

Handläggare
Elisabeth Rosenberg
08-508 287 24

Till
Exploateringsnämnden
2014-12-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Ordenskapitlet 10, Åkeshov 1:1 och Oldmästaren 19 i Nockebyhov till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Ordenskapitlet 10, Åkeshov 1:1 och Oldmästaren 19 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 287 24
Växel 08-508 276 00
elisabeth.rosenberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

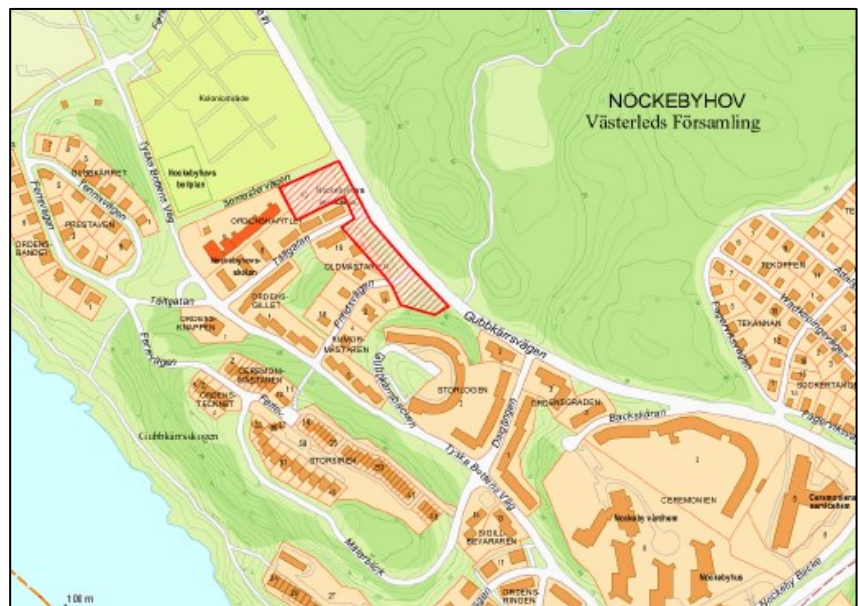
Sammanfattning

AB Familjebostäder, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 90 lägenheter. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Området ingår i det program för västra delen av Nockebyhov som 2013-03-07 godkändes av Stadsbyggnadsnämnden.

Ett inrikningsbeslut för hela programområdet togs i exploateringsnämnden i mars 2010. Ett separat genomförandebeslut för detta projekt kommer senare att redovisas för nämnden. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Översiktsskarta

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse på och i direkt anslutning till fastigheten Oldmästaren 19, som Bolaget innehar med tomträtt. På denna fastighet ligger en gammal panncentral som ej är i drift och kommer att rivas. Genom att utnyttja denna yta tillsammans med intilliggande parkmark tillskapas möjlighet för att uppföra nya flerbostadshus. Bolaget har även sökt om markanvisning på och intill fastigheten Ordenskapitlet 10 för flerbostadshus i fyra våningar.

För området på fastigheten Åkeshov 1:1 gäller en detaljplan enligt vilken området är avsedd för parkändamål. Fastigheterna Ordenskapitlet 10 och Oldmästaren 19 är enl detaljplan avsedda för bostadsändamål.

I stadsdelen Nockebyhov består bebyggelsen av en blandning av fritidshus, villor, radhus och flerbostadshus, till största delen

utbyggt på 1950-talet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 65% och andelen småhus är ca 35%.

Tidigare beslut

I stadens budget för 2013 fick exploateringsnämnden uppdraget att ta fram ett antal småskaliga miljöpetsområden bestående av ett antal hus. Exploateringskontoret har formulerat utgångspunkter och riktlinjer för arbetet med miljöpetsområden i samarbete med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. 2013-10-17 beslutade exploateringsnämnden, att det nu aktuella området, skulle vara ett av miljöpetsområdena där miljökraven i Norra Djurgårdsstaden (NDS) ska utgöra grund för miljöpetsområde med särskilt fokus på energi och klimatpåverkan.

