



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

Till
Marknämnden 2005-06-23

Markanvisning för bostäder i anslutning till fastigheten Ordensgraden 2 i Nockebyhov till Aktiv Husbyggnad AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Åkeshov 1:1 i anslutning till Ordensgraden 2 till Aktiv Husbyggnad AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbete. Inriktningsbeslut.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Den 13 maj 2004 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna start-PM för planläggning av Ordensgraden 2 i Nockebyhov med ytterligare 15 - 20 lägenheter. Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare som då innehade tomträtten till Ordensgraden 2 hade ansökt om planändring.

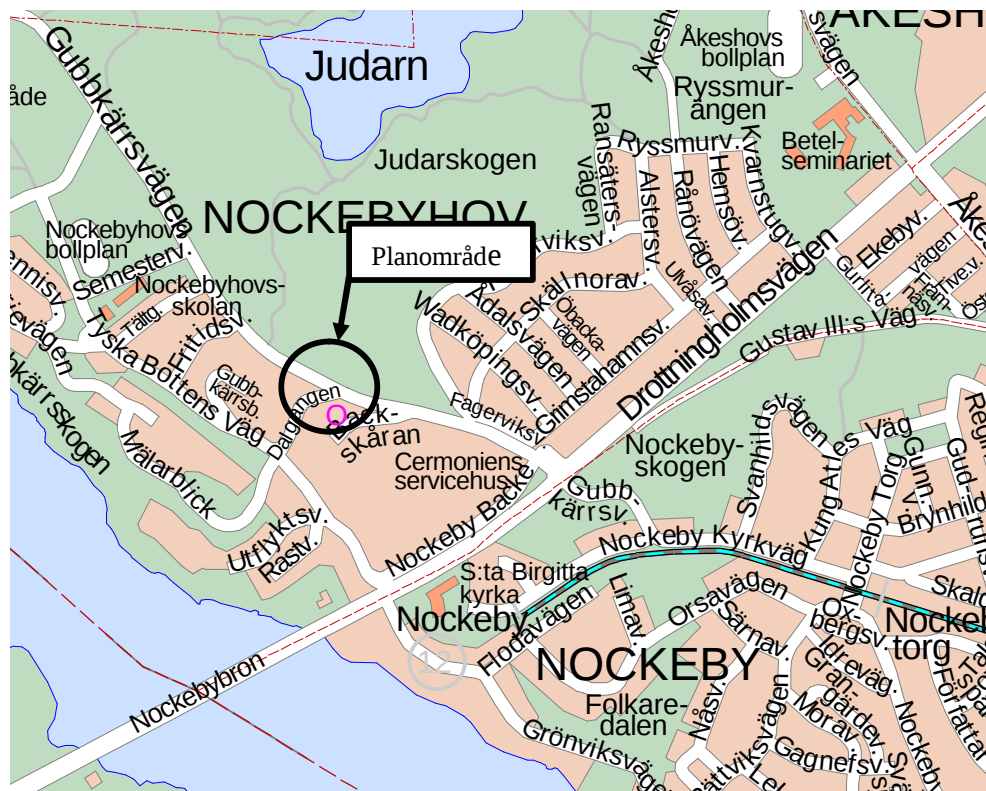
På fastigheten finns en radhuslänga med sex lägenheter och underbyggt garage. Den norra delen av tomten är obebyggd och bevuxen med blandskog. Planarbetet inleddes under hösten 2004. Under det fortsatta planarbetet diskuterades en omläggning av Dalgången och utökning av tomten västerut. Senare under hösten meddelade Stiftelsen att man avsåg att sälja sitt bostadsbestånd till Wallenstam och att hyresgästerna i Ordensgraden 2 bildat bostadsrättsförening och genom hembud erbjudits att förvärva tomträtten.

.

Under våren meddelade bostadsrättsföreningen att man antagit hembudet och köpt tomträtten samt avtalat med Kurt Hedén Aktiv Husbyggnad AB om förvärv av norra delen av tomträtten. Därefter har Aktiv Husbyggnad upprättat ett förslag till utökad byggnation och ansökt om markanvisning för detta.

Det förslag som nu upprättats av 3dO arkitekter på uppdrag av Aktiv Husbyggnad AB innehåller tre huskroppar. Husen är 4 våningar med inredd vind och garage under husen. Förslaget innehåller ca 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och förutsätter att Dalgångens anslutning till Gubbkärrsvägen flyttas västerut. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas under detaljplanearbetet.

Då en stor del av föreslagen utbyggnad föreslås ske på fastigheten Ordensgraden 2, som innehas med tomträtt av Bostadsrättsföreningen Ordensgraden 2 är det naturligt att koppla markanvisningen till denna fastighet. Kontoret föreslår därför att marken anvisas till Aktiv Husbyggnad AB enligt de principer som angivits i stadens markanvisningspolicy. .



Bakgrund

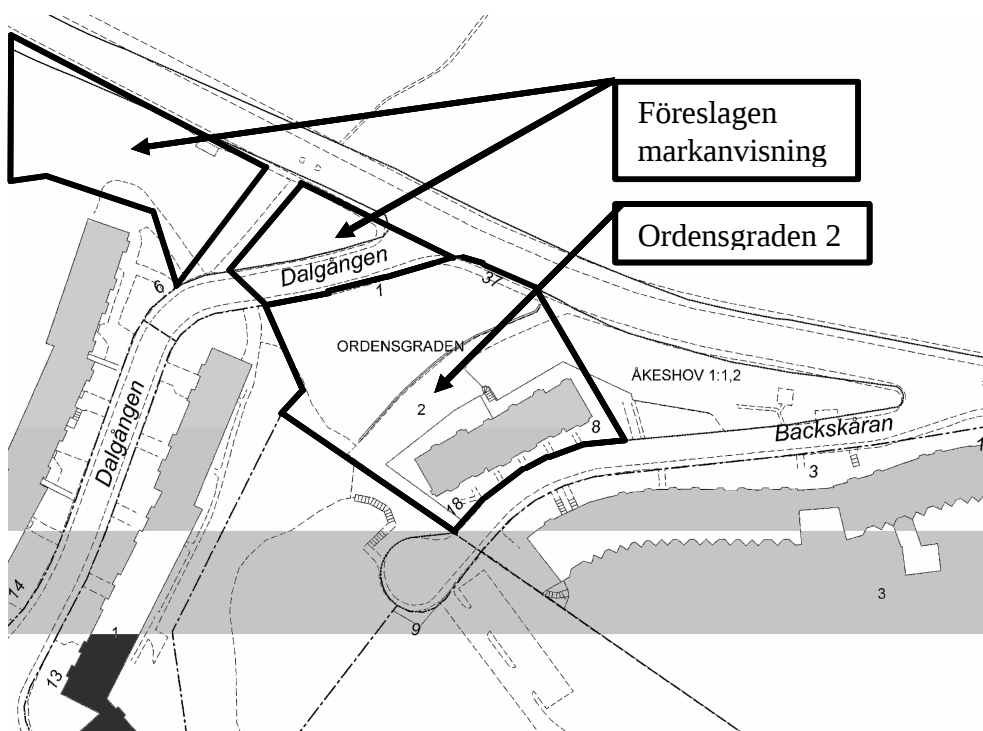
Den 13 maj 2004 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna startpromemoria för planläggning av fastigheten Ordensgraden 2 i Nockebyhov med ytterligare 15 - 20 lägenheter. Stiftelsen Olle Engkvist

Byggmästare som då innehade tomträtten till Ordensgraden 2 hade ansökt om planändring.

På fastigheten finns idag en radhuslänga med sex lägenheter och underbyggt garage placerad i anslutning till Backskåran på den södra delen av tomten. Den norra delen är obebyggd och bevuxen med blandskog. Planarbetet inleddes under hösten 2004 med avsikt att bebygga den norra delen av tomten med ytterligare bostäder. Under det fortsatta planarbetet diskuterades en omläggning av Dalgången och utökning av tomten västerut.

Senare under hösten meddelade Stiftelsen att man avsåg att sälja sitt bostadsbestånd till Wallenstam och att hyresgästerna i Ordensgraden 2 bildat bostadsrättsförening och genom hembud erbjudits att förvärva tomträtten.

Under våren meddelade bostadsrättsföreningen att man antagit hembudet och köpt tomträtten samt avtalat med Kurt Hedén Aktiv Husbyggnad AB om att avhända sig den norra delen av tomträtten med avsikt att efter planändring avstycka fastigheten och upplåta den till en ny bostadsrättsförening. Därefter har Aktiv Husbyggnad upprättat ett förslag till utökad byggnation och ansökt om markanvisning för detta.



Tidigare beslut

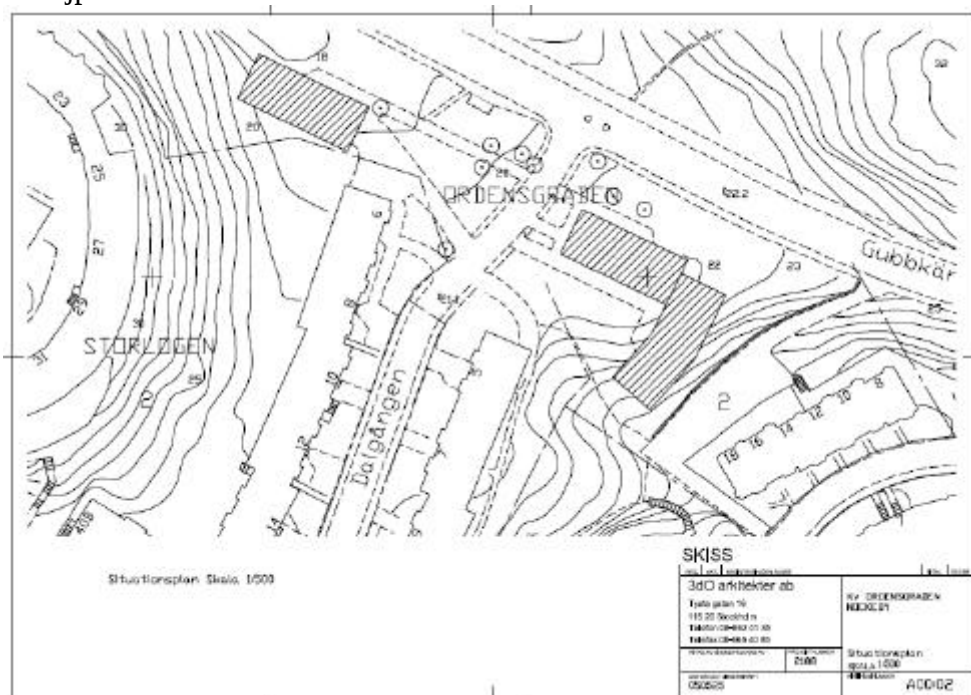
Fastighetsnämnden beslutade 1991 att anvisa mark vid Storlogen/Dalgången till Stockholmshus AB. Även andra områden i Nockebyhov prövades under 1990-talet utan att komma till utförande. Stadsbyggnadsnämnden beslutade

