



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-08-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 i Nockeby till Fastighets AB Vinbärssnäckan.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 till Fastighets AB Vinbärssnäckan och godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Fastighets AB Vinbärssnäckan (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 10 – 15 lägenheter på två mindre obebyggda ”tomter” i stadsdelen Nockeby. Förslaget innebär att 2 hus byggs på den ena tomten och 3 hus på den andra. Husen kan innehålla 2-3 lägenheter vardera och är utformade för att smälta in i befintlig villabebyggelse. Hustypen som bolaget tagit fram kallas ”lägenhetsvillan” är anpassad för seniorboende och lämplig för förtätning i befintliga småhusområden. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt och marken säljas.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-08-14.



Bakgrund

Fastighets AB Vinbärssnäckan (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 10 – 15 lägenheter på två mindre obebyggda ”tomter” i stadsdelen Nockeby. För området gäller detaljplan Pl 878 från 1931 enligt vilken de två områdena utgör parkmark. Kringliggande bebyggelse består av villor.

Befintliga förhållanden

Områdena är belägna i anslutning till kv. Psalmen i stadsdelen Nockeby och omgivande bebyggelse utgörs av friliggande villor. Den östra tomten är ganska kuperad och i huvudsak bevuxen med lövträd och buskar. Den västra tomten är plan och gles bevuxen med träd. Här finns även ett flyttblock och en mindre nätstation.

Stadsdelen Nockeby har enligt statistik från USK 597 lägenheter i småhus och 736 lägenheter i flerbostadshus. Inom stadsdelen Nockeby har de senaste 10 åren inga markanvisningar lämnats av nämnden. Nämnden har dock nyligen anvisat mark i anslutning till Kaplanen för tillbyggnad av pensionärsbostäder vid Nockeby Kyrkväg till Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende



Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 10 -15 lägenheter i 4 -5 "lägenhetsvillor" på två mindre tomter i stadsdelen Nockeby. Idén är att bygga 2 hus på den ena tomten och 3 hus på den andra innehållande 2-3 lägenheter vardera och att husen ska smälta in i den övriga villabebyggelsen. Lägenhetsvillan är en hustyp anpassad för seniorboende och lämplig för förtätning i befintliga småhusområden.

Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Både inomhus och utomhusmiljön ska handikappanpassas. Alla lägenheter kommer att nås med hiss. Parkering föreslås i friliggande garage eller som markparkering.

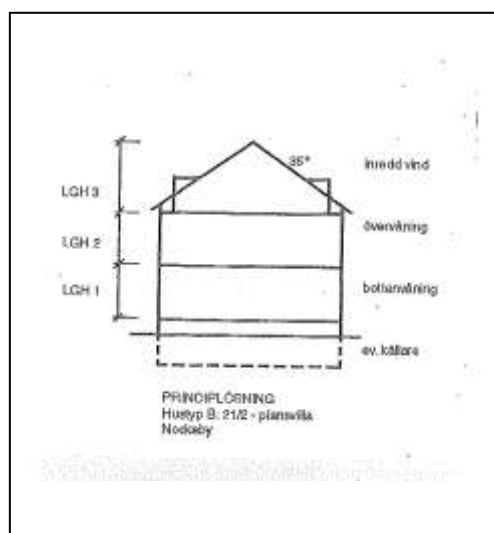
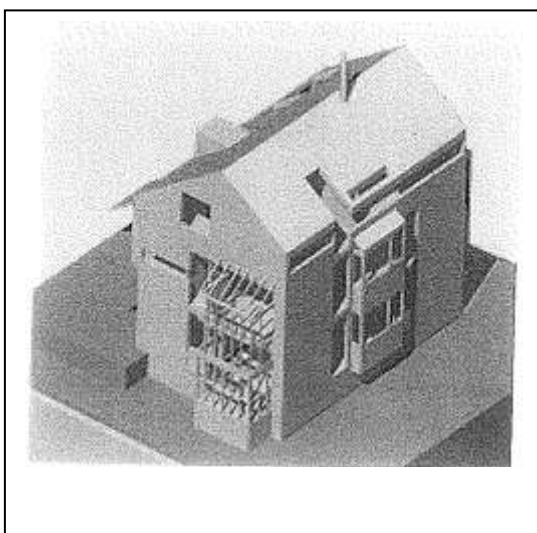




Foto och montage från Skaldevägen, Gudrunsvägen norrut. Tomt 1



Foto och montage Guttormsvägen västerut. Tomt 1

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.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Avtalet innebär att staden med äganderätt överlåter den blivande kvartersmarken för ett överenskommet pris om 13 750 kr/kvm ljus BTA. Priset är bestämt i prisläge juni 2008 och skall regleras fram till betalningstidpunkten. I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor. Bolaget har godkänt och undertecknat avtalet.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-08-14, dnr E2008-384-1197.

Bolaget är ny aktör på marknaden och har inte tidigare fått någon markanvisning. Ingen annan har tidigare sökt markanvisning på dessa platser.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till ett överenskommet pris om 13 750 kr/kvm BTA. Inkomsterna av markförsäljningen har beräknats till ca 20 mnkr. Stadens kostnader blir ringa då inga nya vägar, ledningar eller annan investering krävs.

Exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Bolaget står för plankostnader och VA-anslutning. Stadens kostnader begränsas till kompensation för ianspråktagen grönmärk. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen endast medför begränsad påverkan på rekreation, landskap och naturmiljö.

-Kompensation för ianspråktagen grönmärk

Enligt grönkartan och biotopkartan utgörs de två föreslagna markområdena liksom omgivande villaträdgårdar av frisk halvöppen gräsmärk som också utgör spridningszon för växter och djur. Det är angeläget att växtlighet sparas så att de markanvisade tomterna även i fortsättningen kan utgöra spridningszon. Området har i övrigt god tillgång på friyt.

Ianspråktagen grönmärk kommer att kompenseras. Stadsdelsförvaltningen har påpekat att en upprustning av bl.a. Nockeby torg tidigare diskuterats men inte blivit av. Kompensationsåtgärden tas fram i samråd med bl.a. stadsdelsförvaltningen. Kontoret återkommer närmare med förslag på åtgärder när planarbetet kommit igång och detaljplanen ska ut på samråd och remiss.

-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. Projektet är också i linje med målet om att arbeta för god konkurrens bland byggherrar i Stockholm.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket 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 kan byggstart tidigast ske 2010 men är beroende av när stadsbyggnadskontoret kan påbörja planarbetet.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när planen ska ut på samråd och remiss, preliminärt hösten 2009. När köpeavtal är träffat med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen i Bromma. Stadsbyggnadskontoret är mycket positiva till att pröva detta koncept för seniorboende. Det finns fler liknade tomter i staden som skulle vara lämpliga för denna typ av bebyggelse anpassad för seniorboende.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken är lämplig att tas i anspråk för denna typ av bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö för i första hand villaägare som vill bo kvar i området men inte längre orkar ta hand om ett stort hus med uppvuxen trädgård.

Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken inom kv Psalmen till Fastighets AB Vinbärssnäckan samt godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal. Vidare föreslår kontoret att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området

Slut