



Andris Rozenbachs
Projektutveckling
Telefon: 08-508 270 25
andris.rozenbachs@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-02-17

Markanvisning för bostäder vid kv Örnberg i Aspudden till Veidekke Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid fastigheten Örnberg 2 i Aspudden till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Kontoret föreslår markanvisning till Veidekke Bostad AB för ny bostadsbebyggelse om ca 20 bostadsrätter vid kv Örnberg i Aspudden. Förslaget behöver bearbetas. Marken föreslås säljas och kontoret har förhandlat fram ett markpris på 10.000 kr/kvm ljus BTA. Investeringskostnaderna i projektet beräknas inte överstiga 10 mnkr och inriktningsbeslut kan tas på delegation. Stadens intäkter bedöms överstiga kostnaderna. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 20 mnkr. Byggstart bedöms till 2014.

Bakgrund

Veidekke Bostad AB söker markanvisning för ny bostadsbebyggelse vid kv Örnberg (rödmarkerat på karta). I anslutning äger bolaget kontorsfastigheten Örnberg 2 och avser att omvandla denna till ca 25 bostäder.

Området inrymmer idag en pumpstation för avlopp och en elnätstation samt naturmark. Det är beläget längs Instrumentvägen mellan Örnbergs båtklubb och kv Plomben.

Andelen bostadsrätter i stadsdelen är idag 46 % och hyresrätter 54 %.

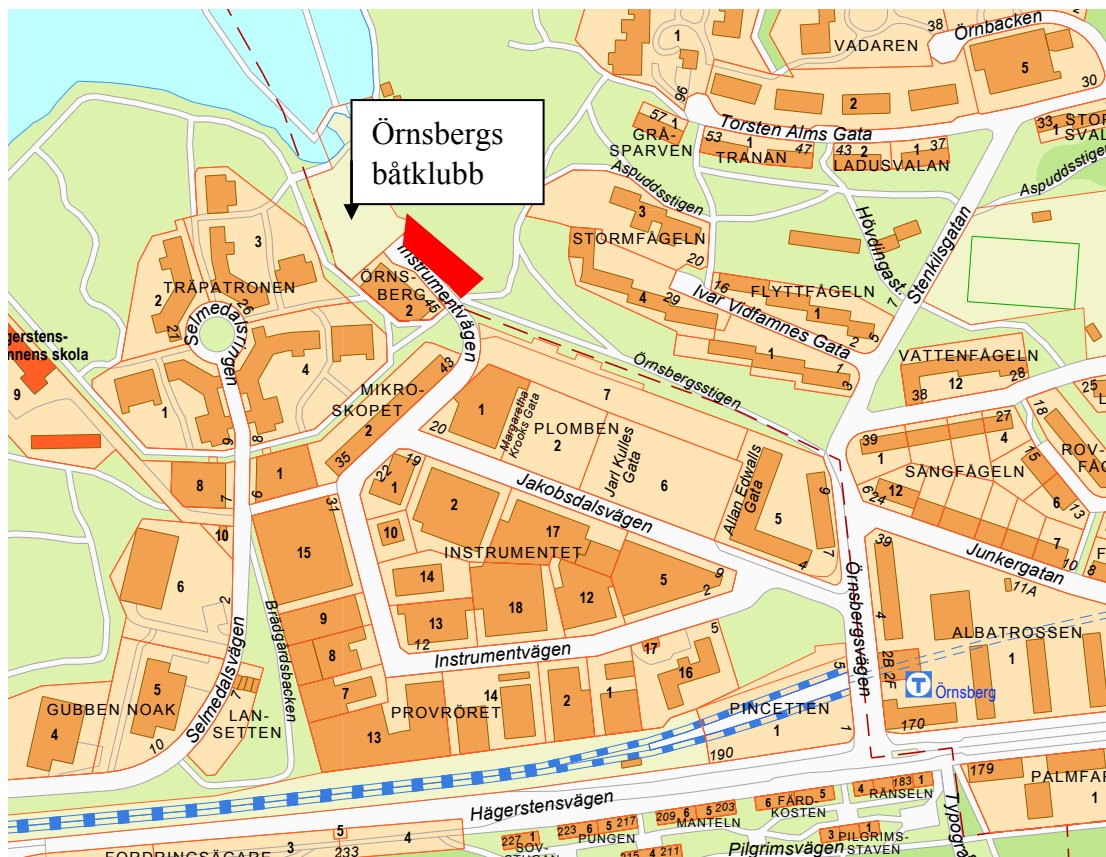
Senaste markanvisningen i stadsdelen är vid kv Ejdern som anvisades av ExpIN 2009-03-19.

Beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende och området har inte tidigare varit på förslag att bebyggas.

Utbyggnadsförslag

Veidekke vill uppföra ett flerbostadshus med 20-25 bostadsrätter. Parkering löses i garage och på kvarteretsmark. Bebyggelsevolym behöver bearbetas. Förslaget kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.





Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt stadens markanvisningspolicy. Marken föreslås säljas och kontoret har förhandlat fram ett markpris på 10.000 kr/kvm ljus BTA (juni 2010) som godkänts i expertrådet 2010-08-18 (dnr E2009-384-1525).

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 2 år. Byggstart planeras till år 2014.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Området berörs av strandskydd. Befintlig pumpstation (Stockholm Vatten) belägen under mark ska integreras i nybebyggelsen.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms till ca 8 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst flytt av elnätstion samt grönkompensation. Försäljningsinkomster som avser mark beräknas till ca 20 mnkr. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka mer än marginellt. För Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka mer än marginellt.

-Tidig miljöbedömning

Förslaget ianspråktar ett naturområde mellan gata och bergbrant utan speciella värden. Tillräckligt stor areal av naturmark lämnas kvar för att sörja för behållandet av rekreativa och ekologiska funktioner. Närheten till Mälarens strand är en påtaglig boendekvalitet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planerade kompensationsåtgärder är en ny lekplats, upprustning av gångstråk, bryggor mm samordnat med pågående exploatering i kv Plomben.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten kan förbättras när nivåskillnader utjämnas kring den nya bebyggelsen.

-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.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget ska teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden anvisar marken till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med byggherren samt att nämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Slut