



Gustaf Schneider
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-05-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1, vid kv Martallen i Midsommarkransen, till Svenska Hem i Bromma Mark AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Svenska Hem i Bromma Mark AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

På Svandammsvägen i Midsommarkransen, i närheten av Svandammsparken, ligger ett markområde lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Svenska Hem i Bromma Mark AB har visat att det är möjligt att uppföra ca 70 bostäder på platsen.

Projektet bidrar till en mer sammanhållen stadsmiljö och är ett led i den pågående förtätningen och utvidgningen av stadsstrukturen i området kring Midsommarkransen och Telefonplan. Det möjliggör bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service utan att medföra någon betydande inverkan på landskaps- eller naturmiljövärden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Enligt föreliggande förslag till markanvisningsavtal betalar byggherren 6 800 kr/kvm ljus BTA

för marken. Försäljningsinkomsterna bedöms uppgå till ca 44 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 maj 2007 (dnr M07-384-41).

Bakgrund

Svenska Hem i Bromma Mark AB (nedan kallat Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 70 lägenheter i stadsdelen Midsommarkransen. För området gäller en detaljplan enligt vilken området är planlagt som park och gata.



Markanvisningsförslagets läge i staden.

Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Midsommarkransen är i princip jämnt fördelat mellan bostadsrätter (46 %) och hyresrätter (54 %). Kommunala bostadsföretag äger 17 % av beståndet och 79 % av lägenheterna består av 1-2 r o k. Andelen småhus understiger 1 %. (USK per 31 december 2005).

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadskontoret beräknar ta upp ett start-PM för beslut om detaljplaneändring under kv 3 2007.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv 2 2008. När köpeavtal ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden godkänna detta, preliminärt kv 2 2009.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller nybyggnation av ca 70 lägenheter i flerbostadshus. Markområdet som föreslås för bostadsbyggnation utgörs idag av ett brant skogsparti, en rest som tidigare antagligen ansetts för komplicerad att bebygga. Bolaget äger den angränsande fastigheten Martallen 34 inom vilken det finns en villa från år 1922 som är q-märkt i detaljplan. En mindre del av den tilltänkta bebyggelsen planeras även inom den fastigheten.



Utbyggnadsförslagets läge i Midsommarkransen.

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Som utbyggnadsförslaget ser ut idag kan ett p-tal om 0,7 bilplatser per lägenhet uppnås i garage. Angöringsgatan in i kvarteret, som idag är allmän, avses bli en kvartersmarksgata vilket eventuellt kan höja parkeringstalet något. Exploaterings innehåll och utformning kommer i sedvanlig ordning att prövas i detaljplaneprocessen.



Utbyggnadsförslagets fasad mot Svandammsvägen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 maj 2007 (dnr M07-384-41).

Bolaget har hittills inte fått någon markanvisning i Stockholms kommun. Järntorget har 06-05-05 sökt markanvisning inom det här aktuella området.

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 2009 och första inflyttning till år 2011.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Enligt trafikkontorets trafik- och gatumiljöplan ska korsningen mellan Svandammsvägen och Vattenledningsvägen byggas om. Exploateringskontoret har föreslagit för trafikkontoret att även delar av Svandammsvägen smalnas av och trafikkontoret har ställt sig positiva till detta. Kostnaden för att smalna av gatan är ännu ej utredd, liksom kostnadsfördelningen. En annan osäkerhetsfaktor i projektet är vilket avstånd den tilltänkta bebyggelsen ska ha till den kulturhistoriskt värdefulla villan på grannfastigheten.

Ekonomi

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikinämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka.

Enligt föreliggande förslag till markanvisningsavtal betalar byggherren 6 800 kr/kvm ljus BTA för marken. Försäljningsinkomsterna bedöms därmed uppgå till ca 44 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott räknat i resultat per lägenhet till staden om ca 550 000 kr/lägenhet. Den totala ekonomin i projektet bedöms således bli god, bättre än genomsnittet i stadens exploateringsprojekt.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget.

Övriga konsekvenser av projektet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som särskilt bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är vilka kulturmiljövärden som kan komma att påverkas av projektet samt hur dagvattnet på bästa sätt kan omhändertas. I övrigt är kontorets bedömning att bebyggelsen inte har någon betydande inverkan på befintliga landskaps- eller naturmiljövärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta får utredas vidare under projektets gång.

Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan kan utredas och lösas i det kommande planarbetet.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Utbyggnadsförslaget möjliggör bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service utan att medföra någon betydande inverkan på landskaps- eller naturmiljövärden.

Näringsliv och jobb i regionen

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

Påverkan på barn

Området används endast i liten utsträckning av barn och då mest för spontanlek. Kontoret bedömer att möjligheterna till lek är stora i närområdet och att projektets påverkan är liten.

Samråd med och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva till detta. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd har informerats om förslaget men inte lämnat några synpunkter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget tecknar planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Projektet bidrar till en mer sammanhållen stadsmiljö och är ett led i den pågående förtätningen och utvidgningen av stadsstrukturen i området kring Midsommarkransen och Telefonplan. Det möjliggör bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service utan att medföra någon betydande inverkan på landskaps- eller naturmiljövärden. De frågor som framförallt får studeras vidare i samband med detaljplanearbetet är dagvattenhanteringen, påverkan på befintliga kulturmiljövärden samt den eventuella avsmalningen av Svandammsvägen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut