



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 i Nockeby till Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger kontoret i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stockholms Kooperativa Bostadsförening har ansökt om markanvisning för 100-150 lägenheter i 10 punkthus längs Drottningholmsvägen nordväst om Nockebyskogen i stadsdelen Nockeby. Marken ska upplåtas med tomträtt och bostäderna med kooperativ hyresrätt. Stadens kostnader bedöms understiga 10 miljoner kronor varför genomförandebeslut kan tas på delegation. Kontoret bedömer att marken är lämplig att tas i anspråk för denna typ av bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken till Stockholms Kooperativa Bostadsförening samt ger kontoret i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal. Vidare föreslår kontoret att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området



Bakgrund

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 100 – 150 lägenheter i 10 punkthus längs med Drottningholmsvägen i anslutning till Nockebyskogen i stadsdelen Nockeby. För området gäller detaljplan P1 537 från 1929-02-15, P1 711 från 1930-08-22 och P1 6002 från 1963-10-24 vilka anger att det området som berörs utgör parkmark.

Befintliga förhållanden

Området är beläget mellan Drottningholmsvägen och Nockebyskogen i stadsdelarna Nockeby och Nockebyhov. Markområdet är plant och utgörs dels av ett gammalt upplagsområde och dels av parkmark i form av gräsytor och skog. Till upplagsområdet leder en grusväg. Området gränsar till Nockeby reningsverk som har sin verksamhet i bergrum under mark. På andra sidan Drottningholmsvägen ligger villabebyggelse i Nockebyhov.

Stadsdelen Nockeby har enligt statistik från USK 597 lägenheter i småhus och 736 lägenheter i flerbostadshus. Inom stadsdelen Nockeby har de senaste 10 åren inga markanvisningar lämnats av nämnden med undantag av att nämnden nyligen anvisat mark i anslutning till Kaplanen för tillbyggnad av pensionärsbostäder vid Nockeby Kyrkväg till Sällskapet Vänner till Pauvres Hontoux och två mindre tomter i kv

Psalmen till Fastighets AB Vinbärssnäckan. Bebyggelsen på andra sidan Drottningholmsvägen består av villor.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för detta område.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 100 - 150 lägenheter i 10 punkthus i 4 eller 5 våningar. Marken ska upplåtas med tomträtt och lägenheterna med kooperativ hyresrätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Både inomhus och utomhusmiljön ska vara tillgänglig. Alla lägenheter kommer att nås med hiss. Parkering föreslås i garage under husen och som markparkering.



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. Bolaget har de senaste 3 åren fått totalt 3



markanvisningar varav en i innerstaden och två ytterstaden, totalt 200 ekvivalenta lägenheter.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med kooperativ hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Inkomsterna i form av kapitaliserad tomträttsavgäld har beräknats till ca 16 mnkr.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Bolaget står för plankostnaden. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

-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 buller från Drottningholmsvägen och om det finns föroreningar på det upplagsområde som Stockholm Entreprenad nyttjar. Enligt en förstudie som byggherren låtit göra avseende kultur och fornlämningar utgör grusvägen till upplagsområdet (Gustav III:s väg) en kulturhistorisk lämning, vilket också behöver utredas närmare. I utkanten av området går en större kraftledning som kan påverka bebyggelsens utsträckning. En större solitär ek inom området skall bevaras. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på övriga områden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Enligt grönkartan och biotopkartan utgörs Nockebyskogen av äldre barrskog. De öppna ytorna som i huvudsak berörs är öppen gräsmark som också utgör spridningszon för växter och djur. Området har i övrigt god tillgång på friytor.

Ianspråktagen grönyta kommer att kompenseras. Kompensationsåtgärderna kommer att tas fram i samråd med bl. a. stadsdelsförvaltningen. Kontoret återkommer närmare med förslag på åtgärder när planarbetet kommit igång och detaljplanen ska ut på samråd och remiss.

-Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.



-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla upp takten i bostadsbyggandet i Stockholm, som ett led i Stockholm stads Vision 2030.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

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 bedöms byggstart ske 2011 men är beroende av när stadsbyggnadskontoret kan påbörja planarbetet.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när planen ska ut på samråd och remiss, preliminärt hösten 2009.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen i Bromma. Stadsbyggnadskontoret är positivt till föreslagen bebyggelse.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämndens hemställer om en ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken är lämplig att tas i anspråk för denna typ av bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken till Stockholms Kooperativa Bostadsförening samt ger kontoret i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal. Vidare föreslår kontoret att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området

Slut