



Kontaktperson
Jörgen Modig
Avdelning Ytterstad
Telefon: 08 - 508 265 34
jorgen.modig@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-10-27

Exploateringsavtal för Näckrosbrinkens ombyggnad och förlängning, inom fastigheterna Hässelby Villastad 11:34 och 11:100 i Hässelby Villastad, med Parkfast AB, samt utbyggnad av strandpromenad längs det s.k. "Badberget". Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av Näckrosbrinkens utbyggnad, inom fastigheterna Hässelby Villastad 11:34 och 11:100, samt genomförandet av strandpromenads utbyggnad längs det s.k. "Badberget", omfattande investeringsutgifter om ca 5,0 mnkr och investeringsintäkter om ca 2,2 mnkr.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal mellan staden och Parkfast AB avseende Näckrosbrinkens ombyggnad och förlängning, enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Byggherren Parkfast AB vill på egen mark, stycka av 10 småhustomter i Hässelby Villastad. För exploaterings genomförande krävs att staden bygger ut delar av den planlagda gatan Näckrosbrinken. All kvartersmark längs föreslagen gatusträckningen, är i privat ägo. Markkontoret föreslår därför att Parkfast ensamt bekostar utbyggnaden. Staden ansvarar för upphandling och utförande. Ansvars- och kostnadsfördelning mellan staden och Parkfast regleras genom ett exploateringsavtal.

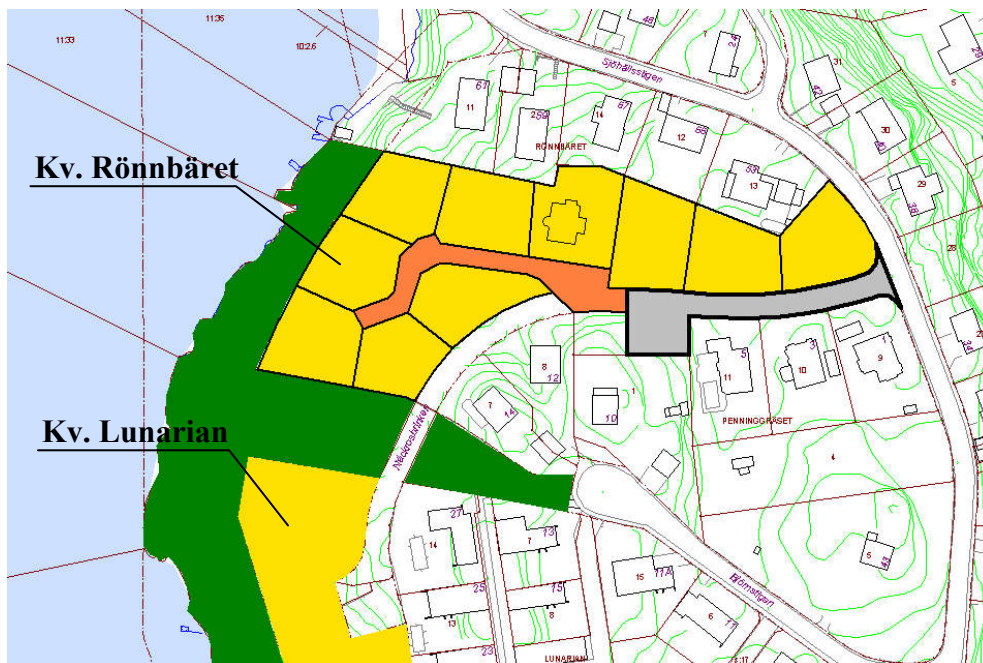
Kontoret föreslår vidare en utbyggnad av strandpromenad längs det s.k. "Badberget". Kostnaden för promenaden uppskattas grovt till ca 2,8 mnkr.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner föreslagen utbyggnad av gata och ny strandpromenad samt bilagt exploateringsavtal.