Området ingår i det program för västra delen av Nockebyhov som Stadsbyggnadsnämnden godkände den 2013-03-07. Samtidigt beslutade nämnden om att detaljplaner ska upprättas för de i programmet ingående delprojekten.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av flerbostadshus med fyra våningar med totalt ca 90 lägenheter varav ca 30 lgh på Ordenskapitlet 10. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Ett underjordiskt garage föreslås under byggnaden mellan Tältgatan och Fritidsvägen.

Exploaterings närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Skissen (grå byggnader) visar i stora drag projektets utformning.

Baskrav för hållbarhet - Nockebyhov, enligt bilaga 1, ska följas vid genomförandet av projektet. Detta har utvecklats utifrån stadens mål och krav för handlingsprogram som tillämpas vid miljöprofileringen av Norra Djurgårdsstaden. Kraven har anpassats för att kunna tillämpas i Nockebyhov. Samhällets regler och mål för byggande som finns i miljöbalken, PBL och BBR samt i Stockholms miljöprogram för 2012-2015, gäller som grundförutsättning. Därutöver ställs det högre målsättningar och krav kopplade till energi och klimat i detta projekt.



Ortofoto med område för föreslagen ny bebyggelse.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens kostnader för kommunala anläggningar utgörs av bland annat ombyggnad av gata och gc-väg, flyttning av busshållplats och kompensation för ianspråktagen grönyta. Staden bekostar även VA-anslutningsavgifter. De framtida driftkostnaderna för staden ökar marginellt. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och stadens mål med 140 000 bostäder till år 2030 i Stockholm.

Miljö

En utredning med bedömning av naturvärdena har gjorts för de föreslagna bebyggelseområdena i hela programområdet för västra Nockebyhov. Området vid Oldmästaren består av barrskog utan några särskilda naturvärden och en exploatering av detta område bedöms medföra en mindre påverkan på naturmiljö. Området vid Ordenskapitlet har en viktig ekologisk funktion genom sitt samband med Judarskogen. Då man bygger på den del som ligger närmast befintlig bebyggelse sparar man en stor del av det viktiga grönstråket. Området har tidigare varit mer fuktigt och det bör undersökas om man genom att leda dagvatten hit kan återskapa en del av våtmarken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Judarskogens naturreservat som ligger på andra sidan Gubbkärrsvägen har höga natur- och rekreationsvärden. Enligt Stockholms stads kartor över bedömda habitatnätverk för groddjur är ett område vid Gubbkärrsvägen, mitt emot föreslagen exploatering, en potentiell reproduktionslokal för groddjur och det för ny bebyggelse föreslagna området kan vara ett spridningsområde för groddjur. Som kompensationsåtgärd föreslås att man förbättrar situationen för groddjuren i området.

Energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Bolaget förbinder sig vidare att uppfylla de högre ambitionerna i miljöprogram för projektet som ska vara styrande för att projektet ska kunna utvecklas som småskaligt miljöspetsprojekt, ”Baskrav för hållbarhet - Nockebyhov – 2014-11-12”, bilaga 1. Detta innebär bl.a. hög andel lokalt producerad energi, test att lagra producerad energi, materialscreening med ett LCA-perspektiv m.m.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Behovet av skolor och förskolor i stadsdelen bedöms räcka. Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 1,5 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Beslut om genomförande och överenskommelse om exploatering med byggherren kommer att redovisas för exploateringsnämnden när förutsättningar för detta finns. Preliminärt under år 2016.

Risker och osäkerheter

Gubbkärrsvägen är relativt hårt trafikerad och bullerfrågorna måste särskilt studeras.

Tidplanen kan komma att förskjutas om ett antagande av detaljplanen överklagas.

Information till andra förvaltningar

Området ingår i det program för västra delen av Nockebyhov som godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 2013-03-07. Stadsdelsförvaltningen och övriga remissinstanser yttrade sig under remissen över detta och de flesta var positiva till att detta område bebyggs med flerbostadshus.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas är idag naturmark. Bebyggelsen måste anpassas till terrängen. Bergsprängning ska minimeras så mycket det går. Parkering ska till största delen förläggas i garage under husen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen.

Slut

Bilaga

1. Baskrav för hållbarhet - Nockebyhov – 2014-11-12