



Elisabeth Rosenberg
Ytterstad
Telefon: 08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-04-10

Markanvisning samt planbeställning för bostäder vid Björketorpsvägen inom fastigheten Grimsta 1:5 i Norra Ängby till AB Stockholmshem.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid Björketorpsvägen inom fastigheten Grimsta 1:5 i Norra Ängby till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

AB Stockholmshem har begärt markanvisning för ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus vid kv Långskeppet i Norra Ängby. Bolaget har ett samarbete med nätverket "jagvillhabostad.nu" och söker lämplig mark för att producera bostäder till låga kostnader för unga vuxna. Inom området bedöms tre eller fyra huskroppar i fem till sex våningar kunna uppföras. Dessa kommer att kunna innehålla mellan 70-100 små hyreslägenheter.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 5 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 16 mnkr.

Bakgrund



AB Stockholmshem (nedan kallad Bolaget) har begärt markanvisning för ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus vid Björketorpsvägen i Norra Ängby. Bolaget har ett samarbete med nätverket "jagvillhabostad.nu" och söker lämplig mark för att producera hyreslägenheter till låga kostnader för unga vuxna.

Bromma stadsdelsförvaltning har framfört önskemål om att få en tomt för förskoleändamål inom detta område. En förskola skulle eventuellt kunna inrymmas i bottenplanet på ett flerbostadshus.



För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park-ändamål.

Inom området växer en del stora tallar samt en del mindre lövträd och buskar mot Råckstavägen. Den nordöstra delen gränsar till ett kolonilottsområde som man vid en exploatering kanske behöver ta en mindre del av.

I stadsdelen Norra Ängby är andelen småhus mycket stor. I Råcksta består den närmsta bebyggelsen av flerbostadshus.

I kvarteret Långskeppet har en ombyggnad av befintlig bebyggelse med små hyreslägenheter nyligen skett. Inom samma kvarter byggs också tre huskroppar med 62 större bostadsrättslägenheter.

På andra sidan Råckstavägen i kvarteren Miniräknaren och Räknestickan pågår byggande av totalt ca 280 bostadsrättslägenheter, mest 3:or och 4:or, men även 5:or.

Beslut

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kvartal 4 år 2008. Genomförandebeslut som bedöms kunna tas på delegation av kontoret, beräknas till andra kvartalet 2009.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av mellan 70-100 små lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkeringen föreslås ske i garage under husen, handikapp- och besöksparkering kan dock göras som markparkering.

Eftersom man inte vill ha fler infarter från Råckstavägen behöver en ca 80-90m lång lokalgata som ansluter till Björketorpsvägen anläggas.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att 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 nämndens beslut. Enligt markanvisningsavtalet ska marken upplåtas med tomträtt till Bolaget.

Bolaget har under de senaste 3 åren fått 7 markanvisningar om totalt ca 430 lägenheter.

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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Råckstavägen är ganska starkt trafikerad och en bullerutredning behöver göras för att bedöma behovet av anpassning av bebyggelsen till dessa bullernivåer.

I övrigt bedöms inga risker eller osäkerhetsfaktorer utöver normala förhållanden förekomma.

Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 5 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 16 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden på ca 132 tkr/lgh.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i samband med kommande budgetarbete.

Drift- och underhållskostnaderna för staden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 100 tkr per år. Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 300 tkr det första året och minskar därefter successivt genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 800 tkr per år.

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

¹ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på omgivande områden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området används idag inte på något sätt. Området närmast Råckstavägen har de senaste åren vuxit igen med låg lövvegetation och buskar. Ny bebyggelse bör placeras nära Råckstavägen så att värdefull trädvegetation i backen upp mot kv Långskeppet, främst tall och ek, kan bevaras.

I nu pågående projekt utefter Råckstavägen och dess närområde har kontoret avsatt sammanlagt ca 11 mnkr för olika kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark i Råcksta och Norra Ängby. Bland annat har projektering påbörjats för att komplettera parkvägsystemet mellan Vällingby och Kyrksjön så att det blir ett sammanhängande parkvägsstråk hela vägen. Denna komplettering beräknas kosta ca 2,4 mnkr. Kontoret anser inte att ytterligare kompensationsåtgärder är nödvändiga i detta område.

- Tillgänglighet

Det bedöms inte föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen, i vilken området betecknas som tät stadsbebyggelse. Utbyggnadsförslaget möjliggör bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.



-Påverkan på barn

Om en förskola inryms i projektet kommer möjligheterna för barn i Bromma att få förskoleplats att öka.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Bromma stadsdelsförvaltning som har framfört önskemål om att få en tomt för förskoleändamål inom detta område.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

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

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut