



Claes-Henrik Niklasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 276 68
claes-henrik.niklasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-01-22

Markanvisning för bostäder invid Zornvägen norr om Södra Ängby skola på del av fastigheten Norra Ängby 1:1 till Byggnads AB ABACUS.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Norra Ängby 1:1 till Byggnads AB ABACUS och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Byggnads AB ABACUS har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder inom fastigheten Norra Ängby 1:1 intill Islandstorgets tunnelbanestation vid Zornvägen/Per Ekströms Väg, mellan kvarteren Statisten och Peruken respektive Debutanten/Södra Ängby skola och Scenarbetaren.

Förslaget omfattar ca 45 lägenheter i små flerbostadshus, som i volym och gestaltning är anpassade till funkishusen i Södra Ängby. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt.

Kontoret föreslår att bostadsbebyggelse prövas i det föreslagna området och föreslår att Byggnads AB ABACUS får en markanvisning med förutsättningen att marken säljs till ett marknadspris, som baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset skall motsvara markens marknadsvärde vid den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen.



Projektet beräknas ge staden ett överskott genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens utgifter i projektet utgörs av projektadministration och en eventuell omstrukturering av gatan. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering vilar på Bolaget.

Drift och underhållskostnader inom trafiknämndens och Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms inte öka.

Bakgrund

Byggnads AB ABACUS (nedan kallad bolaget) har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder inom fastigheten Norra Ängby 1:1 intill Islandstorgets tunnelbanestation vid Zornvägen/Per Ekströms Väg, mellan kvarteren Statisten och Peruken respektive Debutanten/Södra Ängby skola och Scenarbetaren.

Området består av en gräsyta norr om Scenarbetaren och en trädbevuxen yta norr om skolans parkering. Eventuellt kan också del av Zornvägen ingå, om gatan stängs av.

Ytan ligger inom riksintresseområdet, men utanför det område som ingår i stadens bevarandeplan för Södra Ängby. Här föreslås små flerbostadshus i volym och gestaltning anpassade till funkishusen i Södra Ängby. Förslaget kan jämföras med de relativt nybyggda flerbostadshusen i kv. Applåden, som ligger vid den östra entrén till Södra Ängby, vid Ängbyplans tunnelbanestation.

Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret samt bolaget har kontaktat länsstyrelsen för att få dess syn på om en ny bebyggelse på den föreslagna platsen inom riksintresset Södra Ängby bedöms innebära påtaglig skada på riksintresset och därmed riskera att i ett senare skede avstyrkas av länsstyrelsen eller om bebyggelse på platsen skulle kunna vara tänkbar och i så fall vilka ramar och riktlinjer som länsstyrelsen anser bör gälla.

Länsstyrelsen anser i sitt svar att bebyggelse inom det föreslagna området bör kunna prövas med hänsyn till riksintresseområdet men att planarbetet inom området ska baseras på en fördjupad antikvarisk analys av hur den tillkommande bebyggelsen kan utformas så att skada på riksintresset undviks.

Översiktskarta



Inom stadsdelen Södra Ängby bor ca 1 700 personer. Av bostäderna är 88 procent småhus och endast 12 procent flerfamiljshus varav 23 procent är hyresrätter och 77 procent bostadsrätter.

Föreslaget markanvisningsområde ligger precis i gränsen till stadsdelen Blackeberg där bor ca 6 600 personer. Av 97 procent flerfamiljshus är 96 procent hyresrätter och 4 procent bostadsrätter.

Inom Södra Ängby pågår för närvarande ingen planläggning av ytterligare bostäder. I Blackeberg pågår för närvarande planläggning av ca 140 stycken bostadsrätter och ca 70 stycken hyresrätter.



Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röd streckad linje

Tidigare beslut

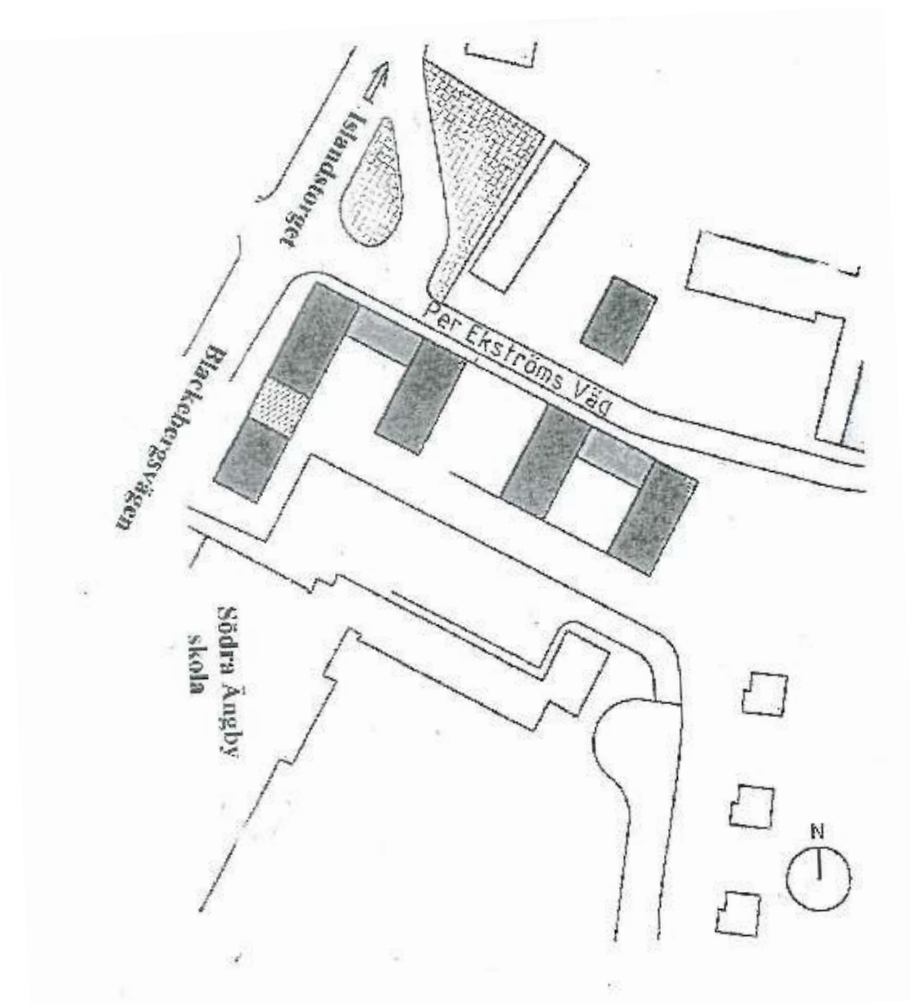
Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.

Utbyggnadsförslag

Byggnads AB ABACUS har inkommit med utredningsskisser över området. Ett förslag som visar ca 45 lägenheter i fyrvåningshus. Parkeringen är tänkt att lösas till största delen i garage.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslagsskiss



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. Marken kommer att säljas till bolaget till ett marknadspris.

Byggnads AB ABACUS och dess dotterbolag Järmtorget har sedan januari 2004 fått 18 markanvisningar om totalt 692 lägenheter fördelade på olika platser i staden.

Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området.



Konsekvenser

– Ekonomi

Byggnads AB ABACUS kommer efter fastighetsbildning att köpa marken till ett marknadspris, som baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset skall motsvara markens marknadsvärde vid den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen.

Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överkott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens utgifter i projektet utgörs av projektadministration och en eventuell omstrukturering av gatan. De totala investeringsutgifterna för projektet bedöms inte bli högre än att investeringsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering åvilar Bolaget.

Drift och underhållskostnader inom trafiknämndens och Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms inte öka.

– Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det föreslagna bebyggelseområdet utgörs av en obebyggd grönyta samt gatumark mellan Södra Ängby skolans parkering och befintlig bebyggelse vid Islandstorget. Kontorets bedömning är att planerad bebyggelse inte medför någon nämnvärd miljöpåverkan.

Några markföroreningar bedöms inte förekomma men får utredas i det fortsatta arbetet.

På en berghäll söder om korsningen Blackebergsvägen – Zornvägen finns en skålgropsten (älvkvarnsförekomst, i gropan tror man att bronsålderns Ängbybor offrande till gudarna).

I planområdets närområde (ca 600 meter) finns tillgång till Grimsta Naturvårdsreservat.



– Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

– Tillgänglighet

Området är inte särskilt kuperat och har goda förutsättningar för bra tillgänglighet. Tillgång till t-bana finns inom 100 meter.

– Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Dessutom ger det bostäder i bra läge och en ökad variation av boendeformer i stadsdelen.

– Näringsliv och jobb i regionen

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen.

– Påverkan på barn

Närhet till skola och förskola med bollplaner samt närhet till intilliggande naturreservat är positivt för barnen.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av stadsbyggnadskontorets begränsade planresurser kommer detaljplanearbetet inte att kunna startas inom den närmaste tiden.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ser positivt på förslaget. Stadsdelsnämndens ledamöter får tjänsteutlåtandet samtidigt med exploateringsnämnden.



Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna exploateringen innebär att en obebyggd grönyta belägen mellan befintlig parkering för Södra Ängby skolan och gata tas i anspråk. Kontoret har bedömt att området inte har något särskilt rekreations- eller landskapsvärde och att en ny bebyggelse skulle kunna bidra till upprustning av den slitna miljön till entréområdet till stadsdelen Södra Ängby.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för staden del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder invid Zornvägen till Byggnads AB ABACUS och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med förutsättningen att marken säljs till bolaget för marknadsvärde vid försäljningstillfället.

SLUT