



Anna Savås
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 27
anna.savas@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Solhem 16:1 invid Antons Backe i Solhem till Byggnads AB Abacus.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Solhem 16:1 till Byggnads AB Abacus och ger kontoret i uppdrag att teckna bifogat markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Byggnads AB Abacus har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse invid Antons Backe i Solhem. Markområdet är beläget i nära anslutning till Spånga centrum, inom del av fastigheten Solhem 16:1. Bolaget har tagit fram ett bebyggelseförslag som innehåller fyra mindre flerbostadshus om sammanlagt ca 16 lägenheter. Parkering avses ske genom markparkering med ett parkeringstal om 1,0. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedömt att den nu föreslagna bebyggelsen invid Antons Backe är möjlig att genomföra.

Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslut) kan tas på delegation inom kontoret, d.v.s. lägre än 10 mnkr. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Byggnads AB Abacus (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 16 lägenheter utmed Antons Backe i Solhem. Markanvisningsområdet utgörs av en vegetationsbeklädd höjd som sluttar ner mot Sörgårdsvägen och har ett centralt läge i Spånga med närhet till Spånga Torg och järnvägsstation. Området gränsar till villabebyggelse söder om Antons Backe.



2(7)

I stadsdelarna Solhem och Lunda utgörs 38 % av bostäderna av flerbostadshus och 62 % av småhus. Av flerbostadshusen består drygt hälften, eller 53,2 % av bostadsrätter och 46,8 % av hyresrätter. Allmännyttan står för 63,7 % av hyresrätterna och 36,3 % avser övriga hyresrätter (enskilda personer, bolag, stiftelser m.fl). Av samtliga bostäder i Solhem-Lunda utgörs 6 % av 1 rum och kök, 13 % av 2 rum och kök, 19 % av 3 rum och kök, 22 % av 4 rum och kök och 39 % av 5 eller flera rum och kök. Återstående procentandel utgör en restpost (källa: www.stockholm.se/usk).

Nämnden har 2007-06-14 anvisat mark i centrala Spånga till JM för uppförande av ca 150 lägenheter inom fastigheten Hedvig 19. Exploateringen förutsätter omlokalisering av Spånga tennishall som är belägen på fastigheten. Projektet befinner sig ännu i ett så tidigt skede att något datum för planerad byggstart inte kan redovisas.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av fyra flerbostadshusenheter om fyra lägenheter vardera, d.v.s. totalt 16 lägenheter. Bostadshusen är skissade i två våningar jämte souterrängvåning. Parkering anordnas genom markparkering med ett parkeringstal om 1,0. Skissen i förslaget nedan visar i stora drag projektets utformning. Kontoret har dock i samråd med stadsbyggnadskontoret krävt att bebyggelsen skall förläggas närmare Antons Backe än vad Bolagets skissförslag visar. Husen ligger enligt skisserna för långt ner i slutningen och upptar en alltför stor del av slänten och naturmarken. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Föreslagen bebyggelse vid Antons Backe, situationsplan

