



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

Till
Exploateringsnämnden 2010-12-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Blackeberg 3:1 samt Guten 1 och 2 i Blackeberg till JM AB, Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Blackeberg 3:1 samt Guten 1 och 2 till JM AB, Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem 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

Kristin Eklund

Sammanfattning

JM AB, Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 230 lägenheter väster om Blackebergsvägen vid Islandstorget i stadsdelen Blackeberg. Bolagens önskan är att området fördelas med en tredjedel av bebyggelsen till var och en av byggherrarna.

AB Stockholmshems ansökan gäller hyresrätter och JM AB och Byggnads AB Abacus ansökan gäller bostadsrätter.

Kontoret föreslår att bostadsbebyggelse prövas i det föreslagna området och föreslår att bolagen får en markanvisning vardera på en tredjedel av bebyggelsen med förutsättning att marken till två tredjedelar säljs till JM AB och Byggnads AB

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal för JM AB

Bilaga 2: Förslag till markanvisningsavtal för Byggnads AB Abacus

Bilaga 3: Förslag till markanvisningsavtal för AB Stockholmshem



Abacus och till en tredjedel upplåts med tomträtt till AB Stockholmshem enligt bifogade markanvisningsavtal.

Stadens totala investeringsutgifter för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Kontoret föreslår att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Expertrådet kommer att behandla ärendet, E2010-384-797 den 1 december 2010.

Bakgrund

JM AB, Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem (nedan kallade bolagen) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 230 lägenheter väster om Blackebergsvägen vid Islandstorget i stadsdelen Blackeberg.

I gränsen mellan Södra Ängby, Blackeberg och Norra Ängby ligger Islandstorget och Islandstorgets tunnelbanestation. Blackebergsvägen invid Islandstorget är också den delande gatan mellan Södra Ängby och Blackeberg. Trots det strategiska läget är området mycket lågt utnyttjat.

För att utveckla området vid Islandstorget har bolagen gått samman och gör en gemensam ansökan om markanvisning för området mellan Blackebergsvägen, Cederströmsvägen, kv Blekingen, kv Bohuslänningen, kv Skåningen och Södra Ängby bollplan.

I områdets mitt ligger en enplans förskola som drivs av stadsdelsförvaltningen. Förskolan är tänkt att ersättas vid en omvandling av området. I övrigt är ytorna i området utmed gatorna gräs- och buskbevuxna.

Byggnads AB Abacus har av nämnden den 22 januari 2009 erhållit markanvisning för ca 45 lägenheter på området öster om Blackebergsvägen och norr om Södra Ängby skola i anslutning till Islandstorget. Planarbetet för detta område har påbörjats och området väster om Blackebergsvägen skulle med fördel kunna ingå i detta planarbete, vilket har bekräftats av stadsbyggnadskontoret.

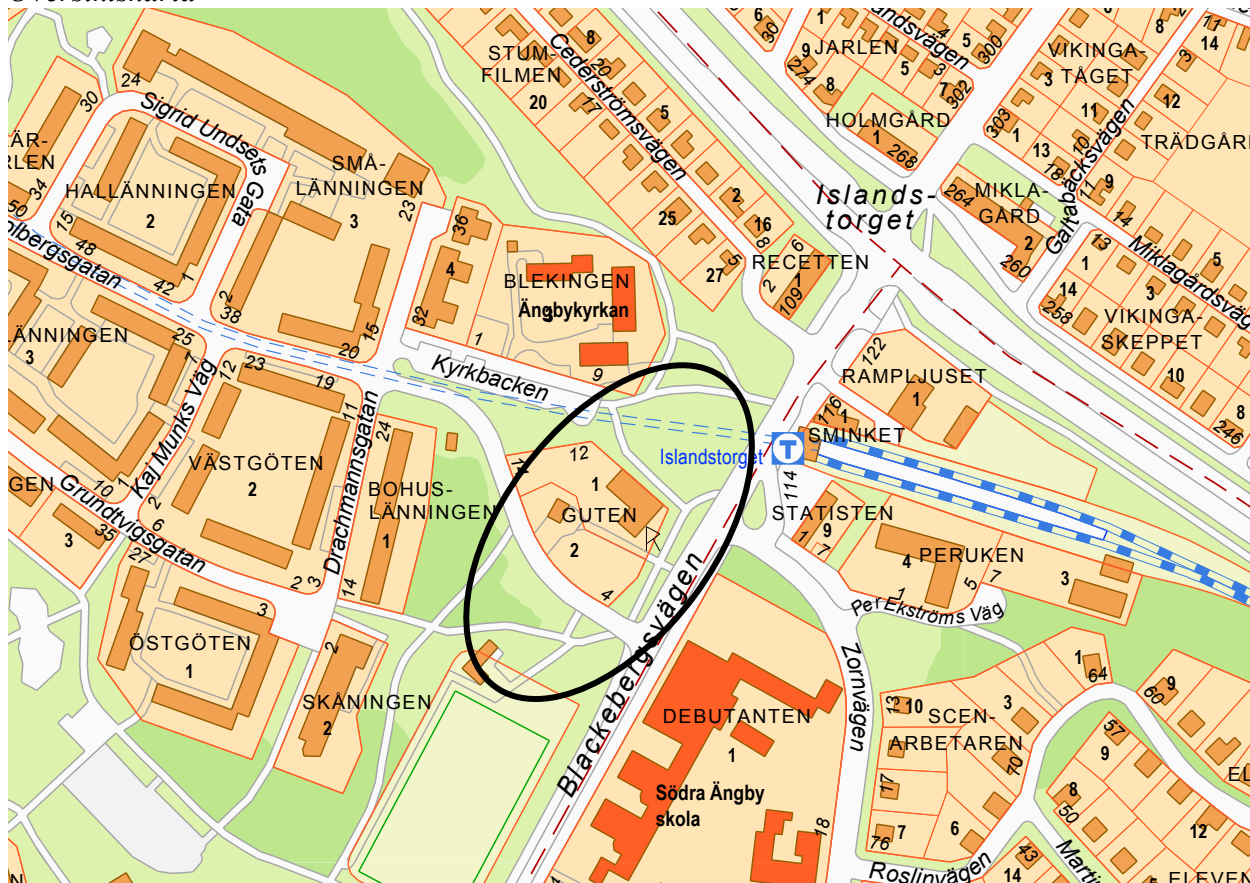
Inom stadsdelen Blackeberg bor ca 6 800 personer. För de 97 procent som bor i flerbostadshus bor 93 procent i hyresrätt och 7 procent i bostadsrätt.

