



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

Till
Exploateringsnämnden 2011-11-24

Markanvisning för bostäder inom och invid tomrättsfastigheten Ängbyskolan 17 i norra Ängby till tomträttshavaren Metropol Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom och intill tomrättsfastigheten Ängbyskolan 17 till tomträttshavaren, Metropol Fastighets AB, samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Metropol Fastighets AB, (nedan kallat Bolaget), har ansökt om planändring och markanvisning för att bygga bostäder inom fastigheten Ängbyskolan 17 och intilliggande område i Norra Ängby.

Förslaget omfattar fem radhus i två våningar som i volym och gestaltning är anpassade till husen i Norra Ängby.

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger på fastigheten Ängbyskolan 17 samt delar av Norra Ängby 1:9 och Ängbyskolan 12 invid Bureusvägen i Norra Ängby. På fastigheten finns sedan 1940-talet en kvarterstvänanläggning som sedan flera

decennier övergått i kommersiellt tvätteri. Byggnaden är numera omodern och ägarna avser att ej fortsätta verksamheten.

Enligt stadsmuseets klassificering av historiskt värdefull bebyggelse har byggnaden av stadsmuseet nyligen klassificerats som grön, vilket innebär att ett högt kulturhistoriskt värde. Grönklassade byggnader har tidigare kunnat rivas för att ge plats för ny bebyggelse. Frågan får utredas i det fortsatta arbetet.

Kontoret föreslår att bostadsbebyggelse prövas i det föreslagna området och föreslår att Metropol Fastighets AB får en markanvisning med förutsättningen att marken säljs till Metropol Fastighets AB.

Den föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan, varför ändrad detaljplan måste beställas av stadsbyggnadskontoret.

Projektet beräknas ge staden ett överskott genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens utgifter i projektet utgörs av projektadministration och en eventuell ombyggnad av parkväg. 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.

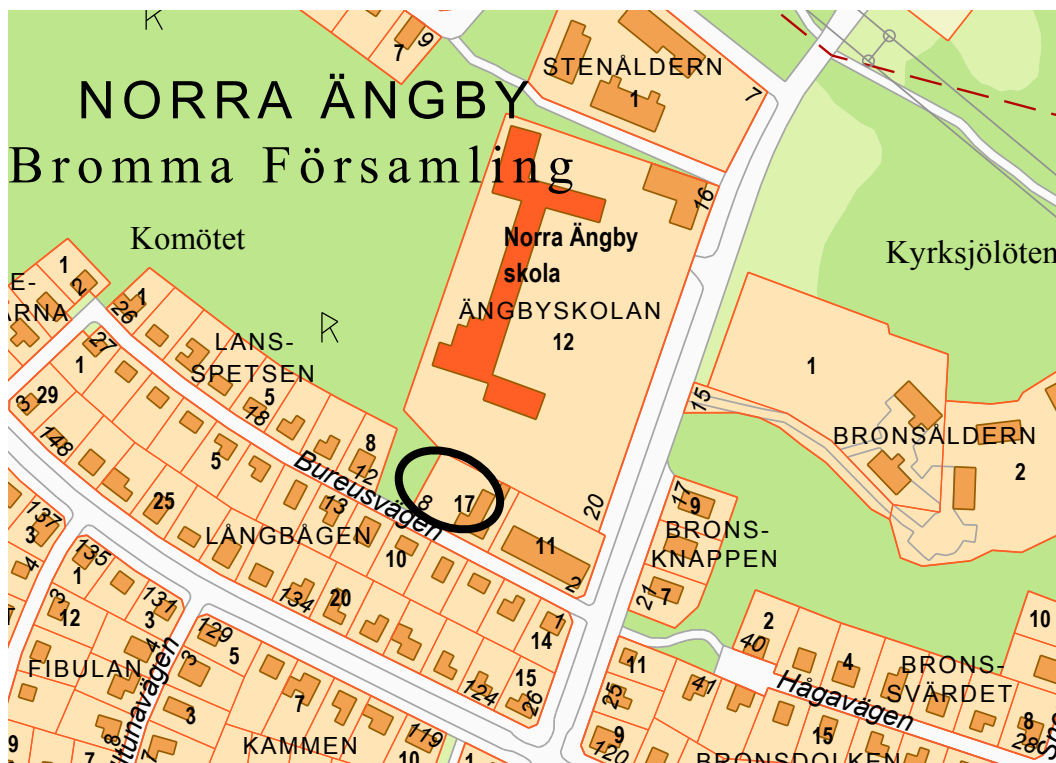
Bakgrund

Tomträttshavaren, Metropol Fastighets AB har ansökt om planändring och markanvisning för att bygga bostäder på tomträttsfastigheten Ängbyskolan 17 och intilliggande område.

Ängbytvätten byggdes på 40-talet som kvarterstvtänläggning. Verksamheten har sedan flera decennier övergått till kommersiellt tvätteri. Byggnaden är numera omodern för detta ändamål och ägarna avser att ej fortsätta verksamheten. Att bygga om huset för annan verksamhet bedömer ägarna som uteslutet av kostnadsskäl.

