggherre har sökt markanvisning på samma område.





Konsekvenser

-Ekonomi

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

Den mark som anvisas för bostadsrätter till Maxera Bostad AB kommer att säljas till marknadspris.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende Bolagens del av projekteringen ska tas av Bolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Bolagen står för plankostnaden. Inriktnings- och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation av kontoret

Åkeshovs reningsverk ligger nära området och utgör en osäkerhet. Länsstyrelsen har i det näraliggande projektet Knypplerskevägen (Sömmen) haft synpunkter på både lukt och reningsverkets framtida användning framförallt avseende en utökad gashantering. Området ligger även i närheten av en kraftledning som planeras avvecklas 2018 inom ramen för projektet Stockholms Ström. Det är viktigt att utreda om dessa hinder kan undanröjas innan detaljplanearbetet påbörjas.

-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 närheten till ekologiskt känslig miljö med ekskog och rik växtflora. Hydrologi och grundvatten bör också utredas. Kraftledningen kan begränsa bebyggelsens utbredning liksom lukt m m från Åkeshovs reningsverk.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Enligt grönkartan och biotopkartan utgörs området av äldre barrskog men även värdefull skog med bl a ekar. Området har god tillgång på friytor. Åkeshovs slottsmiljö och park ligger nära och i anslutning till naturreservatet Judarskogen. Ianspråktagen grönyta kommer att kompenseras. Kompensationsåtgärderna kommer att tas fram i samråd med bl. a. stadsdelsförvaltningen.

- Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm, som ett led i Stockholm stads Vision 2030.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får liten påverkan på barn och barnens miljö.

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 bedöms byggstart ske tidigast 2011, men är beroende av när stadsbyggnadskontoret kan påbörja planarbetet.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när planen ska ut på samråd och remiss, preliminärt våren 2010.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen i Bromma. Stadsbyggnadskontoret är positivt och anser att inlämnat förslag kan ligga till grund för planläggning av ny bebyggelse.

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 bedömer att marken kan tas i anspråk för denna typ av kompletterande bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö. Ny bebyggelse med hiss och lägenheter som kompletterar de lägenhetsstorlekar Stockholms hem redan har i kv Knypplerskan. Kontoret anser att Bolagen ska uppfylla kravet på en parkeringsplats per lägenhet på kvartersmark. Vidare föreslås att ingen genomgående gata med anslutning till Åkeshovsvägen byggs. All anslutning föreslås ske från Bårdgränd.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken till AB Stockholms hem och Maxera Bostad AB med ca 50 % vardera samt ger kontoret i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal. Vidare föreslår kontoret att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut