



Hanna Flygt
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 65
Hanna.flygt@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-04-22

Markanvisning för Bostäder inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Bibliotekarien 3 i Abrahamsberg till Seniorsgården AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Bibliotekarien 3 till Seniorsgården AB och godkänner bifogat förslag till markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner bifogat förslag till tilläggsavtal till tomträttsavtal med innehavaren av tomträtten till Bibliotekarien 3, Abrahamsbergskyrkans församling.
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

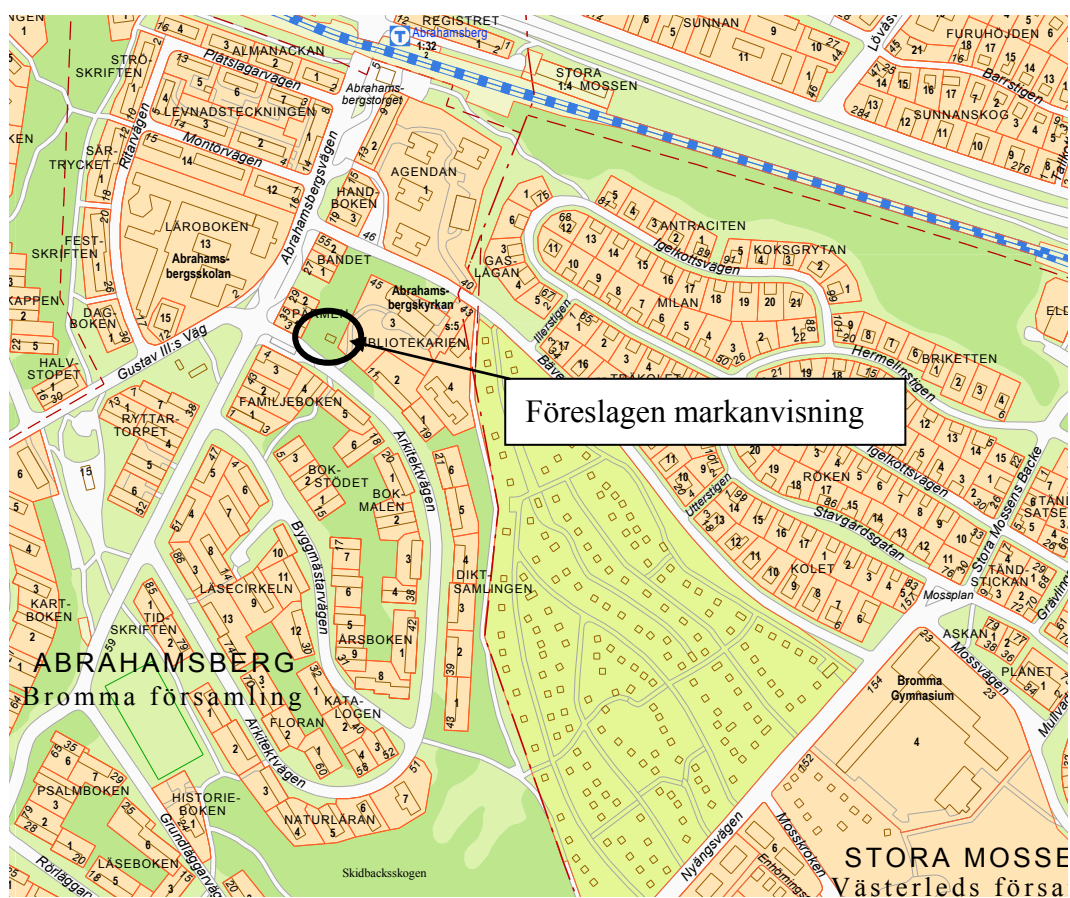
Seniorsgården har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 30-35 lägenheter vid Arkitektvägen i stadsdelen Abrahamsberg. Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag

Bilaga 1: Markanvisningsavtal

Bilaga 2: Tilläggsavtal tomträttsavtal

Bilaga 3: Ortofoto

projektets utformning med 3 huskroppar och underbyggt garage. Två huskroppar är placerade på parkmark medan det tredje i huvudsak ligger på kyrkans tomträttsmark. Marken ska dels säljas till i markanvisningsavtalet angivet marknadspris dels upplåtas med tomträtt. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar marken till Seniorgården AB samt godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal. Vidare föreslår kontoret att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.