Bolaget föreslår och ansöker om att få en planändring tillstånd som ger möjlighet att på fastigheten uppföra bostäder i form av radhus.

Översiktskarta



För att få ett så bra projekt som möjligt, önskar bolaget att vissa anslutande ytor tas med i planen. Det gäller en mindre del av allmänningen väster om fastigheten samt en mindre del av skolfastigheten Norra Ängby skola norr om fastigheten.

Inom stadsdelen Norra Ängby bor ca 5 500 personer. Av bostäderna är 73 procent småhus och 27 procent flerfamiljshus varav 48 är hyresrätter och 52 procent bostadsrätter.

Inom Norra Ängby vid Ängbyplan har en plan för radhus nyligen vunnit laga kraft. Byggstart är beräknat till början på 2012.

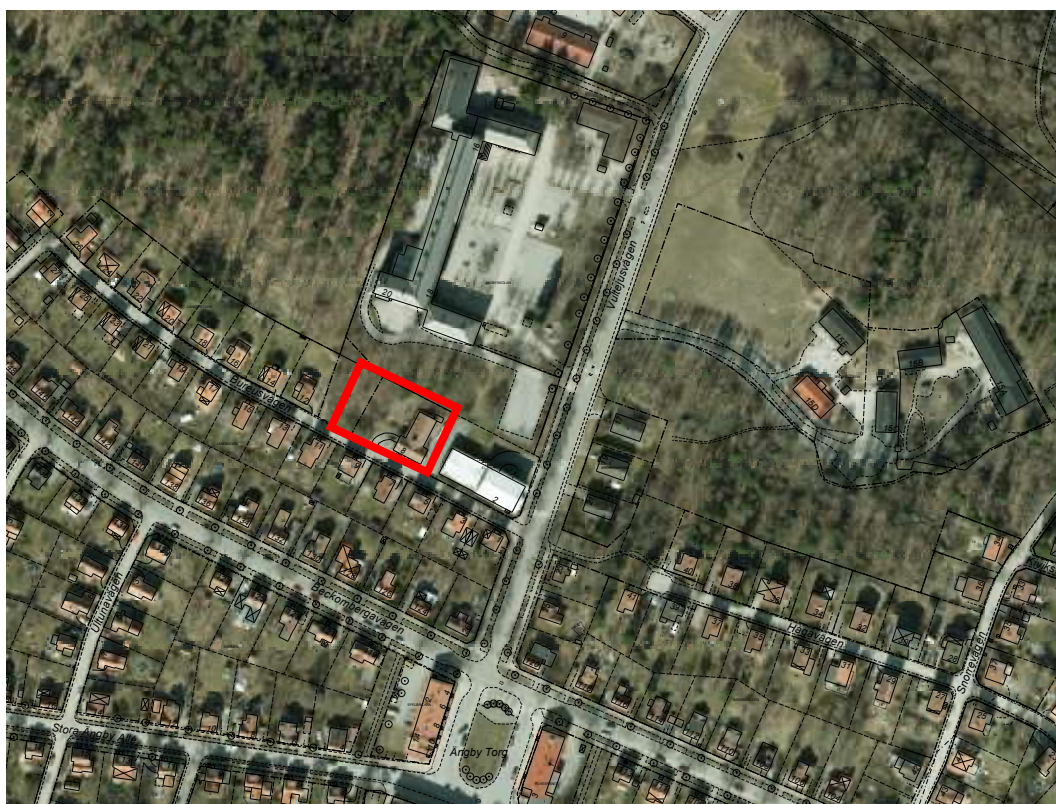
Beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

