



Kristin Eklund
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 56
kristin.eklund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-04-10

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Mälarhöjden 1:1 i till Mälarsund Fastighets AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Mälarhöjden 1:1 till Mälarsund Fastighets AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Mälarsund Fastighets AB som äger ett vattenområde och en strandremsa invid Pettersbergsbryggan och Pettersbergsstupet i Mälarhöjden har inkommit med en ansökan om markanvisning för uppförande av 12 attraktiva lägenheter i parhus/båthus.

I projektområdet äger byggherren vattenområdet och strandremsan medan resterande del av området ägs av staden. För området gäller en stadsplan från 1939 (Pl 1137B) där markområdet är planlagt som parkmark. Inget strandskydd gäller för området.

Pettersbergsvägen förlängs så att angöring sker via en allmän gata som slutar där gångvägen i Sätterskogens naturreservat tar vid. Det allmänna promenadstråket från villabebyggelsen i Mälarhöjden till naturreservatet kommer därmed finnas kvar. Kompensationsåtgärder för att grönyta tas i anspråk föreslås ingå i projektet.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investering (inriktningsbeslut) kan tas på delegation inom kontoret, d.v.s. lägre

än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Tillskottsmarken närmast vattnet ska överlåtas till byggherren med äganderätt för 12 mnkr och marken söder därom för 24 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet den 5 mars 2008, dnr E07-383-736.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Mälarhöjden 1:1 till Mälarsund Fastighets AB samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal.

Bakgrund

Mälarsund Fastighets AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 12 lägenheter i stadsdelen Mälarhöjden.

Det aktuella området för markanvisning, om ca 2 400 kvm, ligger invid Pettersbergsbryggan och Pettersbergstupet i den västra delen av Mälarhöjden och gränsar till Skärholmens stadsdelsområde och Sätterskogens naturreservat. Enligt en stadsplan från 1939 (Pl 1137B) är området avsett för parkändamål och består idag av naturmark. Eftersom gällande stadsplan antogs före 1975 omfattas inte området av strandskydd i enlighet med 10 § särskilda övergångsbestämmelser till 7 kap. miljöbalken (SFS 1998:811).

Med allmänna kommunikationer nås området via tunnelbana till Mälarhöjden eller Bredäng på ca 1 kilometers promenadavstånd. Närmaste busshållplats finns vid Ålgrötevägen, ca 200 m från området.

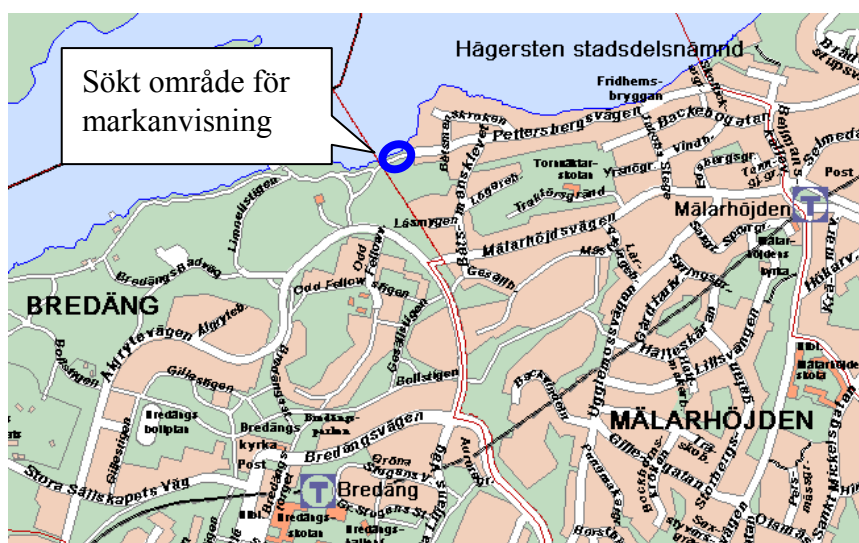


Bild 1. Översiktskarta

Den närliggande villabebyggelsen består i huvudsak av sommarvillor från sent 1800-tal samt villor i funkisstil från 1930-talet. Enligt statistik från USK, 2006-12-31, uppgår bostadsbeståndet i Mälarhöjden till ca 1 500 bostäder varav 72 % finns i småhus och 28 % i flerbostadshus.