Bakgrund

Seniorgården, nedan kallad Bolaget, har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 30-35 lägenheter vid Arkitektvägen i stadsdelen Abrahamsberg. För området gäller en detaljplan från 1939 enligt vilken marken är avsatt som parkmark (Ulvsunda 1:1) respektive kvartersmark (Bibliotekarien 3) för allmänt ändamål (Abrahamsbergskyrkan). Området är kuperat och utgörs av blandskog och halvöppen hällmark. I norr och söder begränsas området av Bävervägen respektive Arkitektvägen. I öster ligger Abrahamsbergskyrkan och i väster ligger smalhus vid Abrahamsbergsvägen. Inom området finns också en nätstation.

Abrahamsberg består uteslutande av flerbostadshus till största delen smalus med små lägenheter. En och tvårumslägenheter utgör ca 60 %, 3 rok ca 25 % och ca 15 % är 4 rok eller större.

Hyresrätterna utgör 87 % varav allmännyttan har 6 % resten (13 %) är bostadsrätter. Pågående bostadsprojekt i stadsdelen är kv Vikten vid Gustav III:s väg där Stockholmshem bygger 30 lägenheter och kv Agendan vid Abrahamsbergs tunnelbanestation där SKB bygger 28 lägenheter.

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning med 3 huskroppar och underbyggt garage. Två huskroppar är placerade på parkmark medan det tredje i huvudsak ligger på kyrkans tomträttsmark. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Föreslagen bebyggelse med fasad mot Arkitektvägen (mitt i bilden)



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.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Den mark som ska bli kvartersmark för bostäder utgörs dels av parkmark och dels av mark upplåten med tomträtt för allmänt ändamål till Abrahamsbergskyrkan. Enligt markanvisningsavtalet ska mark för 2/3 av bostäderna överlåtas med äganderätt till bolaget och mark för 1/3 av bostäderna upplåtas med tomträtt till bolaget.

Marken säljs dels till i markanvisningsavtalet angivet marknadspris och upplåts dels med tomträtt enligt kommunfullmäktiges beslut. Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt. All parkering ska ske på kvartersmark i garage under husen. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 8 700 kronor per kvadratmeter ljust BTA

Expertrådet har behandlat och godkänt ärendet 2010-03-10 E2009-384-1936.

Seniorgården har de senaste tre åren fått en markanvisning om 40 lägenheter i Hammarbyhöjden.

Samtidigt med markanvisningsavtalet har kontoret upprättat ett förslag till tilläggsavtal till tomträttsavtalet med kyrkan som innebär att kyrkan utan ersättning från staden avstår mark för föreslagen bebyggelse.

Konsekvenser

-Ekonomi

Inkomsterna av markförsäljningen respektive tomträttsupplåtelse har beräknats till ca 20 miljoner kronor. Stadens kostnader blir ringa då inga nya vägar eller ledningar krävs. Kostnader för staden består i att flytta befintliga nätstation. Kostnaderna för att flytta nätstationen har beräknats till 5 mkr.

Exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Seniorgården står för plankostnader och VA-anslutning. Projektet påverkar inte de framtida driftkostnaderna för Trafikkontoret eller Stadsdelsförvaltningen. Stadens kostnader begränsas till kompensation för ianspråktagen grönmark. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.



Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Seniorgården.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen endast medför begränsad påverkan på rekreation, landskap och naturmiljö.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som tas i anspråk utgör blandskog i ett kuperat parti mellan kv Bibliotekarien och kv Pärmen. Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att studeras under planprocessen.

Det gångstråk som går över Abrahamsbergskyrkans tomt mellan Bävervägen och Ariktektvägen kommer att bibehållas men flyttas.

- 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 uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet är också i linje med målet om att arbeta för god konkurrens bland byggherrar i Stockholm.

-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 bedömer kontoret byggstart till år 2012 och första inflyttning till år 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när detaljplanen ska ut på samråd och remiss preliminärt under 2011. När köpeavtal respektive tomträttsavtal är träffat med Bolaget ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen i Bromma.

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

Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken till Seniorgården AB. Kontoret föreslår också att nämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal och tilläggsavtal till tomträtten Bibliotekarien 3. Vidare föreslår kontoret att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området

Slut