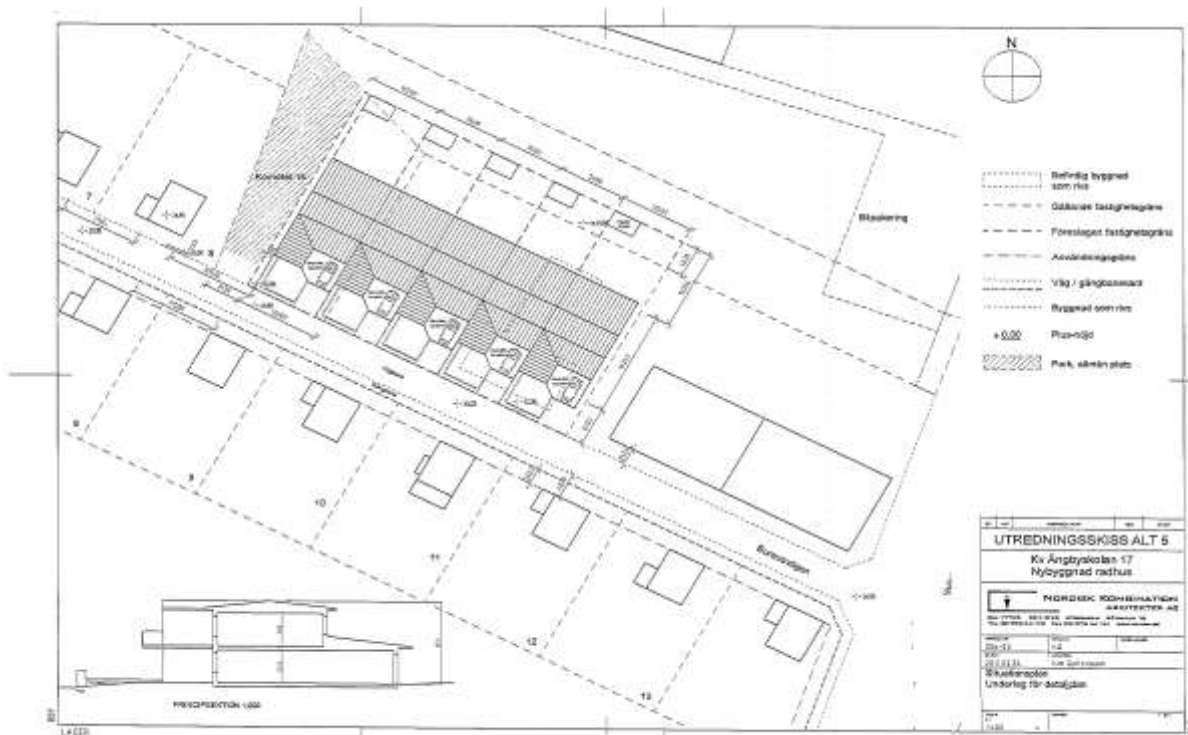
Bolaget har även insänt en ansökan om planändring till stadsbyggnadsnämnden.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid försäljningen av marken till Bolaget, preliminärt år 2013.



Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röd linje.

Förslagsskiss



Utbyggnadsförslag

Bolaget har inkommit med utredningsskisser över området. Förslag, se föregående sida, som visar fem radhus i två våningar. Parkeringen löses på den egna tomten med plats för två bilar. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning utmed gatan. Exploateringsens innehåll och utformning får prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

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.

Tomträttsmarken tillsammans med tillskottsmarken föreslås säljas till bolaget till det i markanvisningsavtalet angivna marknadspriset. Staden och bolaget är överens om att priset på kvartersmarken vid en försäljning skall vara 8,0 miljoner kronor (värdetidpunkt september 2011). Expertrådet kommer att behandla ärendet E2010- 385-523 den 16 november 2011.

Metropol Fastighets AB har inte tidigare erhållit någon markanvisning.

Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området.

Konsekvenser

- Ekonomi

Bolaget kommer att efter fastighetsbildning förvärva marken. Stadens inkomster av markförsäljningen blir 8,0 miljoner kronor. Staden har kostnader på mindre än en miljon kronor för projektadministration, parkväg mm, vilket ger ett överskott till staden.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering åvilar Bolaget. Bolaget står för plankostnader och va-anslutning.

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

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. Det föreslagna bebyggelseområdet ligger på en redan upplåten tomträtt, en mindre del på parkmark samt en mindre del på ett skolområde.

Enligt stadsmuseets klassificering av historiskt värdefull bebyggelse har byggnaden av stadsmuseet nyligen klassificerats som grön, vilket innebär att ett högt kulturhistoriskt värde. Grönklassade byggnader har tidigare kunnat rivas för att ge plats för ny bebyggelse. Frågan får utredas i det fortsatta arbetet.

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

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta får utredas under projektets gång.

- Tillgänglighet

Del av området är tidigare bebyggt och har goda förutsättningar för bra tillgänglighet. Tillgång till T-bana och buss finns inom 800 meter.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet ger bostäder i bra läge.

- 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

De föreslagna bostädernas närhet till skola och förskola samt placeringen i ett villaområde är positivt för barnen.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt år från och med tidpunkten när detaljplanearbetet kan påbörjas.

Samråd och information till andra förvaltningar

En beställning från Bolaget om planändring på befintlig tomträtt har ställts till stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget. Stadsdelsförvaltningen är informerad om förslaget men har inga synpunkter i detta specifika fall. Överläggningar har skett med SISAB som är positiv till förslaget.

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 mindre del av parken väster om Bolagets tomtätt samt att en mindre del av fastigheten Ängbyskolan 12, Norra Ängby skola, tas i anspråk. Exploateringskontoret har överlagt med SISAB som innehar tomträtten till skolfastigheten om att införliva en mindre bit av Ängbyskolan 12 i detta projekt. SISAB ställer sig positiv till detta.

Mot bakgrund till den stora efterfrågan på bostäder som föreligger bedömer kontoret att ianspråktagande av de mindre markbitar väster och norr om fastigheten kan försvaras mot att attraktiva bostäder tas fram.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens 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 på och i anslutning till fastigheten Ängbyskolan 17 till bolaget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med förutsättningen att marken säljs till Bolaget enligt upprättat och av Bolaget godkänt markanvisningsavtal.

Slut