



Kontaktperson
Claes-Henrik Niklasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 276 68
claes-henrik.niklasson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-04-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Blackeberg 2:1 i stadsdelen Blackeberg till AB Borätt. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Blackeberg 2:1 till AB Borätt och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Lars Fyrvald
tf

Sammanfattning

AB Borätt har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse på den gamla bollplanen väster om servicehuset på fastigheten Dalbon 1 i Blackeberg.

Förslaget visar fyra punkthus innehållande ca 130 lägenheter och en förskola på tre till fyra avdelningar.

Bollplanen är idag utarrenderad av idrottsnämnden till Stiftelsen Hotellhem som uppfört flyktingbostäder på området.

Platsantalet är för närvarande sjunkande och Stiftelsen Hotellhem har som mål att familjerna har flyttat ut till ordinarie bostäder om ca 2 år, varefter arrendet kommer att uppsägas.



Borätt har tecknat ett avtal med Stiftelsen om att vid avflyttning ta över Stiftelsens kostnader avseende resterande leasingavgifter och andra kostnader för övertagandet av byggnaderna med villkor att staden beslutar markanvisa området till AB Borätt senast den 31 december 2006 med en kommande tomträtsupplåtelse för bostäder för ca 130 lägenheter.

Kontoret föreslår att bostadsbebyggelse prövas i det föreslagna området och föreslår att AB Borätt får en markanvisning med förutsättningen att marken senare upplåts med tomträtt.

Projektet ger staden tomträtsintäkter motsvarande ett avgäldsunderlag om ca 25 mnkr.

Stadens investeringsutgifter gäller främst anslutningsavgifter och fastighetsbildning. Projektet kommer endast marginellt att påverka stadens framtida driftskostnader.

UTLÅTANDE

Bakgrund

AB Borätt har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder inom fastigheten Blackeberg 2:1 på den gamla bollplanen väster om servicehuset på fastigheten Dalbon 1 i Blackeberg.

Bollplanen är idag utarrenderad av idrottsnämnden till Stiftelsen Hotellhem som uppfört flyktningbostäder på området.

Inflyttning i flyktningbostäderna skedde i februari år 2002. Platsantalet är för närvarande sjunkande och Stiftelsen Hotellhem har som mål att familjerna har flyttat ut till ordinarie bostäder om ca 2 år, varefter arrendet kommer att uppsägas.

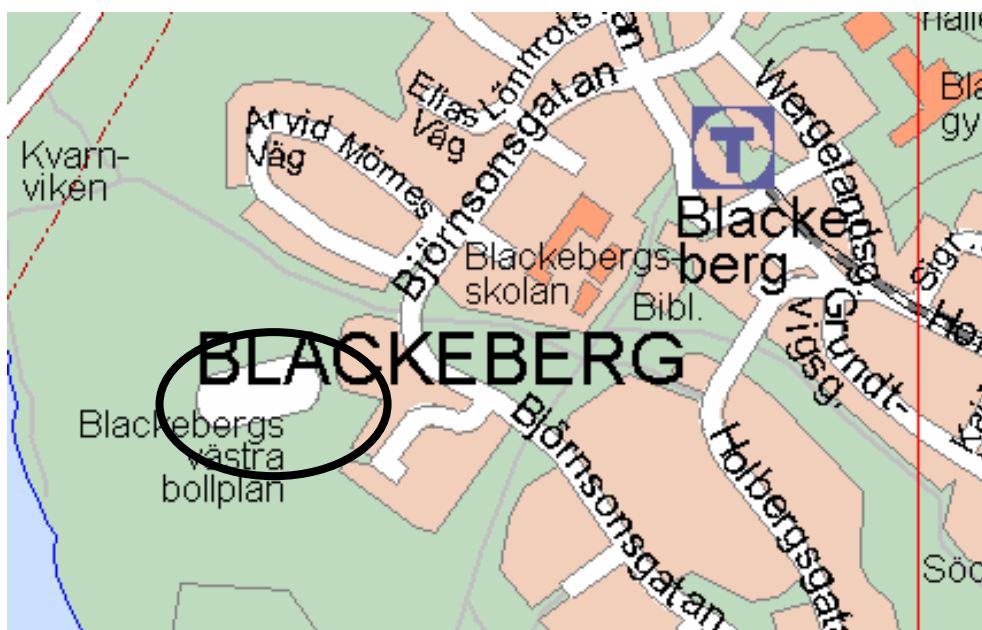
Idrottsnämnden kommer att vid arrendetidens utgång överlämna förvaltningen av området till marknämnden. Idrottsnämnden har tidigare erhållit kompensation för bollplanen.