Under de senaste åren har inga markanvisningar lämnats i Mälarhöjden eller Bredäng.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 12 bostäder i sex parhus/båthus på naturmark invid Pettersbergsbryggan i Mälarhöjden.



Bild 2. Skiss av HMXW arkitekter

Strandremsan och vattenområdet är i byggherrens ägo medan staden äger resterande del av projektområdet. Pettersbergsvägen förlängs så att angöring till de nya bostäderna sker via en allmän gata som har sitt slut där gångvägen i Sätorskogens naturreservat tar vid. Det allmänna promenadstråket från villabebyggelsen till naturreservatet kommer därmed finnas kvar.

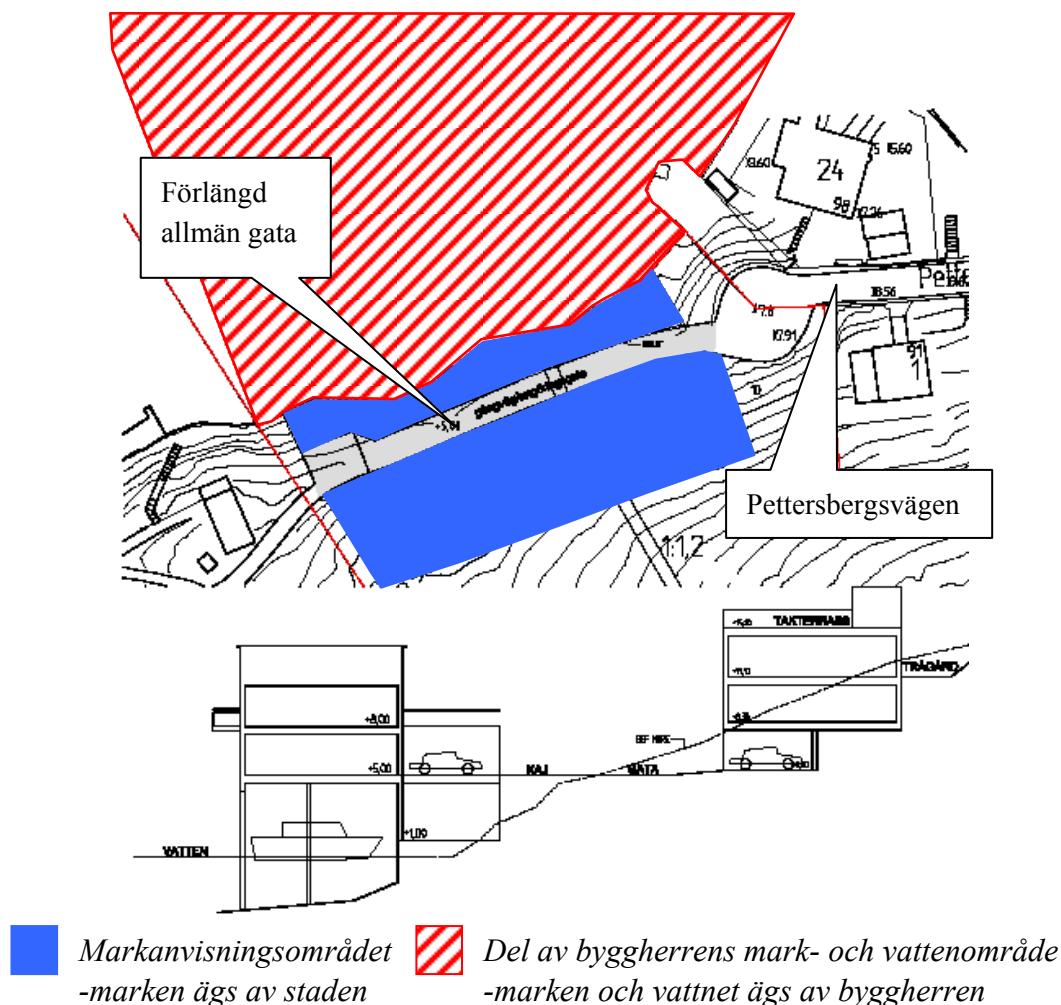


Bild 3. Situationsplan och sektion där blå ytor markerar markanvisningsområdet och röd streckad yta markerar byggherrens fastighet.

