



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2005-02-15
1(6)

Handläggare: Eleonor Eklind Forslin 2005-01-16
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 265 14
E-mail: eleonor.ekind-
forslin@gfk.stockholm.se

Dnr: 04-411-1541

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten
Stadshagen 1:1 (Brovakten) på nordvästra Kungsholmen till
Wallenstam Bostad AB. Inriktningsbeslut samt planbeställning.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Stadshagen 1:1 (Brovakten) till Wallenstam Bostad AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Området Brovakten ingår i stadsbyggnadskontorets program för Nordvästra Kungsholmen från juni 2002. Wallenstam Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom området. Kontoret föreslår att markområdet Brovakten anvisas till Wallenstam Bostad AB för uppförande av 100-300 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Projektet innebär investeringsutgifter för staden om ca 21 miljoner kronor.

Detaljplanebeställning skall göras till stadsbyggnadskontoret.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Wallenstam Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 100-300 lägenheter inom området Brovakten på nordvästra Kungsholmen.

Brovakten ingår i stadsbyggnadskontorets program för Nordvästra Kungsholmen från juni 2002. Området är beläget mellan Franzéngatan och Hornsbergsstrand invid Essingeleden och omfattar delar av stadens fastighet Stadshagen 1:1. Essingeleden går på bro cirka tio meter över marknivån inom området. Bostadsbebyggelsen föreslås lokaliseras på ömse sidor om Essingeleden.

För området gäller en detaljplan som anger parkändamål. Området innehåller uppvuxna lövträd och är idag obebyggt med undantag av en markparkering samt ett antal enklare byggnader som används av Stockholm Entreprenad.

Området har tidigare varit markanvisat till NCC för kontorsändamål. NCC är dock inte intresserade av att fullfölja sina planer och har därför av sagt sig markanvisningen.

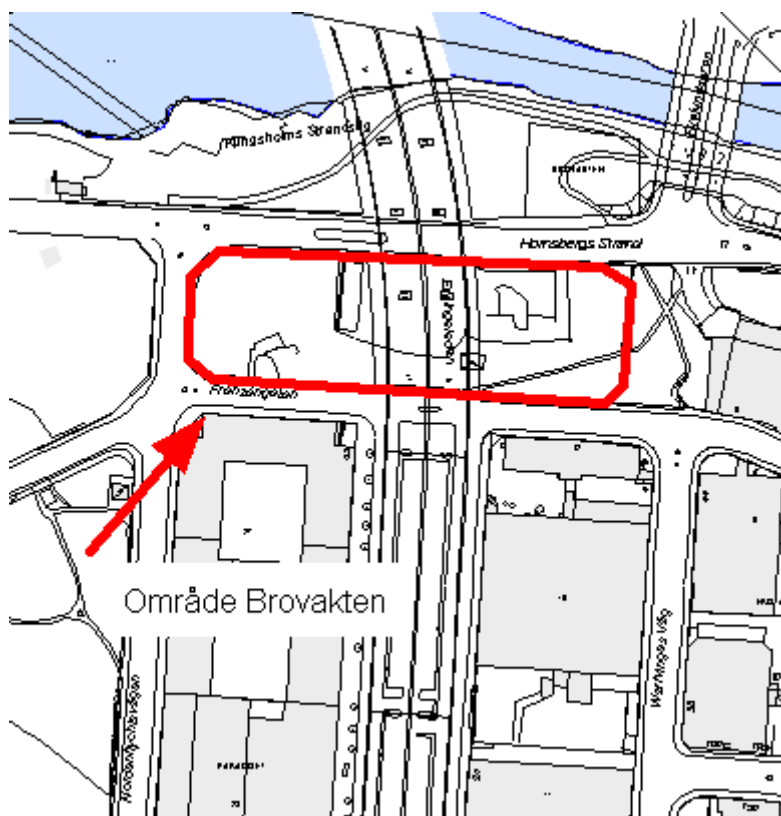


Bild 1 Karta över aktuellt markområde

Tidigare beslut

2001-11-26: GFN anvisar mark för kontorsändamål norr om fastigheten Lustgården 10 till NCC Fastigheter AB.

2002-01-17: SBN beslutar att i huvudsak godkänna stadsbyggnadskontorets förslag för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 100-300 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Lägenheterna fördelar sig på två likadana flerbostadshus som är placerade på ömse sidor om Essingeleden. Avståndet från husen till Essingeleden är som minst 45 meter. Fasaderna mot Essingeleden planeras vara täta med eventuellt små gluggar till fönster. Dessutom planeras inbyggda loftgångar som ytterligare skydd mot Essingeleden. Bostadshusen kommer i övrigt utformas utifrån de krav som ställs med hänsyn till det utsatta läget.

