



Claes-Henrik Niklasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 276 68
claes-henrik.niklasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-04-23

Markanvisning för bostäder utmed Färjestadsvägen 5-11 på del av fastigheten Åkeshov 1:1 till Skrattnåsen Konceptbygg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Åkeshov 1:1 till Skrattnåsen Konceptbygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om upphävande av del av Judarskogens naturreservatet samt om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Skrattnåsen Konceptbygg AB har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 inom Judarskogens naturreservat på grönytan mellan tennisbanorna, Färjestadsvägen 11 och förskolan i kvarteret Klacken, Färjestadsvägen 5.

Förslaget omfattar ca 25 lägenheter i fyrvåningshus, som i volym och gestaltning är anpassade till funkishusen i Södra Ängby. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt.

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger på en obebyggd grönyta i Judarskogens naturreservat mellan tennisbanorna och förskolan i kvarteret Klacken invid Färjestadsvägen.



Enligt miljöbalken bör upphävande av del av naturreservat komma i fråga endast i undantagsfall. Synnerliga skäl krävs.

Mot bakgrund av den stora efterfrågan på bostäder som föreligger bedömer kontoret att ett upphävande av en mindre del av naturreservatet kan försvaras mot att attraktiva bostäder tas fram i ett s.k. livsstilsprojekt, som är tänkt att främja ett modernt livsstilsboende med fokus på natur, hälsa och social samvaro (**bilaga**). Dessutom kan entrén till naturreservatet med fördel samordnas med den nya bebyggelsen och bostadsläget utgör även det ett skäl för justering av reservatsgränsen.

Kontoret föreslår att bostadsbebyggelse prövas i det föreslagna området och föreslår att Skrattnåsen Konzeptbygg AB får en markanvisning med förutsättningen att marken säljs till ett marknadspris, som baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset skall motsvara markens marknadsvärde vid den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen.

Den föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan samt upphävande av del av Judarskogens naturreservat, varför ändrad detaljplan samt upphävande av del av Judarskogens naturreservat måste beställas av stadsbyggnadskontoret.

Projektet beräknas ge staden ett överskott genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens utgifter i projektet utgörs av projektadministration och en eventuell omstrukturering av gatan. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering vilar på Bolaget.

Drift och underhållskostnader inom trafiknämndens och Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms inte öka.

Bakgrund

Skrattnåsen Konzeptbygg AB (nedan kallad bolaget) har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 inom Judarskogens naturreservat på grönytan mellan tennisbanorna, Färjestadsvägen 11 och förskolan i kvarteret Klacken, Färjestadsvägen 5.

Översiktskarta



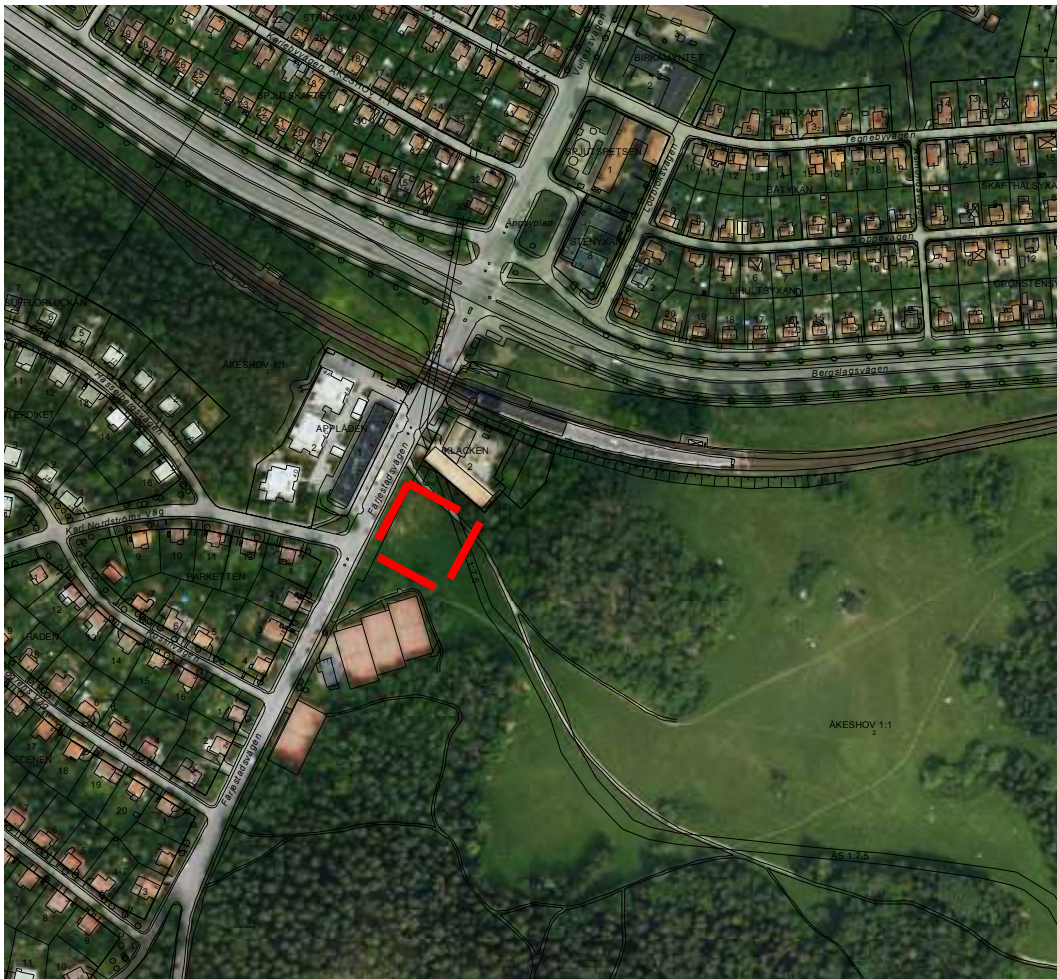
Området består av en gräsyta, vilken utgör en entré in till Judarskogens naturreservat från Färjestadsvägen.

