

Handläggare
Lisen Lans
08-508 265 23**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Nockebyhov 2:22 i Nockebyhov till Småa AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Nockebyhov 2:22 till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Småa AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 19 radhus. Markanvisningsområdet ligger utmed Tyska Bottens väg, i närheten av Tältvägen och Fritidsvägen och utgörs av ca 4500-5000 kvm naturmark som sluttar åt norr. Området bedöms kunna inrymma ca 19 lägenheter i radhus. Staden föreslår att markanvisningen direktanvisas till Bolaget. Bolaget ska efter fastighetsbildningen förvärva marken för 3 500 000 kr per radhustomt.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 23
Växel 08-508 276 00
lisen.lans@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

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

Ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet togs i exploateringsnämnden i april 2015. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden och att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge och bidra till en levande stadsmiljö.

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



Översiktsskarta

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet ligger utmed Tyska Bottens väg, i närheten av Tältgatan och Fritidsvägen och utgörs av ca 4500-5000 kvm naturmark som sluttar åt norr. Området bedöms kunna inrymma ca 19 lägenheter i radhus.

Området utpekades som möjligt att bebygga med bostäder i radhus i stadsbyggnadskontorets program för ”Västra delen av stadsdelen Nockebyhov”, dnr 2011-05829-53.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-03-07 redovisningen av programsamrådet och beslutade att förslag till detaljplaner ska upprättas.

För det aktuella området gäller en detaljplan från 1960, Pl 5341A, som anger parkmark.



Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 19 radhus i Nockebyhov. Förslaget är väl anpassat till platsens förutsättningar och följer intentionerna i programmet, varför kontoret föreslår att marken direktanvisas till Bolaget.

Befintligt bostadsbestånd i stadsdelen

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 35 %. Av flerbostadshusen ägs ca 23 % av allmännyttan, 62 % utgörs av övriga hyresrätter och 15 % är bostadsrätter.

Pågående projekt i stadsdelen

Exploateringsnämnden fattade 2015-10-15 genomförandebeslut för uppförande av flerbostadshus i stadsvillor med ca 42 lägenheter invid Ferievägen och Tyska Bottens väg. Ett område vid korsningen Tyska Bottens väg och Mälarblick omedelbart intill det nu aktuella anvisades 2014-02-06 till Lindbäcks Boende AB för ca 60 lgh i flerbostadshus. Detaljplan för det projektet ska starta under 2016 och de båda markanvisningarna föreslås ingå i samma detaljplan. Två områden vid Gubbkärrsvägen anvisades 2015-01-29 till Familjebostäder AB för ca 90 lgh i flerbostadshus med hyresrätt.

Tidigare beslut

Området ingår i det program för västra delen av Nockebyhov som Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-03-07. Samtidigt beslutade nämnden om att detaljplaner ska upprättas för de i programmet ingående delprojekten. Ett reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet togs i exploateringsnämnden i april 2015.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 19 radhus. Bolaget föreslår att radhusen ska upplåtas bostadsrätt alternativt äganderätt.



Markanvisningsområdet

Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning.



Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 3 500 000 kr per radhustomt i prisläge 2015-09-01.

Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-12-02 (dnr E2015-01123).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. I samråd med stadsbyggnadskontoret föreslås detta projekt ingå i samma detaljplan som det tidigare markanvisade området omedelbart intill detta längs Tyska Bottens väg.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens kostnader för kommunala anläggningar utgörs av bland annat ombyggnad av gata och gc-väg, flyttning av busshållsplats och kompensation för ianspråktagen grönyta. De framtida driftkostnaderna för staden ökar marginellt.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 66,5 mnkr. 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 2040, översiktsplanen och stadens mål med 140 000 bostäder till år 2030 i Stockholm. Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål.

Stadsdelen gränsar till Brommaplan som enligt översiktsplanen är en tyngdpunkt Huvuddelen av lägenheterna i stadsdelen, 85%,

utgörs idag av hyresrätter. Projektet bidrar till att uppnå stadens mål om blandade upplåtelseformer. I övriga etapper i programmet planeras för en blandning av hyres- och bostadsrätter.

Miljö

Både landskaps- och ekologiutredningar har tagits fram med bedömning av naturvärdena för de föreslagna bebyggelseområdena i hela programområdet för västra Nockebyhov.

Grönområdena i Nockebyhov utgör inte kärnområden, men är viktiga spridningskorridorer som utgörs av barrskogssamband och våtmarkssamband. Nockebyhov är även spridningsområde för eklevande arter. En fördjupade ekologisk studie har gjorts och stor hänsyn tas till att minimera negativa effekter av exploatering. Viss påverkan kommer inte att kunna undvikas och naturmark kommer att tas i anspråk för att möjliggöra byggnation. Därför planeras kompensationsåtgärder enligt rekommendationer i den ekologiska utredningen. Sammantaget bedöms inte föreslagen exploateringen påverka de större sammanhängande ekologiska och rekreativa sambanden. Lokalt bedöms kompensationer kunna uppväga de negativa effekterna på ett tillräckligt bra sätt.

Den mark som anvisas är idag naturmark. Bebyggelsen kommer att anpassas till terrängen och sprängning ska minimeras så långt rimligt. Befintlig parkväg mellan Tyska Bottens väg och vändplan vid Ferievägens övre del är avsedd att bibehållas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret föreslår bl a följande åtgärder som kompensation för ianspråktagen naturmark i programområdet.

Ekologisk kompensation

- Plantera ekar längs Tyska Bottens väg och utmed Ferievägen norr om Tyska Bottens väg mot koloniområdet. Några större ekar väster om Ferievägen tas ned för att kunna bredda vägen för busstrafik. De stora ekarna öster om Ferievägen, i det viktiga grönsambandet, sparas och kan ges bättre förutsättningar än idag. Plantering av ekar och tallar kommer även att göras på andra lämpliga platser i samband med kommande detaljplaner.
- Ett skogsparti vid Ferievägen röjs enligt förslag i ekologiutredning.

- Möjlig kompensationsåtgärd är att stärka våtmark/dike genom område A.
- Utredda lämpliga platser för groddammar.
- Utredda lämplig plats för ev grodtunnel under Gubbkärrsvägen.

Rekreativ kompensation

- För att stärka de rekreativa sambanden planeras en försiktig upprustning av strandpromenaden.
- En viss upprustning av Rimiparken planeras.
- Ny gångväg som förbinder Gubbkärrs väg med strandpromenaden utmed Mälaren via Tyska Bottens väg.

Definitiva beslut om åtgärder kommer att tas i genomförandebeslut för varje (detaljplane-) område.

Ytterligare ekologiska kompensationsåtgärder utreds och ska redovisas i kommande genomförandebeslut.

Energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM ”Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010” (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av. Kravet på individuell mätning av tappvarmvatten i varje lägenhet är ersatt med följande krav ”Bostäder ska vara förberedda för individuell mätning av tappvarmvatten”.

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.

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid projektering och byggande på Fastigheterna följer Bolaget Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Påverkan på barn

Enligt Bromma stadsdelsförvaltning bör behovet av förskoleplatser kunna tillgodoses inom befintliga förskolor. Behovet behöver dock utredas mer när fler detaljplaner tas fram.

I området finns en lågstadieskola, Nockebyhovsskolan, med ca 100 elever. Nyanläggning och breddning av befintliga gångbanor i området bidrar till säkrare skolvägar.

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekt ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Stadens byggkostnader för samtliga åtgärder inom programområdet kommer att ligga till grund för hur mycket som kommer att avsättas till konstnärlig utsmyckning.

1 % av byggkostnaderna i aktuellt projekt kommer att avsättas till detta.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 1,5-2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Beslut om genomförande och överenskommelse om exploatering med byggherren kommer att redovisas för exploateringsnämnden inför antagande av detaljplanen.

Risker och osäkerheter

Tyska bottensväg är relativt hårt trafikerad och bullerfrågor måste särskilt studeras. Tidplan för detaljplanen är preliminär.

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 dessa områden bebyggs med flerbostadshus och radhus.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet är en del av det områdesprogram som tidigare godkänts av stadsbyggnads- och exploateringsnämnderna. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder i stadsdelen samtidigt som det bidrar till en mer levande stadsmiljö och ger ett ekonomiskt överskott för staden.

Slut