Bakgrund

För kv. Rönnbäret i Hässelby Villastad finns en detaljplan från 1969. Planen redovisar bl.a. en ny kommunal gata (Näckrosbrinken), kvartersmark för småhusbebyggelse samt parkmark längs vattnet. Detaljplanen har dock inte genomförts fullt ut.

Obebyggd kvartersmark ägs f.n. av Parkfast AB (nedan kallat bolaget). De har ansökt om fastighetsplan hos lantmäterimyndigheten och vill således stycka av ett antal villatomter. Om ny bebyggelse skall kunna uppföras på dessa tomter krävs det en utbyggnad av Näckrosbrinken. Parkfast inkom under hösten 2004 med en begäran, till dåvarande gatu- och fastighetskontoret, att staden skall bygga ut gatan. Staden äger sedan tidigare all mark som enligt gällande plan skall utgöra kommunal gata.



De gulmarkerade tomterna i norr, inom kv. Rönnbäret, saknar idag gatuförbindelse.

I slutet på 2004 inledde markkontoret utredningsarbetet för Näckrosbrinkens vidare utformning och sträckning. Tillsammans med de ledningsdragande bolagen tog kontoret fram underlag för gatubelysning, vatten- och avloppsförsörjning samt el och tele.

Under utredningsarbetet inkom en skrivelse till marknämnden från flera boende i området. Nätverket "Rädda Badberget" ville stoppa utbyggnaden av Näckrosbrinken samt all framtida exploatering längs med den nya gatan.

Nätverket uppvaktade även stadsbyggnadsnämnden (SBN) med en skrivelse. Där framfördes krav på ny detaljplan för området. Obebyggd kvartersmark inom kv. Rönnbäret och kv. Lunarian förslogs istället planläggas som park. SBN beslutade att stadens kvartersmark, inom kv. Lunarian, skall ändras till parkmark genom framtagande av ny detaljplan, medan marken inom kv. Rönnbäret även i fortsättningen skall betraktas som byggbar.

Tidigare beslut

Marknämnden beslutade 2005-05-31, att i delar godkänna kontorets tjänsteutlåtande som svar på nätverkets (Rädda Badberget) skrivelse.

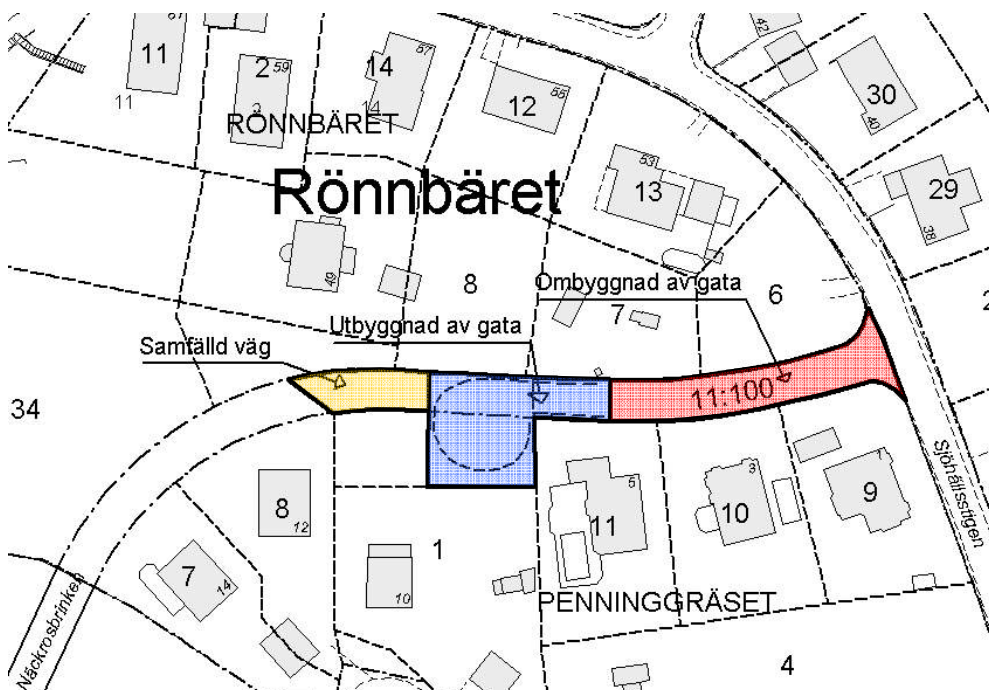
Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2005-06-20 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för kv. Lunarian.