Parkering kan ske i garage mellan och under huskropparna

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Ett markanvisningsavtal kommer att träffas med bolaget. Området avses upplåtas med tomträtt enligt de principer för tomträttsavgäld som kommunfullmäktige beslutat skall gälla vid upplåtelsepunkten.

Bolaget har under de senaste åren fått 3 markanvisningar om totalt ca 350 lägenheter, varav ca 100 lägenheter i ytterstaden (Räcksta) och 250 lägenheter inom Hammarby-sjöstad (kv Forsen och kv Lugnet).

Inom området Brovakten har ytterligare sex bolag ansökt om markanvisning för bostadsändamål (Botrygg Bygg AB 2004-04-27, Einar Mattson Byggnads AB 2003-01-02, Stockholm Hem 2002-11-21, Arcona 2002-07-05, Ovidius 2002-06-19, Drott 2001-12-03).

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om.

Infrastrukturen inom området är så gott som utbyggd. Kostnader som kommer att belasta staden är bland annat breddning av Franzéngatan och tillskapandet av en parkmiljö mellan bostadshusen. Staden kan även komma att bekosta risk- och miljöåtgärder med tanke på områdets närhet till Essingeleden samt eventuell evakuering av befintliga verksamheter inom området. Övriga utgifter för staden är kostnader för marksanering, ledningsflytt, anslutningsavgifter för va, fastighetsbildning, grundläggningbidrag samt kompletterande arbeten på allmän plats. Staden belastas även av kostnader för administration och utredningar.

Stadens utgifter har beräknats uppgå till ca 21 miljoner kronor.

Bolaget står för plankostnader samt de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering. Vidare skall bolaget ansvara för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Projektet bedöms endast ha en marginell påverkan på de framtida driftskostnaderna för gatu- och fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt buller, luftföroreningar, risker och andra problem relaterade till områdets närhet till Essingeleden. En inledande riskanalys för Brovakten har utförts av Tyréns i november 2004. Under det fortsatta planarbetet kommer en fördjupad riskanalys att utföras. Dessutom kommer en miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen i sig inte medför någon negativ påverkan på närmiljön.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom området finns ett antal uppvuxna ädellövträd, främst lönnar, som kommer att förloras vid byggnationen. Kontoret föreslår att en ny parkmiljö tillskapas mellan bostadshusen och under Essingeleden med ett brett bälte vegetation som skydd mot trafikleden. På så sätt kan ianspråktagen grönyta kompenseras inom projektet. Detta kommer att utredas vidare under det fortsatta detaljplanarbetet.

- Tillgänglighet

Det finns ett behov av en tillgänglighetsanpassad passage mellan den högt belägna Franzégatan och den lågt belägna Hornsbergsstrand. Tillgänglighetsaspekterna och möjligheterna att tillskapa denna passage inom projektet kommer att studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

-Måluppfyllelse

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

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra någon negativ inverkan på barn.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2007 och första inflyttning till år 2008.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid detaljplaneremissen, preliminärt kvartal 3 2005. När tomträtts är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 4 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsdelsförvaltningen är informerad om projektet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

I programmet för Nordvästra Kungsholmen från juni 2002 föreslås att området Brovakten bebyggs med två tredjedelar kontor och resten bostäder. Kontoren skall placeras närmast Essingeleden som skärm mot bostadsbebyggelsen.

Kontorsmarknaden är för närvarande svag och det finns därför inget intresse från byggföretagen att uppföra kontorsbebyggelse.

S

Wallenstam Bostad AB har visat intresse att istället uppföra enbart bostäder. Med ett godtagbart säkerhetsavstånd till Essingeleden samt åtgärder på byggnadskonstruktionerna är det möjligt. Då tillskapandet av nya bostäder är ett högt prioriterat mål för staden är det positivt att kunna möjliggöra fler bostäder inom detta område.

Projektet innebär dessutom att en sliten och dåligt utnyttjad miljö blir attraktiv och befolkad. Att förädla oanvända ytor till bostadsmark för en rimlig kostnad är värdefullt för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för projektet Brovakten (inriktningsbeslut). Vidare föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Wallenstam Bostad AB samt att beställa en ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

SLUT