För båthusen i strandlinjen anordnas parkering på den egna tomten i carport. Båthusens suterrängplan föreslås som båthusplats. För parhusen söder om båthusen sker parkering i garage i suterrängplanet. Skisserna visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

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. Bolaget betalar 12 mnkr för tillskottsmarken närmast stranden och 24 mnkr för marken söder därom. Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge för uppgörelsetidpunkten och kommer regleras vid betalningstidpunkten utifrån förändringar i pris för småhus för permanentboende

inom Storstockholm. Expertrådet har godkänt ärendet den 5 mars 2008, dnr E07-383-736.

Bolaget har inte tidigare erhållit någon markanvisning och inga andra markanvisningsansökningar finns för området.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark, och som Bolaget inte redan äger, till överenskommen köpeskilling. Bolaget skall därutöver bekosta samtliga projekterings-, bygg- och anläggningskostnader på kvartersmark liksom eventuella omläggningar av ledningar och saneringar som exploateringen kräver. Bolaget står även för anslutningsavgifter för VA samt plankostnader.

Den tänkta exploateringen bedöms ge överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet utgörs av projektadministration, kostnader för eventuella åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse samt anläggning av den allmänna gatan.

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 bedöms marginellt öka i och med Pettersbergsvägens förlängning. Drift- och underhållskostnaderna för Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beräknas inte öka.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Området som föreslås anvisas omfattar ca 2 400 kvm och utgörs av naturmark i sluttning ner mot Mälaren. Strax intill området, västerut, ligger Sätmaskogens naturreservat som bildades 12 juni 2006.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Föreslagen bebyggelse bedöms ha en viss påverkan på rekreation, landskap och naturmiljö.

Det allmänna gångstråket som går genom området från villabebyggelsen i Mälarhöjden till Sätmaskogens naturreservat redovisas som ett förbindelsestråk för rekreation i Öp99. För att förhindra att området får karaktär av ett privat gaturum

föreslås den förlängda angöringsgatan till nybebyggelsen vara allmän och endast tillåta parkering på tomtmark. Kontakten med vattnet från gångstråket försämras dock i och med husens placering på en kort sträcka om ca 65 m. Det är därför viktigt att byggnaderna får en lämplig utformning och att entrén till naturreservatet förtydligas och förstärks.

Stränder är generellt viktiga livsmiljöer och spridningskorridorer för växter och djur. Så mycket vegetation som möjligt bör sparas inom exploateringsområdet. Naturvärdena på platsen bedöms dock vara ordinära. Befintlig vegetation föreslås inventeras och hänsyn till särskilda värden tas. I övrigt är naturmiljön och rekreativsvärdet lokalt och övergripande väl tillgodosett i och med Sätterskogens naturreservat.

Inga kända fornlämningar eller markföroreningar finns inom föreslaget markanvisningsområde. Däremot har det på den privatägda marken konstaterats förorenade sediment där en dagvattenledning har sitt utlopp. En sedimentundersökning i vattenområdet visar på höga halter av tungmetaller och organiska miljögifter. Dagvattenledningen har ett luftningstorn som stundtals sprider avloppslukter i området. I samband med projektet kommer en sanering/inkapsling av de förorenade sedimentet att genomföras. Förslag finns också att återföra fritt flödande dagvatten till Lyranbäcken som finns i Pettersbergsstupet så att mekanisk rening kan ske och bäcken kan återfå sin ursprungliga funktion.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som förslag på kompensation för att grönyta tas i anspråk föreslår kontoret att naturreservatets entré i området förtydligas och förstärks, att dagvatten återförs till Lyranbäcken samt att den befintliga kulturmiljön vid Leopolds Lyra förstärks genom naturvårdande åtgärder och sly- och siktröjning i anslutning till byggnaden. Kompensationsåtgärderna kommer att utredas vidare under planarbetet.

- Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsen och dess eventuella påverkan på barn och tillgänglighetsaspekter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm liksom målet att utveckla vattennära bebyggelse. Projektet tillskapar bostäder i ett attraktivt läge med närhet till natur och kommunikationer.

-Näringsliv och jobb i regionen

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

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 2010 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt sista kvartalet 2008. Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till förslaget. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning har informerats om projektet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken kan tas i anspråk för bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa ett boende i ett attraktivt läge i närförort med goda kommunikationer. Intäkterna från markförsäljningen förväntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken invid Pettersbergsbryggan till Mälarsund Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut