



Claes-Henrik Niklasson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 276 68
claes-henrik.niklasson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Blackeberg 1:7 i Blackeberg till Maxera Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Blackeberg 1:7 till Maxera Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Maxera Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 11 småhus inom norra delen av fastigheten Blackeberg 1:7 vid Tyska Botten söder om korsningen Blackebergsvägen/Ekbacksstigen.

Kontoret föreslår att bolaget får en markanvisning för bostadsbebyggelse i det föreslagna området och att marken säljs till bolaget.

Stadens totala investeringsutgifter för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Kontoret föreslår att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Expertrådet kommer att behandla ärendet, E2011-384-646 den 8 juni 2011.

Bakgrund

Maxera Bostad AB (nedan kallat bolaget) har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder i form av småhus inom norra delen av fastigheten Blackeberg 1:7 vid Tyska Botten, mellan Blackebergsvägen och Mälaren.

Området består av en träd-, sly- och gräsbevuxen yta från Blackebergsvägen ner mot Tyska Botten. I den södra delen av fastigheten Blackeberg 1:7 bor fastighetens arrendator i en tidigare byggd villa i två plan samt mindre komplementbyggnader. Bebyggelsen ingår i en grupp med äldre sommarvillor inom fastigheterna Blackeberg 1:7, 1:3 och 1:4, uppförda kring sekelskiftet.



Översiktskarta med markanvisningsområdet markerat

Öster om området nyttjas marken till grusterminal för Jehander och väster ut ligger Grimsta naturreservat.

Den nuvarande arrendatorn till fastigheten Blackeberg 1:7 ser positivt på en exploatering av norra delen av fastigheten. Arrendatorn har en önskan att i samband med planläggning av området kunna förvärva marken där hans bostadshus är beläget. Möjlighet till strandpromenad skall dock säkras.





Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röd linje

Inom stadsdelen Blackeberg bor ca 7 000 personer. Av bostäderna i Blackeberg är 97 procent i flerbostadshus och endast 3 procent i småhus. I flerbostadshusen är 82 procent hyresrätt och 18 procent bostadsrätt.

Föreslaget markanvisningsområde ligger precis i gränsen till stadsdelen Södra Ängby där det bor ca 1700 personer. Av bostäderna i Södra Ängby är 88 procent småhus och endast 12 procent flerfamiljhus varav 8 procent är hyresrätter och 92 procent bostadsrätter.

Inom Blackeberg pågår för närvarande en planläggning av ca 64 hyresrätter på delar av Primula Byggnads AB:s fastigheter.

Svenska Bostäder påbörjade byggandet av ca 70 hyreslägenheter utmed Björnsonsgatan hösten 2010. AB Borätt kommer att påbörja en byggnation av ca 130 bostadsrättslägenheter väster om servicehuset i kv Dalbon hösten 2011.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 april 2011 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att starta programarbete för området längs Blackebergsvägen från Islandstorget ner mot Grimsta naturreservat och Tyska Botten för att få ett helhetsgrepp på området.

Utbyggnadsförslag

Maxera Byggnads AB har inkommit med utredningsskisser över området. Ett förslag som visar ca 11 småhus. För angöring anläggs en ny gata som kopplas samman med Blackebergsvägen. Parkeringen är tänkt att lösas på respektive fastighet.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Gatu & Fastlighetskontoret 2011-02-15 Skala = 1:1000



Förslagsskiss

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisning gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Den mark som skall bli kvartersmark för bostäderna ligger inom ej planlagt område och är upplåten till bostadsarrende. Bostadshuset ligger i den södra delen av markområdet och föreslås avstyckas till en egen fastighet. Möjlighet till strandpromenad skall dock säkras.

Marken föreslås säljas till Maxera Bostads AB till det i markanvisningsavtalet angivna marknadspriset. Parkering skall ske på tomtmark. Staden och bolaget är överens om att priset för kvartersmarken vid en försäljning skall vara 3,6 miljoner kronor per tomt om ca 450 kvm (värdetidpunkt maj 2011). Expertrådet kommer att behandla ärendet E2011-384-646 den 8 juni 2011.

Maxera Bostad AB har de tre senaste åren fått markanvisningar om 102 lägenheter. Några markanvisningsansökningar har tidigare inte inkommit för området.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken. Stadens inkomster av markförsäljningen beräknas till ca 40 miljoner kronor. Staden har mindre kostnader för gatuanslutning, parkväg mm. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett stort överskott till staden.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Bolaget står för plankostnader och va-anslutning. Staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Projektet påverkar i mindre grad framtida driftkostnader för trafikkontoret och till ingen del för stadsdelsförvaltningen.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att föreslagen bebyggelse endast medför begränsad påverkan på rekreation, landskap och närmiljö.

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

I områdets närhet finns tillgång till Grimsta naturreservat.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta får utredas under projektets gång.

-Tillgänglighet

Området har 400 meter till närmaste busshållplats och 950 meter till T-banestationen, vilket ger acceptabla förutsättningar för bra tillgänglighet. I övrigt skall projektet genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-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 utmärkt 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, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft 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 detta planerar bolaget sin byggstart till år 2013 och en första inflyttning till år 2014.



Samråd och information till andra förvaltningar

Exploateringskontoret har tagit upp frågan om bostadsexploateringen i området med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till förslaget. Även länsstyrelsen har kontaktats angående bebyggelseförslaget. Länsstyrelsen anser att bebyggelse i det föreslagna området bör kunna prövas eftersom området ligger utanför Grimsta naturreservat och nuvarande möjligheter att nå stranden är begränsade, så strandskyddet bör kunna upphävas.

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 tas i anspråk. Grönytan ligger mellan ett område för grushantering och Grimsta naturreservat med utblick över Mälaren, varför området utgör ett fint bostadsläge utan att förstöra spridningssamband och naturvärden.

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

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att bolaget får en markanvisning med förutsättningen att marken säljs till bolaget enligt upprättat markanvisningsavtal.

Kontoret föreslår att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om detaljplan för området.

Slut



2011-05-20
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2011-513-00838