



Kontaktperson

Tomas Victorin

Ytterstad

Telefon: 08-508 270 80

tomas.victorin@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-09

Markanvisning för bostäder vid Sulitelmavägen inom fastigheten Traneberg 1:1 i Traneberg, till Husab (inriktningsbeslut)

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Traneberg 1:1 till HUSAB –Hus i Stockholm AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Husab har hemställt om markanvisning för bostäder i hyresrätt i en brant slänt vid Sulitelmavägen i Traneberg. Den branta sluttningen har ingen större betydelse ur rekreations- eller ekologisk synpunkt men en inventering bör göras. Befintlig infrastruktur är förmånlig för nybebyggelse. Exploateringsutgifterna blir måttliga och ett ekonomiskt överskott förutses. Planutredningen får avgöra om två eller tre hus ska uppföras.

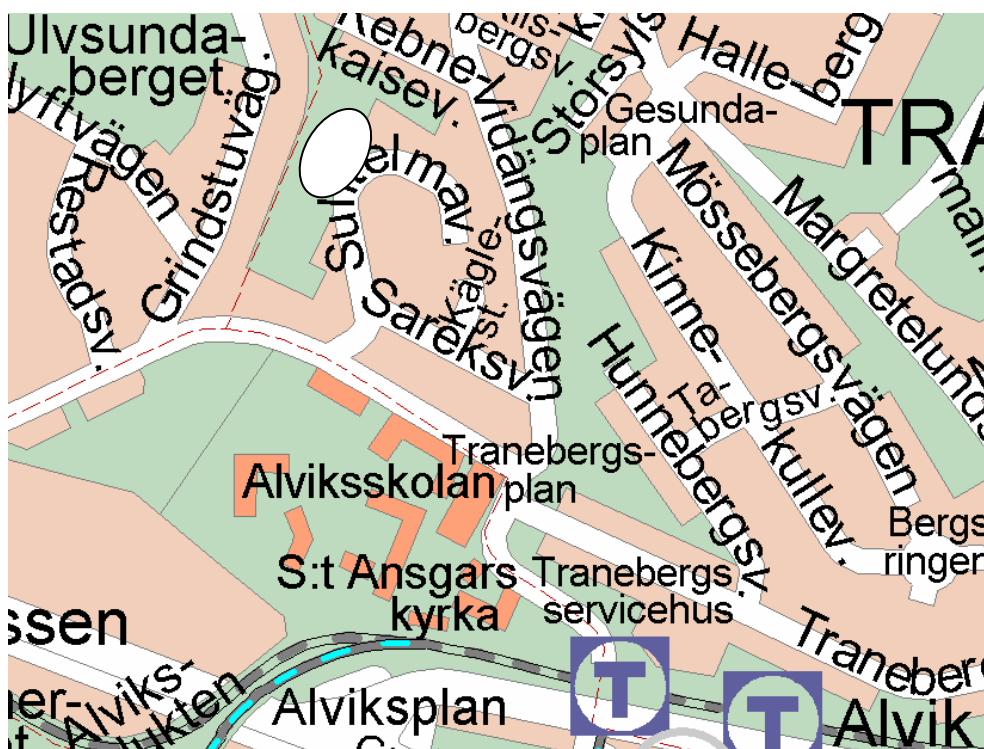
UTLÅTANDE

Bakgrund

HUSAB (Hus i Stockholm AB) har ansökt om markanvisning för ett projekt omfattande 33-51 lgh i hyresrätt vid Sulitelmavägen i Traneberg (bilaga 1). Bebyggelsen är förlagd i en brant skogbeväxt sluttning mot väster från Sulitelmavägen som utgör park i gällande plan.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innebär nybyggnation av lägenheter i flerbostadshus. Det innehåller två alt tre punkthus i souterräng med fem plan mot gatan, med indragen kungsvåning samt en souterrängvåning mot parken. Förslaget är en kreativ och intressant lösning av en svårbyggd tomt. Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med hyresrätt, men är berett att bygga bostadsrätter om staden så önskar. Exploateringen innehåll och utformning prövas i detaljplaneprocessen. Särskilt kommer man att ta ställning till om två eller tre hus ska byggas.



Förslag till markanvisning

Markanvisning görs enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisning gäller under två år från marknämndens beslut.

Bolaget har under de senaste åren fått 1 markanvisning om totalt 20 lgh (tillsammans med Arkitektmagasinet). Såvitt känt har ingen tidigare ansökt om anvisning för detta område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken avses i enlighet med stadens markanvisningspolicy upplåtas med tomträtt. Eftersom gata med övrig infrastruktur är utbyggd innebär förslaget små exploateringsutgifter (anslutningsavgifter och fastighetsbildning). Möjligen erfordras flyttning av en elledning och en av Stokabs kablar. Eftersom investeringsutgifterna bedöms understiga 5 mnkr kan inriktningsbeslut tas på delegation inom kontoret.

Kontoret bedömer därför att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Husab. Bolaget står också för plankostnaderna.

Stadsdelens driftkostnader minskar obetydligt genom att skötselansvaret för marken övergår till byggherren.

-Tidig miljöbedömning och kompensation för ianspråktagen grönyta
Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon nämnvärd påverkan. Ianspråktagen parkmark synes sakna större betydelse ur rekreations- och ekologisk synpunkt men en inventering bör göras. Behovet av kompensationsåtgärder blir därför troligen måttligt. Åtgärder avses föreslås i samband med detaljplaneremissen.

Projektet ligger strax utanför kurvan för 55-dB(A) flygbullernorm från Bromma flygplats och också utanför 80 dB maxbullerkurva. Eftersom bullret från Bromma enligt dagens villkor hindrar kompletteringsbebyggelse i en stor del av Traneberg blir förslaget därför särskilt intressant.

- Tillgänglighet

Sulitelmvägen är backig, med lutningar på över 5 % (<1:20). Nybebyggelse förses självklart med hissar som kan nås utan trappsteg. Det är drygt en halv km till t-banan.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Det är värdefullt för barn och barnfamiljer med flera större lägenheter i Traneberg, som i dag domineras av smålägenheter - 62 procent av lägenheterna är 2 rok eller mindre. En inte obetydlig ökning av barnantalet förutspås under de närmaste tio åren.

Genomförande och tidplan

Projektet saknar en tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske tidigast mot sommaren år 2008 och första inflyttning året därefter.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid planremissen, möjligen mot slutet av detta år. Kontoret avser därvid förelägga nämnden förslag till överenskommelse om exploatering.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen har anmält projektet i Bromma stadsdelsnämnd 2006-01-24. Inga erinringar har framkommit. Möjligheter till gruppboende o d är goda. Dessa frågor behandlas vidare i planarbetet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret beställer ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret. Bolaget tecknar planavtal om stadsbyggnadskontoret så önskar.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer förslaget som tilltalande och intressant. Det är även förmanligt ekonomiskt och ur bostadsförsörjningssynpunkt. Därför föreslår kontoret att marknämnden uppdrar åt kontoret att träffa sedvanligt markanvisningsavtal. Planutredningen får avgöra om två eller tre hus ska uppföras.

SLUT