



Per-Bruno Wisth
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 10
perbruno.wisth@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-10-09

Markanvisning för bostadsändamål vid kvarteret Sockan i Långbro till Järntorget Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål vid kvarteret Sockan till Järntorget Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Järntorget Bostad AB (nedan kallad bolaget) har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 11 radhuslägenheter på del av fastigheten Långbro 13:1, vid kvarteret Sockan i stadsdelen Långbro.

Det föreslagna bebyggelseområdet utgörs av en grusplan (Långbrodals bollplan) på parkmark. Bollplanen används främst av den näraliggande Långbrodalsskolan och kringboende. Som kompensation för grusplanen föreslår kontoret att en s.k. multifunktionsplan med konstgräs anordnas på den intilliggande Vivelparken.

Stadens investeringsutgifter bedöms ligga i nivå 2 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Det aktuella området avses säljas för 1,4 mnkr per radhustomt, summa 15,4 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2008-09-03 (Dnr E07-0384-1270).

Bakgrund

Järntorget Bostad AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 11 radhus i stadsdelen Långbro.



Översiktskarta

För området gäller en stadsplan från år 1947 enligt vilken området är avsatt som park, Långbro Park. Detta namn ändrades senare till Vivelparken för att undvika sammanblandning med Långbroparken inom f.d. Långbro Sjukhusområde.

Vivelparken omfattade ursprungligen en större yta men år 1981 gjordes en ny detaljplan och en barnstuga lades i parken som då delades i två delar. Den största delen, norr om barnstugan, behöll sin parkkaraktär, medan området söder om barnstugan inrymde en grusplan för bollspel "Långbrodals bollplan". Grusplanen föreslås nu markanvisas för bostäder. Området omfattar ca 3000 kvm och omges av villabebyggelse, förutom den nämnda barnstugan som inrymmer lågstadie- och 6-årsverksamhet tillhörande Långbrodals skolan.

Lägenhetsbeståndet (2 400 lgh) i stadsdelen Långbro består till 55 % av småhus och 45 % av flerbostadshuslägenheter. Ägarkategorierna i flerbostadshusen är allmännyttan 40 %, övriga hyresrätter 24 % och bostadsrättsföreningar 36 %.

Inom stadsdelen Långbro har tidigare lämnats en markanvisning. Den lämnades av marknämnden 2006-11-16 till NCC för uppförande av 34 småhus med tomträtt i bostadsrättsform på Långbro bollplan, där byggstart planeras till årsskiftet 2008/09.



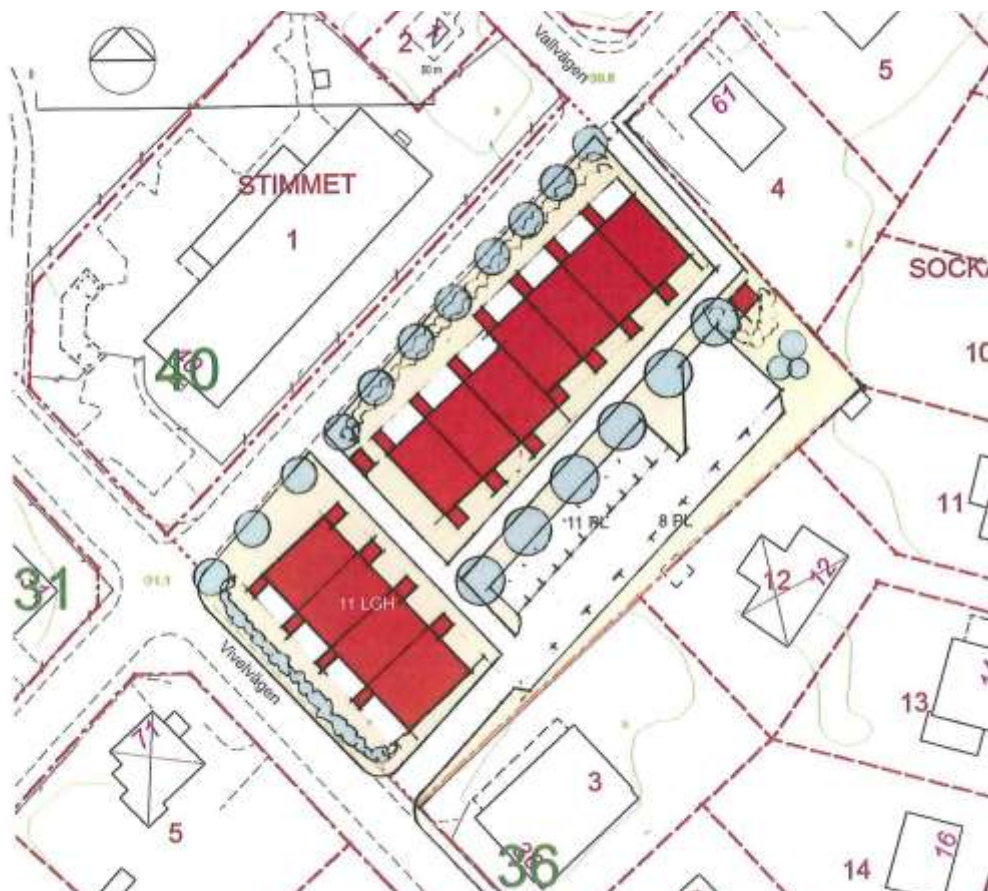
Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röd streckad linje

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen av ärendet. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt 1 kv 2009.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 11 radhus som skall upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. En gemensam samlad markparkering föreslås med 19 p-platser, dvs. ett parkeringstal på 1,7. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Utbyggnadsförslaget, situationsplan



Perspektiv längs med Vivelvägen mot sydöst

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).

Radhusen skall upplåtas med bostadsrätt eller säljas som självständiga fastigheter. Järntorget Bostad AB skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av markanvisningsområdet som utgör kvartersmark. Priset vid denna försäljning skall vara 1,4 mnkr per radhus d.v.s. totalt 15,4 mnkr.

Köpeskillings storlek skall justeras efter ett index som tar hänsyn till prisutvecklingen på småhus för permanentboende mellan uppgörelsetidpunkten och betalningstidpunkten. Priset förutsätter att parkeringen ordnas genom markparkering.

Järntorget Bostad AB skall bekosta samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Järntorget Bostad AB bekostar också lagfart samt anslutningsavgifter för VA.

Expertrådet har godkänt ärendet 2008-09-03 (Dnr E07-0384-1270).

Bolaget har sedan januari 2005 fått 9 markanvisningar om totalt 287 lägenheter, alla i ytterstaden. För det aktuella området har ingen annan än Järntorget Bostad AB sökt markanvisning.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1,4 mnkr/radhustomt. Med 11 tomter ger det en köpeskillning om 15,4 mnkr.

Stadens kostnader i projektet bedöms bli ca 2 mnkr och i huvudsak utgöras av projektadministration samt kostnader för att kompensera att parkmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

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. Projektet bedöms inte

öka drifts- och underhållskostnaderna för trafiknämnden eller Älvsjö stadsdelsnämnd.

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

En översiktlig bedömning av kostnaderna i detta skede pekar på att inkomsterna överstiger utgifterna och ger ett överskott till staden på ca 13 mnkr.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Den mark som exploateras består av en grusplan som används främst av den näraliggande Långbrodalsskolan samt av kringboende. Grusplanen kan, enligt kontorets bedömning, kompenseras genom en upprustning och ombyggnad av den intilliggande Vivelparken. Området har i övrigt lågt ekologiskt värde. Några fornlämningar är inte kända så inte heller några markföroreningar.

I den nära omgivningen finns god tillgång till parker (Vivelparken och Långbrogårdsparken) och till ett större naturområde (Älvsjöskogen).

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för den ianspråktaga grusplanen föreslår kontoret att en s.k. multifunktionsplan med konstgräs anordnas på den intilliggande Vivelparken. Detta bör samordnas med den av Älvsjö stadsdelsnämnd planerade upprustningen av den befintliga lekplatsen i Vivelparken för ca 3,5 mnkr, finansierad via parkinvesteringsmedel, till vilken projekteringsmedel beviljats. Frågan får utredas vidare under planskedet.



Preliminärt förslag till utformning av Vivelparken

- Tillgänglighet

Marken inom området är plant och det torde inte bli några problem att uppfylla stadens krav på tillgänglighet.

-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 positivt påverkar näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden och genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn om grusplanen som bebyggs ersätts med en konstgräsplan på den intilliggande Vivelparken, samtidigt som den befintliga lekplatsen i parken upprustas i enlighet med stadsdelsnämndens planering.

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 2011 och första inflyttning till år 2012.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt 2 kv 2009. Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Älvsjö stadsdelsförvaltning som ställt sig positiva till projektet.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en bra bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen. Kontoret anser att den berörda



grusplanen kan tas i anspråk för bostadsbebyggelse och att grusplanen kan kompenseras med åtgärder i den intilliggande Vivelparken.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del och intäkterna av en markförsäljning bedöms klart överstiga stadens kostnader för projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid kvarteret Sockan till Järntorget Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Slut