



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

Till
Exploateringsnämnden 2007-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Gröndal 1:1 och Gröndal 1:16, vid Bryggvägen i Gröndal, till ByggVesta Bo AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Gröndal 1:1 och Gröndal 1:16 till ByggVesta Bo 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

Invid Bryggvägen i Gröndal finns mark i Stadens ägo som är lämplig för ny bostads-bebyggelse. ByggVesta Bo AB har visat att det är möjligt att uppföra ca 100-150 bostäder på platsen. De avser att genom parallella uppdrag till tre olika arkitektkontor inventera den mark som kontoret föreslår nämnden att anvisa samt delar av grannfastigheterna. Kontoret anser att projektet därigenom har mycket goda möjligheter att utvecklas som helhet med en sammanhållen struktur. På så vis kan ett nytt stadsparti tillskapas med nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service.

Enligt föreliggande förslag till markanvisningsavtal ska andelen bostadsrätter och hyresrätter inom markanvisningsområdet fördelas ungefär jämnt. Som en följd av detta kommer ca hälften av marken att säljas och ca hälften att upplåtas med tomträtt. För den del av marken som Staden säljer betalar byggherren 12 500

kr/kvm ljus BTA. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bakgrund

ByggVesta Bo AB (nedan kallat Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 100-150 lägenheter i stadsdelen Gröndal. För området gäller detaljplaner enligt vilka området är planlagt som park och gata.



Markanvisningsförslagets läge i staden.

Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Gröndal består till 41 % av bostadsrätter, till 41 % av kommunala hyresrätter och till 18 % av privata hyresrätter. Andelen småhus understiger

1 %. (USK per 31 december 2005).

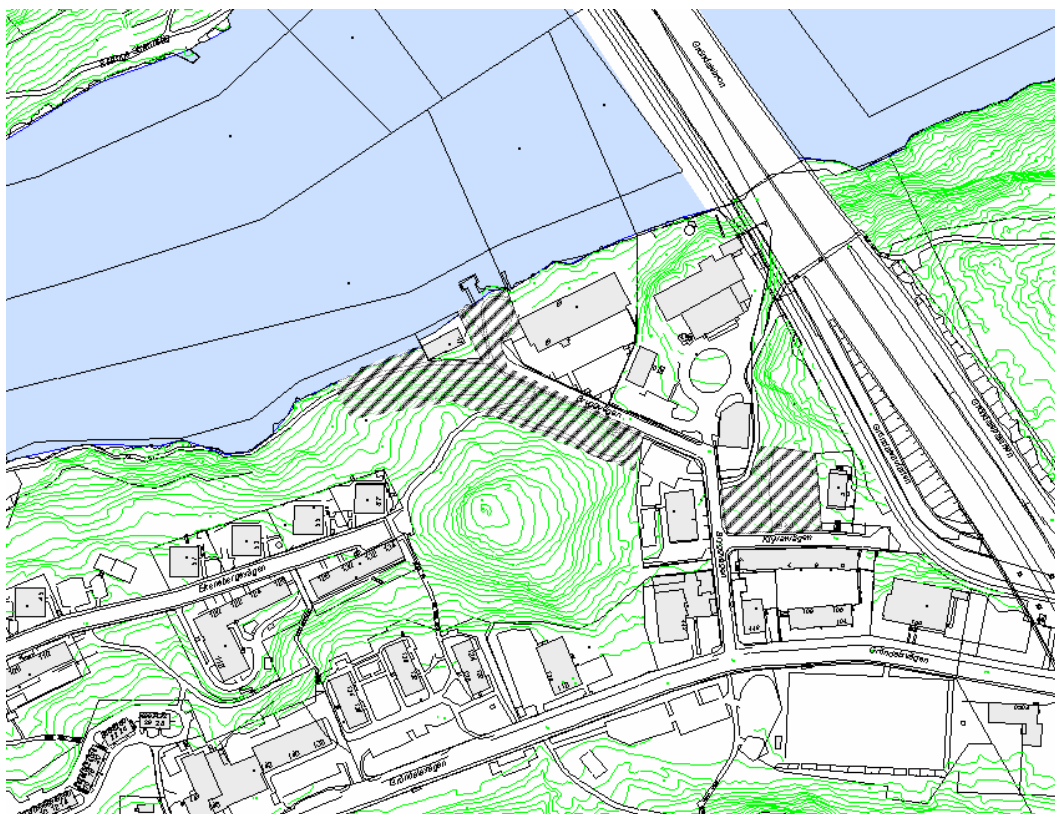
Beslut

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

Bolaget kommer att inventera den mark som kontoret föreslår nämnden att anvisa samt delar av grannfastigheterna genom parallella uppdrag till tre olika arkitektkontor. Inom de föreslagna markanvisningsområdena kan uppskattningsvis ca 100-150 lägenheter uppföras i flerbostadshus. Markområdena utgörs idag i väster av ett relativt brant skogsparti och en gata med vändplats och i öster av ett flackare skogsparti och en mer öppen gräsyta.



Områden aktuella för markanvisning.

Inom ramen för projektet avses den strandpromenad som löper utmed västra Gröndal, och som idag upphör vid Bryggvägen, att byggas ut så att den fortsätter under Essingeleden och kopplas samman med strandpromenaden i östra delen av Gröndal.

Exploaterings innehåll och utformning kommer i sedvanlig ordning att prövas 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 nämndens beslut. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2007 (dnr E07-384-723).

Staden och Bolaget är överens om att försöka uppnå en jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter inom markanvisningsområdena. Som en följd av detta kommer ca hälften av marken att säljas och ca hälften att upplåtas med tomträtt.

Bolaget har de senaste tre åren fått fem markanvisningar i Stockholms kommun, varav två i ytterstaden. Anvisningarna motsvarar ca 4 % av de totalt anvisade m² BTA, eller ca 630 lägenheter.

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

Projektet bär kostnader bland annat i form av ledningsomläggningar och gatuombyggnader, för vilka kostnadsfördelningen idag är oklar. Kostnadsfördelningen kommer bland annat att påverkas av hur mycket privatägd mark som kommer att ingå i projektet, den exakta fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter samt vilka restriktioner närheten till Essingeleden kommer att medföra. Restriktionerna med anledning av närheten till Essingeleden riskerar också att påverka projektets tidplan.

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 inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kan eventuellt öka något om den allmänna gatuarealen ökar. För Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna endast öka marginellt.

Enligt föreliggande förslag till markanvisningsavtal betalar byggherren 12 500 kr/kvm ljus BTA för den del av Stadens mark, ca 50 %, som avses säljas. Resterande mark kommer att upplåtas med tomträtt. Den totala ekonomin i projektet bedöms bli 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. Kontorets bedömning är att naturmiljön utmed vattnet är värdefull i första hand ur biologisk synpunkt, men även ur ett ekologisk och rekreativt perspektiv. I den fortsatta planeringen måste särskild hänsyn tas till detta.

Övriga miljökonsekvenser som måste utredas vidare är hur den nya bebyggelsen kommer att upplevas från sjösidan, om det finns några markföreningar från tidigare verksamheter, vilket skyddsavstånd och vilket buller Essingeleden ger upphov till, samt hur dagvattnet på bästa sätt kan omhändertas.

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. Projektet möjliggör en utveckling av ett nytt stadsparti med nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service.

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

Markområdena 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. I samband med att ärendet skickas ut till exploateringsnämndens ledamöter skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet, genom de parallella uppdrag som Bolaget avser genomföra inom markanvisningsområdena och angränsande fastigheter, har mycket goda möjligheter att utvecklas som helhet med en sammanhållen struktur. Därigenom kan ett nytt stadsparti tillskapas med nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service.

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

Slut