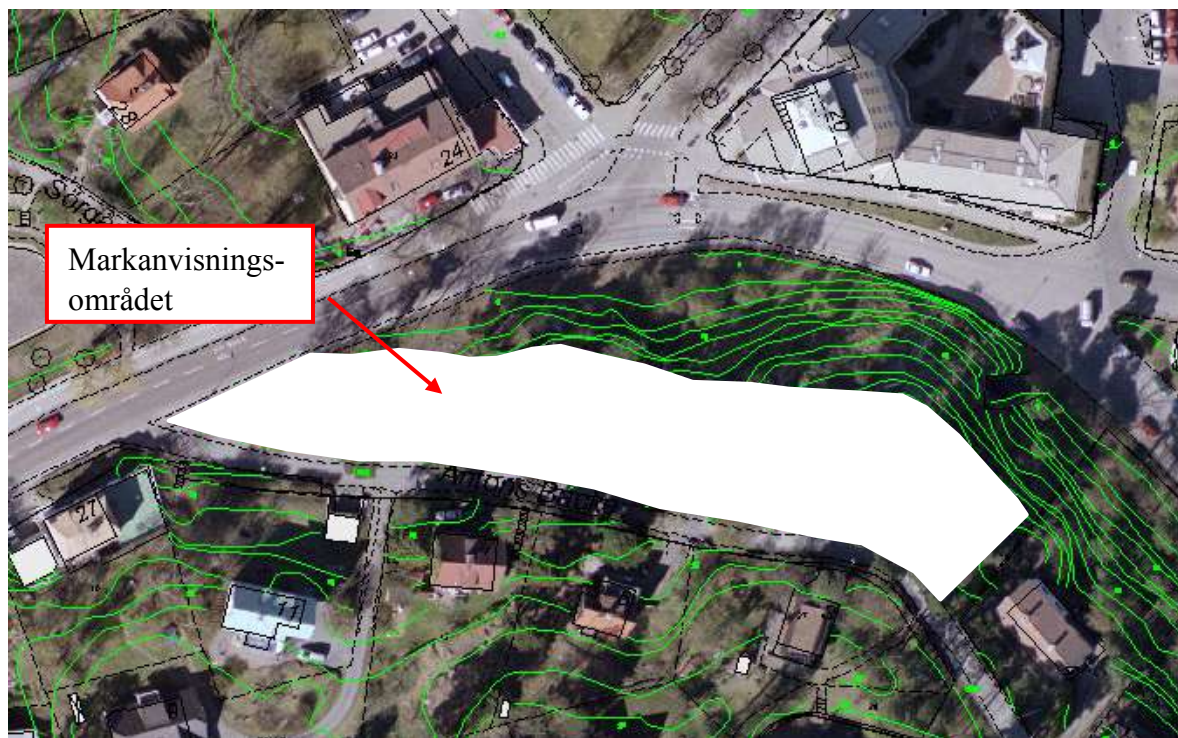
Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut 2007-04-19 om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Av Bolaget undertecknat markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara 6 500 kr/m² ljus BTA. Köpeskillingens storlek skall justeras från uppgörelsetidpunkten till betalningstidpunkten med ett index som tar hänsyn till prisutvecklingen på bostadsrätter. Priset förutsätter att parkering för bostäderna sker genom markparkering. Bolaget skall bekosta samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart samt anslutningsavgifter för VA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-06-04 (dnr E2008-384-745).

Bolaget har under de senaste tre åren fått en markanvisning om 17 lägenheter i innerstaden. Ett förslag till markanvisning till Bolaget om 16 lägenheter i Tallkrogen skall prövas av nämnden den 2008-05-19. Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området vid Antons Backe.



Ortofoto

Konsekvenser

-Ekonomi

Inkomsten från försäljning av marken beräknas till ca 10 mnkr vid 16 lägenheter.

Stadens utgifter i projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret, d.v.s. lägre än 10 mnkr. De kostnader som kan komma att belasta staden är främst kostnader för en eventuell breddning av Antons Backe samt utgifter för grönkompensationsåtgärder och för egen personal vid exploateringskontoret. Stadens utgifter föreslås finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

Vid en eventuell breddning av gatan kan drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde komma att öka något. För Spånga-Tensta stadsdelsnämnd bedöms drift- och underhållskostnaderna inte öka.

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



Kontoret bedömer att exploateringen sannolikt kommer att resultera i ett överskott.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller från den trafikerade Sörgårdsvägen och eventuella ersättningsåtgärder för den naturmark som tas i anspråk.

Kontorets bedömning är att det rekreativa värdet av området är litet. Området har ett visst värde som naturmark och ”grön glugg” i stadsdelen och den vegetationsklädda norrslutningen har viss betydelse för stadsbilden. Genom att bebyggelsen förläggs närmare Antons Backe bevaras dock en stor del av den naturliga slänten och vegetationen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta får utredas vidare under projektets gång.

-Tillgänglighet

Marken inom området är kuperad och tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas under planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-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.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon särskild påverkan på barn. Området är idag mycket kuperat och därmed inte särskilt lämpligt för barn att vistas eller leka i.

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 kan byggstart ske tidigast under år 2010.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga större risker eller osäkerhetsfaktorer med förslaget torde föreligga. Buller från den relativt trafikerade Sörgårdsvägen måste utredas. Antons Backe som är en smal gata kan komma att behöva breddas något. Det finns ett skyddsrum i berget om ca 200 m², som sannolikt sträcker sig en bit in under markanvisningsområdet. Infart till detta sker från Sörgårdsvägen. Bergrummet förvaltas av fastighetskontoret men är inte uthyrt. Det kommer inte att användas som skyddsrum vid ett eventuellt krisläge, varför det inte finns några särskilda restriktioner från Räddningsverket att beakta. Bebyggelsens eventuella påverkan på bergrummets stabilitet och hållfasthet bör dock utredas under planprocessen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer om ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark till Byggnads AB Abacus och ger kontoret i uppdrag att teckna bifogat markanvisningsavtal.

Slut