Beskrivning av projektet

Vanligtvis bygger staden ut erforderligt gatunät i samband med exploatering av nya områden. Med stöd av gällande lagstiftning (PBL 6:31) har staden sedan rätt att ta ut hela gatukostnaden och fördela den på berörda fastigheter, d.v.s. på de fastighetsägare som kommer att nyttja gatan.

Näckrosbrinkens första delsträcka, som redovisas nedan till höger, byggdes ut i privat regi för drygt 5 år sedan till tomterna Penninggräset 9-11. Staden har därefter löst in gatumarken. Den befintliga gatan håller inte kommunal standard och måste därför byggas om. Nästa delsträcka, som redovisas nedan i mitten, föreslås byggas ut med vändplan, som delvis är förlagd på kvartersmark. Förslaget innebär kortast möjliga vägsträckning i förhållande till föreslagen exploatering. Vändplanen avslutar den kommunala gatans utbredning. Staden har tidigare löst in även detta markområde.

Där den kommunala gatan slutar tar en samfälld väg vid. Vägsträckningen, som redovisas nedan till vänster, ägs av staden men föreslås tillhöra den samfällda vägen. Förhållandet regleras i det bilagda exploateringsavtalet.



Näckrosbrinkens nya sträckning. Blå- och rödmarkerat markområde skall utgöra kommunal gata.

Exploateringsavtal

En framtida exploatering inom fastigheterna Hässelby Villastad 11:33 och 11:34 kräver gatuutbyggnad i området. Enligt gällande plan, 6205A, skall Näckrosbrinken utgöra kommunal gata. Parkfast, såsom ägare till ovan nämnda fastigheter, åläggs därför att bekosta utbyggnaden. Gatans om- och tillbyggnad regleras således i ett exploateringsavtal.

Staden ansvarar för framtagande av projekteringshandlingar, upphandling och byggande av gatan. Markägaren Parkfast AB bidrar till stadens om- och tillbyggnadskostnader;

- dels i form av ett projekteringsbidrag på 250 000 kr till följd av stadens kostnader för framtagande av projekteringshandlingar.
- dels i form av ett exploateringsbidrag, som motsvarar stadens kostnader för upphandlad gatuentreprenad.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte;

- dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny fastighetsplan för kv. Rönnbäret, senast 2006-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Utbyggnad av strandpromenad

Stockholms stränder är mycket populära bland så väl stadens invånare som besökare utifrån. Sedan flera decennier tillbaka pågår ett långsiktigt arbete att göra dem än mer tillgängliga, med upprustning av kajer och utbyggnad av strandpromenader. I Hässelby har staden tidigare byggt ut en strandpromenad från Riddersviks Gård och söder ut, en sträcka på ca 500 m.

I samband med marknämndens tidigare beslut (2005-05-31), gällande inkommen skrivelse från nätverket ”Rädda Badberget”, framförde nämnden önskemål om att ny strandpromenad anläggs längs med det s.k. ”Badberget”.

I beskrivningen till plan 6205A från 1969 framgår att parkmarken längs stranden är avsatt för strandpromenad. Parkmarken har dock tidigare varit uppdelad på flera olika ägare, varför strandpromenaden ej har kunnat genomföras.

I dagsläget förfogar staden nästan över hela strandremsan, d.v.s. från parkstråket söder om kv. Lunarian och norr över fram till Berghamnsbrygga. Ett markområde återstår trots allt att lösa in, nedanför fastigheten Rönnbäret 11. Markområdet, som är på ca 450 kvm, ägs av en privatperson.