dessutom den 9 oktober 1997 att avbryta vidare planarbete för område intill kvarteret Storlogen m fl i stadsdelen Nockebyhov.

Detta är den första redovisningen i marknämnden. Startpromemoria för utökad byggrätt inom fastigheten Ordensgraden 2 togs i stadsbyggnadsnämnden den 13 maj 2004. Planarbetet görs med normalt planförfarande utan program.

Utbyggnadsförslag

Det förslag som nu upprättats av 3dO arkitekter på uppdrag av Aktiv Husbyggnad AB innehåller tre huskroppar varav två i vinkel på den utökade fastigheten Ordensgraden 2. Det tredje huset har placerats väster om Dalgången i anslutning till fastigheten Storlogen 2. Husen är 4 våningar med garage i källare och inredd vind. Förslaget innehåller ca 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och förutsätter att Dalgångens anslutning till Gubbkärrsvägen, såsom tidigare diskuterats, flyttas västerut. All parkering för de nya bostäderna har i förslaget placerats i garage under husen. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas under detaljplanarbetet.



Förslag till markanvisning

Flera byggherrar har tidigare ansökt om markanvisning, men då en stor del av föreslagen utbyggnad föreslås på fastigheten Ordensgraden 2, som innehas med tomträtt av Bostadsrättsföreningen Ordensgraden 2 är det naturligt att koppla markanvisningen till denna fastighet. Kontoret föreslår därför att marken anvisas till Aktiv Husbyggnad AB som avtalat med bostadsrättsföreningen om förvärv av byggrätten till den obebyggda delen av Ordensgraden 2.

Markanvisning föreslås ske enligt de principer som angivits i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år och marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt.

Konsekvenser

Ekonomi

Kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt. Stadens kostnader för genomförandet utgörs i huvudsak av en flyttning av Dalgången, VA-anslutning och fastighetsbildning. Projektet bedöms ge ett överskott till staden. Driftkostnaderna för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas knappast.

Tidig miljöbedömning

Bebyggelsens påverkan på rekreation, landskapsvärden och naturmiljö bedöms som ringa, men de biologiska värdena och spridningsvägar bör utredas vidare. Naturreservatet Judarskogen ligger på andra sidan Gubbkärrsvägen. Bebyggelsen bedöms inte påverka grundvattnet i området och inga kända eller misstänkta markföroreningar finns. Området är utsatt för trafikbuller från Gubbkärrsvägen vilket måste utredas i det fortsatta planarbetet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Någon utredning för att bedöma lämplig kompensation har inte gjorts men en mindre våtmark i form av en groddamm i anslutning till eller i naturreservatet kan vara en lämplig åtgärd liksom att förbättra spridningsvägarna mellan naturreservatet och Mälaren

Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgängligheten enligt utemiljöprogrammet och Boverkets föreskrifter från 2004 kan uppfyllas.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Genomförande och tidplan

Den tidplan som upprättades när projektet startade pekade på en antagen detaljplan under hösten 2005. P.g.a. ägarbyte bedöms tidplanen förskjutas med minst ett halvår d.v.s. antagen detaljplan tidigast före sommaren 2006.

Kontorets synpunkter

Kontoret anser att en kompletteringsbebyggelse på och i anslutning till Ordensgraden 2 är möjlig utan stora negativa konsekvenser.

Ordensgraden 2 och del av det västra området är bevuxen med blandskog men i övrigt utgörs området av anlagda gräsytor med enstaka bevarade träd. Det är viktigt att en grön korridor skapas mellan Ordensgraden 2 och



Storlogen 1 så att ett grönt stråk hålls öppet mellan Judarskogen och Mälaren. Med all parkering under husen minskar den mark som hårdgörs vilket gör det möjligt att på kvartersmark komplettera med växtlighet på de ytor som idag utgör gräsytor.

SLUT