Ytan ligger i anslutning till riksintresseområdet och bevarandeplanen för Södra Ängby.

Här föreslås små flerbostadshus i volym och gestaltning anpassade till funkishusen i Södra Ängby. Förslaget kan jämföras med de relativt nybyggda flerbostadshusen i kv Applåden, som ligger snett över Färjestadsvägen, vid Ängbyplans tunnelbanestation.

Inom stadsdelen Södra Ängby bor ca 1 700 personer. Av bostäderna är 88 procent småhus och endast 12 procent flerfamiljshus varav 23 procent är hyresrätter och 77 procent bostadsrätter.

Inom Södra Ängby pågår för närvarande ingen planläggning av ytterligare bostäder. Exploateringsnämnden anvisade vid sammanträdet den 22 januari 2009 mark för bostadsändamål invid Islandstorget i västra delen av Södra Ängby till Byggnads AB ABACUS. Planarbetet för detta område har ännu ej startat.



Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röd streckad linje

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen.

Utbyggnadsförslag

Skrattmåsen Konzeptbygg AB har inkommit med utredningsskisser över området. Ett förslag som visar ca 25 lägenheter i fyrvåningshus. Parkeringen är tänkt att lösas i garage i källarvåningen. Markbehov för bostäder ca 900 kvm, torg mot kv Klacken ca 1600 kvm och damm gränsande mot naturreservatet ca 500 kvm.

Projektet är tänkt att främja ett modernt livsstilsboende med fokus på natur, hälsa och social samvaro. I förslaget, se bilaga, beskrivs funktioner som t.ex. torg och info center, eko-café, butiker, plaskdamm/skridskobana, grön oas, lek, bollspel, picknick, rekreation och samlingsplats.

Förslagsskiss





Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning får prövas i sedvanlig ordning 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 exploateringsnämndens beslut. Marken kommer att säljas till bolaget till ett marknadspris.

Bolaget har inte tidigare erhållit någon markanvisning.

Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området.

Konsekvenser

– Ekonomi

Bolaget kommer att efter fastighetsbildning köpa marken till ett marknadspris, som baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset skall motsvara markens marknadsvärde vid den tidpunkt som fastställs vid uppgörelsen.

Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens utgifter i projektet utgörs till största delen av projektadministration. De totala investeringsutgifterna för projektet bedöms inte bli högre än att investeringsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering åvilar Bolaget.

Drift och underhållskostnader inom trafiknämndens och Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms inte öka.

– Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det föreslagna bebyggelseområdet ligger på en obebyggd grönyta i Judarskogens naturreservat mellan tennisbanorna och förskolan i kvarteret Klacken invid Färjestadsvägen. Enligt miljöbalken bör upphävande av naturreservat komma ifråga endast i undantagsfall, synnerliga skäl krävs.

Några markföroreningar bedöms inte förekomma men får utredas i det fortsatta arbetet.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta får utredas under projektets gång.

- Tillgänglighet

Området är plant och har goda förutsättningar för bra tillgänglighet. Tillgång till t-bana finns inom 100 meter.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Dessutom ger det bostäder i bra läge.

- Näringsliv och jobb i regionen

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen.

- Påverkan på barn

Närhet till förskola samt placering intill naturreservat är positivt för barnen.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år från och med tidpunkten när detaljplanearbetet kan påbörjas.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är tveksamma till om det är möjligt att kunna ta fram en ny detaljplan i detta läge inom naturreservatet. Men stadsbyggnadskontoret anser att förslaget i sig är bra.

Planbeställning och upphävande av del naturreservat

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan samt upphävande av del av Judarskogens naturreservat. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan samt upphävande av del av Judarskogens naturreservat för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna exploateringen innebär att en del av grönytan inom Judarskogens naturreservat tas i anspråk.

Enligt miljöbalken bör upphävande av del av naturreservat komma i fråga endast i undantagsfall. Synnerliga skäl krävs. Upphävande beslutas av kommunfullmäktige.

Mot bakgrund till den stora efterfrågan på bostäder som föreligger bedömer kontoret att ett upphävande av en mindre del av naturreservatet kan försvaras mot att attraktiva bostäder tas fram i ett s.k. livsstilsprojekt, som är tänkt att främja ett modernt livsstilsboende med fokus på natur, hälsa och social samvaro. Dessutom kan entrén till naturreservatet med fördel samordnas med den nya bebyggelsen och bostadsläget utgör även det ett skäl för justering av reservatsgränsen.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder utmed Färjestadsvägen 5 – 11 till Skrattnåsen Konceptbygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med förutsättningen att marken säljs till bolaget för marknadsvärde vid försäljningstillfället.

Slut