Grönmarkerat markområde är i stadens ägo, medan rødmarkerat markområde ägs av en privatperson.

I och med utebliven exploatering inom kv. Lunarian, saknar staden intäkter i exploateringsprojektet. Kontoret bedömer ändå att medel för promenadens genomförande kan avsättas i marknämndens investeringsbudget för år 2007.

En första studie visar att promenaden bitvis kan byggas ut direkt på marken. På andra delsträckor krävs dock trädäck. Promenaden kan även förläggas så att så att befintliga badklippor längs vattnet sparas. Sträckningen längs vattnet kan med fördel variera, så att både utsikt över och närhet till vattnet uppnås. Föreslagen utbyggnad ger fler människor tillgång till Mälarens stränder. Kostnaderna för strandpromenaden uppskattas ca 4 600 kr/kvm, d.v.s. ca 2,8 mnkr.

Ekonomi

Genomförandet av Näckrosbrinkens om- och tillbyggnad bekostas fullt ut av bolaget Parkfast. Staden föreslås ansvara för upphandlingen och utförandet av gatan. Vidare föreslås en utbyggnad strandpromenad, vilken staden både ansvar för samt bekostar.

Exploateringsutgifterna uppgår till ca 5,0 mnkr, varav strandpromenaden svarar för ca 2,8 mnkr. Exploateringsintäkterna uppgår till ca 2,2 mnkr. Trafikkontorets kostnader för framtida drift- och gatuunderhåll ökar marginellt i och med Näckrosbrinkens förlängning. Stadsdelsförvaltningens kostnader för framtida underhåll av strandpromenad väntas också öka marginellt.

Genomförande och tidplan

Om marknämnden fattar ett genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Näckrosbrinken, kan kontoret påbörja upphandlingsförfarandet. Byggstart av gatan uppskattas preliminärt till våren 2006.

Vid ett genomförandebeslut för utbyggnad av strandpromenad, kan kontoret påbörja arbetet med framtagande av projekteringshandlingar. Därefter kommer kontoret att genomföra en entreprenadupphandling. Byggstart för strandpromenaden uppskattas grovt till hösten 2006.

Konsekvenser av projektet

Utbyggnadsförslaget av Näckrosbrinken medför vissa sprängnings- och utfyllnadsarbeten. Totalt handlar det om ca 40 m kommunal gata och nästan 100 m samfällid väg (på kvartersmark) som skall anläggas. Förslaget medger att 10 nya tomter tillskapas. Efter exploaterings genomförande återstår drygt 10 000 kvm park på det s.k. "Badberget". Förslaget bedöms kunna genomföras utan allt för stor inverkan på det rörliga friluftslivet.

Exploaterings påverkan på trafiken i området bedöms som ringa. Stadens drift- och underhållskostnader för skötsel av allmänna gator ökar marginellt.

Kontoret ser inga risker för exploaterings genomförande.

Markkontorets synpunkter

Exploateringsförslaget medför att 10 nya småhustomter kan tillskapas i Hässelby Villastad. Bostadsläget, med utsikt mot Mälaren, är dessutom mycket eftertraktat. Utbyggnaden av Näckrosbrinken, i enlighet med kontorets förslag, kan genomföras utan stora kostnader för staden. Efter exploaterings genomförande återstår drygt 10 000 kvm park på det s.k. "Badberget". Förslaget bedöms kunna genomföras utan allt för stor inverkan på det rörliga friluftslivet.

En strandpromenad kan anläggas vid det s.k. "Badberget". I dagsläget förfogar staden över nästan hela strandremsan längs berget. Det återstår endast en tomt att lösa in. Medel saknas dock för genomförandet av en strandpromenad. Kontoret förutsätter därför att medel avsätts i marknämndens investeringsbudget för genomförandet av promenaden.

Markkontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till exploateringsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för utbyggnad av strandpromenad längs det s.k. "Badberget".

SLUT