



Anna Savås
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 27
anna.savas@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8 invid Ängbyplan i Norra Ängby till Bengt Hoffman.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8 till Bengt Hoffman i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

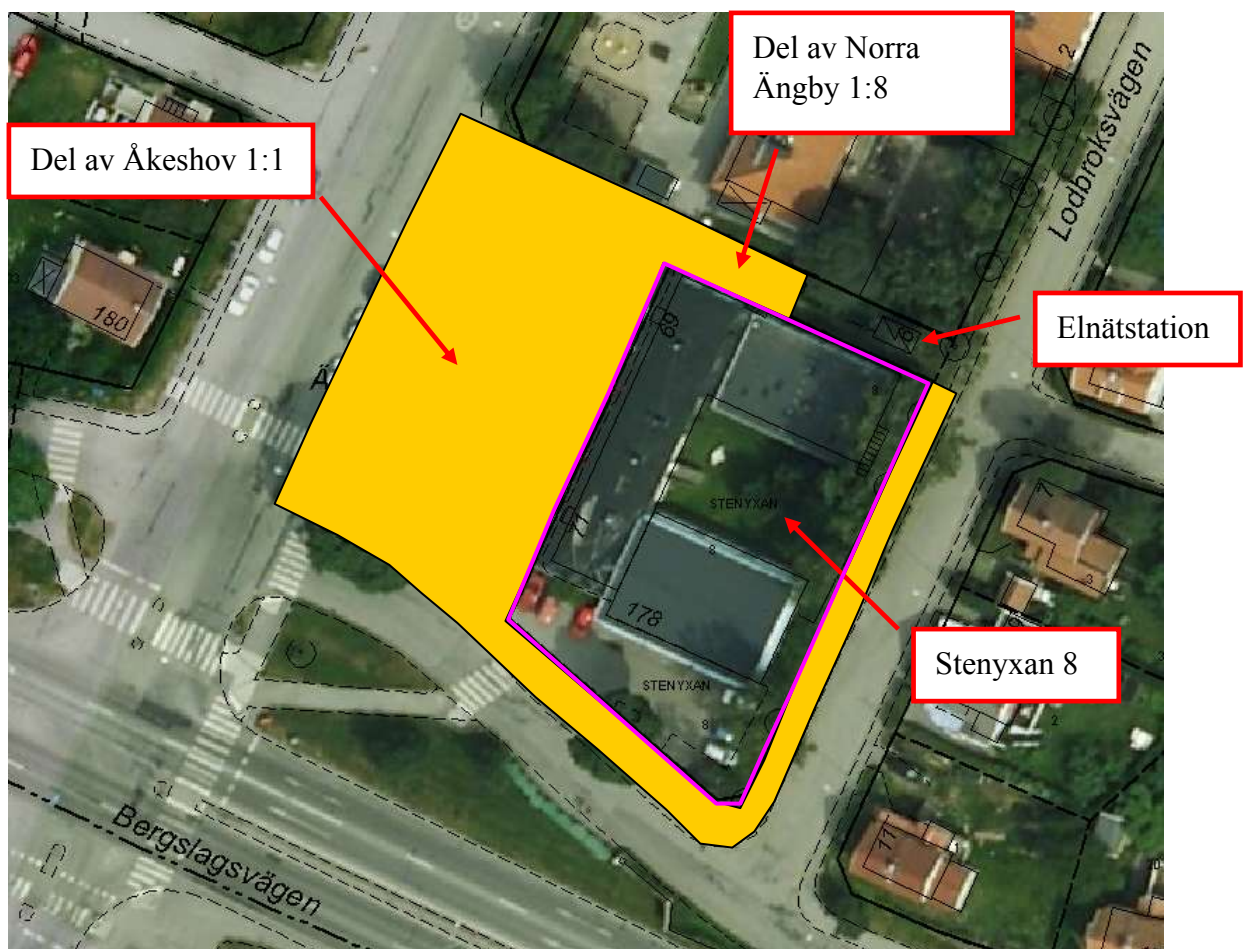
Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Bengt Hoffman är tomträtthavare till fastigheten Stenyxan 8 som ligger invid Ängbyplan i Norra Ängby. Fastigheten är enligt gällande detaljplan avsedd för affärs- och garageändamål och nyttjas idag för småverksamheter där olika företag hyr in sig. Bengt Hoffman önskar förändra markanvändningen och bygga bostäder på Stenyxan 8 samt på intilliggande mark inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8. Bengt Hoffman har tagit fram ett utbyggnadsförslag för Stenyxan 8 och intilliggande mark där området föreslås bebyggas med totalt ca 12 radhus. Parkering ska ske genom markparkering. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt startpromemoria för planläggning av området utifrån dessa förutsättningar. Kontoret har bedömt att den nu föreslagna bebyggelsen är möjlig att genomföra.

Markanvisningsområdet (d.v.s. del av Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8) utgörs huvudsakligen av Ängbyplan som är en plan gräsyta med en stor lönn och ett fåtal buskar. Markanvisningsområdet innefattar även mindre markremsor söder och öster om Stenyxan 8 samt ett område norr om denna fastighet som enligt gällande detaljplan utgör parkmark, men där del av marken upptas av en elnätstation (denna del ingår inte i markanvisningen). För de aktuella delarna av Åkeshov 1:1 anger gällande detaljplan gatumark. Förskolan inom fastigheten Spjutspetsen 1, belägen direkt norr om markanvisningsområdet, angörs via Ängbyplan. Detta måste lösas i det kommande planarbetet.



Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med gult.

I stadsdelen Norra Ängby utgörs 22,3 % av bostäderna av flerbostadshus och 77,7 % av småhus. Av flerbostadshusen utgörs 32,4 % av bostadsrätter och 67,6 % av hyresrätter. Av samtliga bostäder i Norra Ängby utgörs 11 % av 1 rum och kök, 14 % av 2 rum och kök, 24 % av 3 rum och kök, 24 % av 4 rum och kök och 25 % av 5 eller flera rum och kök. Återstående procentandel utgör en restpost (källa: www.stockholm.se/usk).



Nämnden har 2008-04-10 anvisat mark i Norra Ängby vid Kv Långskeppet invid Björketorpsvägen till Stockholms AB för uppförande av mellan 70-100 st små hyreslägenheter i samarbete med nätverket "jagvillhabostad.nu".

Nämnden lämnade 2003-12-09 markanvisning till Veidekke för uppförande av ca 50 bostadsrättslägenheter inom kv Futharken i Norra Ängby, mellan Åkeshovs sim- och idrottshall och skolan Nya Elementar. Inflyttningen i dessa lägenheter påbörjas i juni 2008.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har 2007-03-29 beslutat om att påbörja planarbetet för området.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt under 2009.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 12 radhus som ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Parkering ordnas genom markparkering. Parkeringstalet är beroende av om det blir en gemensam, samlad parkering eller om parkering ska ske på varje enskild radhustomt. I Bengt Hoffmans förslag redovisas 12 st parkeringsplatser (samlad parkering) vilket alltså innebär ett parkeringsstal om 1,0. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Föreslagen bebyggelse vid Ängbyplan, situationsplan



Föreslagen bebyggelse vid Ängbyplan, fotomontage



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut 2007-04-19 om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut, dock under förutsättning att Bengt Hoffman under denna tid innehar fastigheten Stenyxan 8 med tomträtt. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Radhusen ska upplåtas med bostadsrätt eller kunna säljas som självständiga fastigheter. Bengt Hoffman ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av markanvisningsområdet som utgör kvartersmark samt friköpa Stenyxan 8. Köpeskillingen består dels av ett friköpspris för Stenyxan 8, dels av ett pris för tillkommande mark inom del av Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8. Priset för hela exploateringsområdet (d.v.s. markanvisningsområdet samt Stenyxan 8) vid denna försäljning ska vara totalt 11,2 mnkr förutsatt 12 st radhusbyggrätter. Om antalet radhustomter skulle öka skall priset justeras upp med 1,8 mnkr per radhustomt. Om antalet radhustomter skulle minska ska priset justeras ned med 1,6 mnkr per bortfallande tomt, dock skall nedjustering av köpeskillingen göras för maximalt två tomter. Lägsta möjliga köpeskillning blir således 8 mnkr.

Köpeskillingens storlek skall dessutom justeras efter ett index som tar hänsyn till prisutvecklingen på småhus för permanentboende mellan uppgörelsetidpunkten och betalningstidpunkten. Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske genom markparkering. Bengt Hoffman skall bekosta samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bengt Hoffman bekostar också lagfart samt anslutningsavgifter för VA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-06-04 (dnr E07-384-561).

Förslaget till markanvisningsavtal är villkorat av att Bengt Hoffman inte får överlåta tomträtten till Stenyxan 8 till någon annan.

Bengt Hoffman har inte tidigare fått någon markanvisning av staden. Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området.

Konsekvenser

-Ekonomi

Inkomsten från försäljning av marken beräknas till 11,2 mnkr vid 12 radhus.

Stadens utgifter i projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret, d.v.s. lägre



än 10 mnkr. De kostnader som kan komma att belasta staden är främst kostnader för flytt av ledningar (el, gas, vatten, belysning), eventuell utbyggnad av bullerplank invid Bergslagsvägen, kostnader för att ta hand om eventuella markföroreningar samt utgifter för egen personal vid exploateringskontoret. Stadens utgifter föreslås finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

Drift- och underhållskostnaderna bedöms inte komma att öka inom vare sig trafiknämndens ansvarsområde eller för Bromma stadsdelsnämnd.

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

En översiktlig bedömning av kostnaderna i detta skede pekar på att inkomsterna torde överstiga utgifterna vilket medför ett överskott till staden.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller från Bergslagsvägen samt förekomsten av eventuella föroreningar i marken.

Kontorets bedömning är att Ängbyplan, som är en mindre grönyta med ett träd och ett fåtal buskar, har ett lågt rekreativt och ekologiskt värde.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eventuella kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta får utredas vidare under projektets gång.

- Tillgänglighet

Marken inom området är plan och det torde inte bli några problem att uppfylla stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-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

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Exploateringen sker till stor del på redan ianspråktagen mark. Utbyggnadsförslaget innehåller en av bebyggelsen skyddad gård med plats för bland annat lek. I den startpromemoria som stadsbyggnadskontoret tagit fram ingår även de direkt norr om Stenyxan belägna fastigheterna, Spjutspetsen 1 och Birkamyntet 2, på vilka det bedrivs förskola, skola samt daghem, i planområdet. Detta för att bekräfta befintliga förhållanden samt för att lösa angöringen till förskolan som ligger i direkt anslutning till den planerade bostadsbebyggelsen.

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 kan byggstart ske tidigast under år 2010.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga större risker eller osäkerhetsfaktorer med förslaget torde föreligga. Åtgärder för att minimera buller från den trafikerade Bergslagsvägen måste utredas. Ledningar i marken måste flyttas och angöringen till förskolan måste lösas. Risk för förekomst av eventuella markföroreningar inom området kan inte uteslutas.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om förslaget. Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark till Bengt Hoffman i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Slut