Inom stadsdelen Blackeberg bor ca 6 000 personer. För de 97 procent som bor i flerbostadshus bor 95 procent i hyresrätt och 5 procent i bostadsrätt. (USK 2004-12-31).

Inom Blackeberg pågår för närvarande planläggning av ca 300 lägenheter i kv Blackebergs Gård och ca 100 stycken i kvarteren Ålänningen och Skärkarlen, samtliga hyresrätter.

Inflyttning pågår för närvarande i 95 hyresrättslägenheter i fastigheten Engelsmannen 4 och byggande pågår av 70 bostadsrättslägenheter i fastigheten Koreanen 1 och 45 hyresrättslägenheter i fastigheten Italienaren 3.

Översiktskarta



Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

AB Borätt har inkommit med utredningsskisser över området. Ett förslag som visar fyra punkthus innehållande ca 130 lägenheter och en förskola på tre till fyra avdelningar. Bolaget föreslår att lägenheterna skall upplåtas med bostadsrätt.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Med hänsyn till det stora behovet av förskolelokaler i stadsdelen så har Borätt skissat på ett läge för en förskola i förslaget.



AB Borätts avtal med Stiftelsen Hotellhem

Stiftelsen Hotellhem har drivit genomgångsboende för flyktingar på området sedan år 2001. Området omfattar i huvudsak en grusplan inom Blackeberg 2:1 tillfälligt bebyggd med sju enplans flerfamiljsbyggnader.

Stiftelsen arrenderar området av staden samt leasar byggnaderna genom leasingavtal med Nordania Finans och är skyldig att lösa byggnaderna vid leasingavtalets utgång.

Borätt har tecknat ett avtal med Stiftelsen om att vid avflyttning ta över Stiftelsens kostnader avseende resterande leasingavgifter och andra kostnader för övertagandet av byggnaderna med villkor att staden beslutar markanvisa området till AB Borätt senast den 31 december 2006 med en kommande tomträttsupplåtelse för bostäder för ca 130 lägenheter.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Borätt har under de senaste tio åren fått 14 stycken markanvisningar om totalt 800 lägenheter. Av dessa markanvisningar är 6 lämnade i ytterstaden.

Parkeringen är tänkt att lösas till största delen i garage.

Förutom markanvisningsansökan från AB Borätt har företagen Seniorgården AB och AB Familjebostäder tillsammans sökt markanvisning på denna plats.

Konsekvenser

– Ekonomi

AB Borätt önskar efter fastighetsbildning få marken upplåten med tomträtt.

Den kapitaliserade tomträttsavgälden beräknas uppgå till ca 25 mnkr. Byggherren svarar för anläggning och drift av tillfartsgata på kvartersmark samt svarar även för plankostnaderna.

Stadens investeringsutgifter gäller främst anslutningsavgifter och fastighetsbildning.

Projektet kommer endast marginellt att påverka stadens framtida driftskostnader.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.

– Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som tidigare gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att planerad bebyggelse inte medför någon nämndvärd påverkan. Behovet av kompensationsåtgärder blir därför måttligt.

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

– Tillgänglighet

Området är flackt och har goda förutsättningar för bra tillgänglighet. Tillgång till t-bana finns inom 600 meter.

– Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Dessutom ger det bostäder i bra läge och en ökad variation av boendeformer i stadsdelen.

– Näringsliv och jobb i regionen

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor.

– Påverkan på barn

Närheten till skog och ytor för lek i intilliggande naturreservat är positivt för barnen.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrunden att Stiftelsen Hotellhem räknar med att samtliga familjer kommer att vara utflyttade om ca två år kan AB Borätt byggstarta vid denna tidpunkt.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid programremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ser positivt på förslaget.

Kontoret redovisade förslaget för gruppledarna i Bromma stadsdelsnämnd den 23 mars 2006. Gruppledaren för s har meddelat att de inte har några erinringar mot förslaget samt påpekar att parkeringsfrågan förutses lösas på ett bra sätt. Övriga gruppledare har ej inkommit med några synpunkter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret begär därför att nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö, utan att närmiljön för intilliggande bebyggelse påverkas negativt.

Projektet är ekonomiskt förmånligt för staden då AB Borätt tar på sig Stiftelsens resterande leasingavgifter och kostnader för omhändertagandet av befintliga byggnader på området.

Projektet ger staden ett ekonomiskt överskott.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med förutsättningen att marken senare upplåts med tomträtt till AB Borätt.

SLUT