Marknämnden gav år 2006 AB Borätt markanvisning för ca 130 bostadsrättslägenheter på den gamla bollplanen väster om servicehuset på kv Dalbon i Blackeberg. Planen har vunnit laga kraft och byggstart är beräknad till andra halvåret 2011.

Svenska Bostäder påbörjar byggandet av ca 70 hyreslägenheter utmed Björnsongsgatan under hösten 2010.

Exploateringsnämnden gav den 28 oktober 2010 Primula Byggnads AB markanvisning till 16 hyreslägenheter i anslutning till Primulas fastighet Bornholmaren 1 i Blackeberg.

Översiktskarta



Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Projektet är avstämt med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till projektet.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.



Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röd linje

Utbyggnadsförslag

Bolagen har inkommit med utredningsskisser över området (se skiss på nästa sida). Förslaget visar en modern kvartersstruktur som bolagen hoppas få möjlighet att utveckla i samarbete med staden. Islandstorget kan med bebyggelseförslaget bli en koppling mellan intilliggande stadsdelar. Med en modern kvarterstruktur, variationsrik bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseformer finns goda förutsättningar för ett lyckat stadsutvecklingsprojekt.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Utredningsskiss

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.

Bolagen önskar att markanvisningen fördelas med en tredjedel av bebyggelsen till var och en av byggherrarna. AB Stockholmshems ansökan gäller hyresrätter och JM AB och Byggnads AB Abacus ansökan gäller bostadsrätter.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas tjänsteutlåtandet (bilaga 1- 3). Den mark som skall bli kvartersmark för bostäder utgörs dels av parkmark och dels av mark upplåten med tomrätt för förskoleändamål till Sisab AB. Enligt markanvisnings-



avtalen föreslås att mark för 2/3 av bostäderna kommer att överlåtas med äganderätt till JM AB och Byggnads AB Abacus och mark för 1/3 av bostäderna kommer att upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem.

Marken säljs dels till i markanvisningsavtalen angivet marknadspris och upplåts dels med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut. Bostäderna upplåts med 2/3 till bostadsrätt och med 1/3 till hyresrätt. Parkeringen skall ske med minst 80 procent i garage under husen. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 7 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA (värdebidpunkt oktober 2010). Expertrådet kommer att behandla ärendet, E2010-384-797 den 1 december 2010.

JM AB har de senaste tre åren fått markanvisningar om 770 lägenheter. Byggnads AB Abacus har de tre senaste åren fått markanvisningar om 258 lägenheter och AB Stockholmshem har de tre senaste åren fått markanvisningar om 687 lägenheter.

NCC Boende har även sökt markanvisning i detta område.

Konsekvenser

-Ekonomi

JM AB och Byggnads AB Abacus ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Till AB Stockholmshem skall marken upplåtas med tomträtt. Inkomsterna av markförsäljning och tomträttsupplåtelse har beräknats till ca 97 miljoner kronor. Staden har mindre kostnader för ledningsflytt, va-servis, rivning och ersättning av förskola.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolagen. Bolagen står för plankostnader och JM AB och Byggnads AB Abacus står även för sin va-anlutning. Projektet påverkar inte de framtida driftkostnaderna för trafikkontoret eller stadsdelsförvaltningen avseende park- och gatumark.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett stort överskott till staden. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

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 närmiljö.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta får utredas under projektets gång.

- Tillgänglighet

Området ligger intill en T-banestation och en busshållplats vilket medför goda förutsättningar för bra tillgänglighet. I övrigt skall projektet genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

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

-Näringsliv och jobb i regionen

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

-Påverkan på barn

Närhet till skola och idrottsplats är positivt för barnen. Eventuell påverkan på barn kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2014.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, som ställer sig positiv till förslaget. Stadsdelsförvaltningen har informerats men ställer sig mer tveksam till borttagandet av den friliggande förskolan som förvaltningen har en låg hyra till.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna exploateringen invid Islandstorget kan med bebyggelseförslaget bli en koppling mellan stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby. Med en modern kvartersstruktur, variationsrik bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform finns goda förutsättningar för ett lyckat projekt.

Mot bakgrund till den stora efterfrågan på bostäder som föreligger bedömer kontoret att ianspråktagande av grönytor runt befintliga gator samt rivning och nyuppförande av förskolan mycket väl kan försvaras mot att attraktiva bostäder i ett attraktivt läge tas fram.

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

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att bolagen får en markanvisning vardera på en tredjedel av bebyggelsen med förutsättningen att marken till två tredjedelar säljs till JM AB och Byggnads AB Abacus och till en tredjedel upplåts med tomträtt till AB Stockholmshem enligt bifogade markanvisningsavtal.

Kontoret föreslår att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut