



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

Till
Marknämnden 2006-06-15

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

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Blackeberg 2:1 till AB Svenska Bostäder 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

Gunnar Jensen

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse utmed Björnsonsgatan 58-100, öster om kv Dalbon i Blackeberg.

Förslaget visar tre punkthus innehållande ca 70 lägenheter.

Kontoret har beställt en landskapsanalys för att få en helhetsbild av aktuell stadsbyggd och dess lämplighet för nybebyggelse. Analysen är ännu inte

helt klar, men kontoret har studerat granskningshandlingar som utvisar att aktuellt område med viss anpassning är lämplig för nybebyggelse.

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

Projektet ger staden tomträttsintäkter motsvarande ett avgäldsunderlag om ca 11 mnkr.

Stadens investeringsutgifter gäller främst anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt viss grönkompensation.

UTLÅTANDE

Bakgrund

AB Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder inom fastigheten Blackeberg 2:1 utmed Björnsonsgatan 58 – 100, öster om kv Dalbon i Blackeberg.

Platsen är en träd- och slybevuxen kulle längs Björnsonsgatan.

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).

Marknämnden gav den 27 april 2006 AB Borätt markanvisning för ca 130 bostadsrättslägenheter på den gamla bollplanen väster om servicehuset på kv Dalbon i Blackeberg.

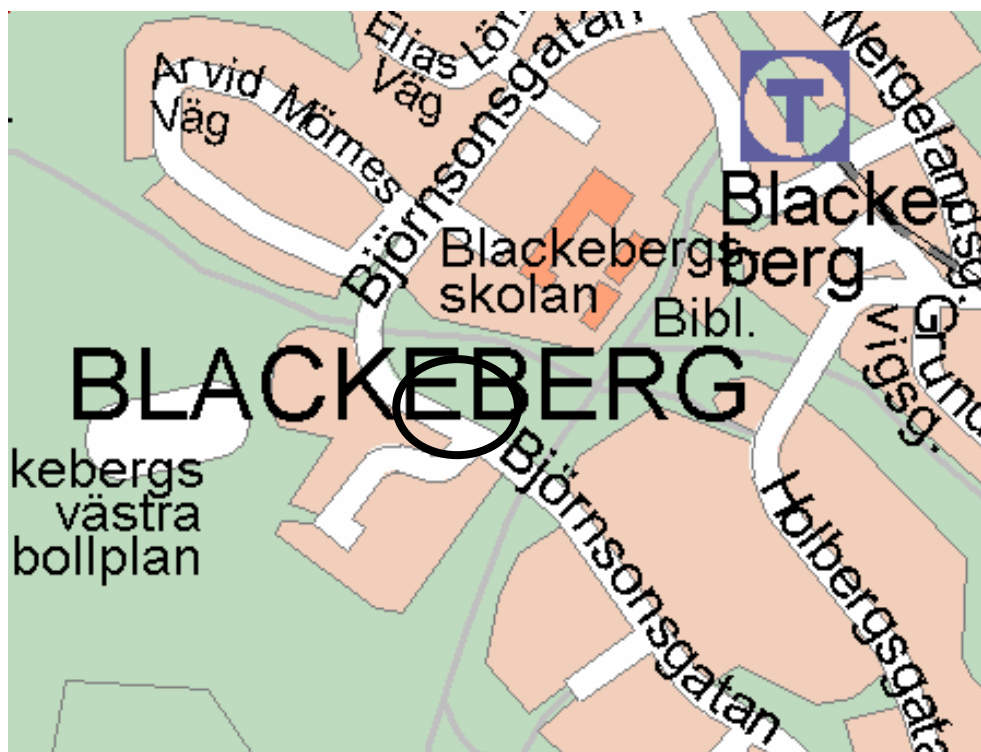
Inom Blackeberg pågår för närvarande planläggning av ca 300 lägenheter i kv Blackebergs Gård och ca 100 stycken i kvarteren Ålänningen och Skärkarlen, samtliga hyresrätter.

Byggande pågår av 70 bostadsrättslägenheter i fastigheten Koreanen 1 och 45 hyresrättslägenheter i fastigheten Italienaren 3.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Översiktskarta



Utbyggnadsförslag

AB Svenska Bostäder har inkommit med utredningsskisser över området. Ett förslag som visar tre punkthus i åtta våningar mot Björnsonsgatan med ytterligare två souterrängvåningar mot parken, som innehåller förråd och teknikutrymmen.

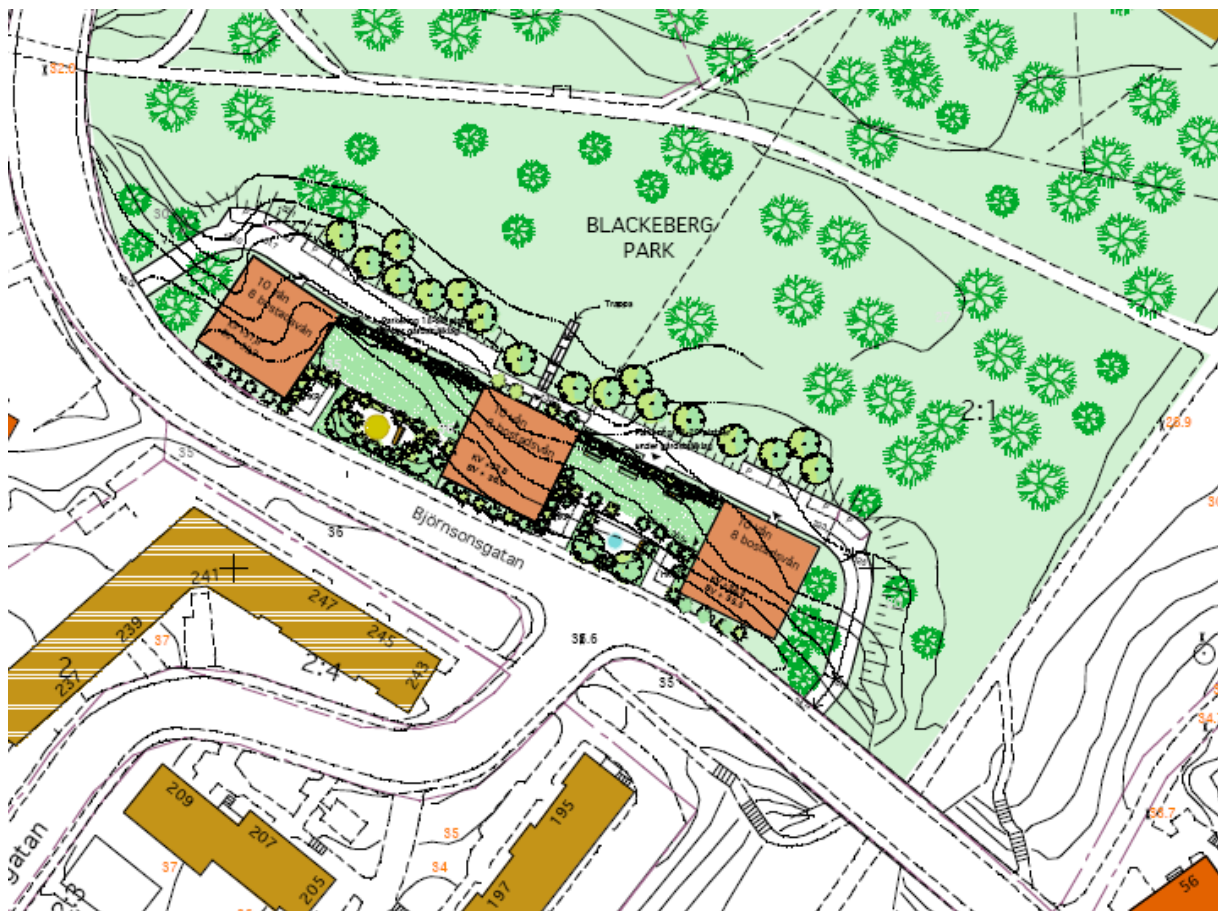
För att ta tillvara de befintliga nivåerna har husen placerats så nära Björnsonsgatan som möjligt. Mellan husen bildas mindre, väl planerade bostadsgårdar.

Anslutningsramper längs långa murar i mjuka former leder ner till parkeringen under bostadsgårdarna mellan husen.

Tillsammans med husen på andra sidan Björnsonsgatan bildar de nya punkthusen utmed gatan ett nytt spännande gaturum med de höga tallarna i parken bakom.

Husen är endast 16 meter i längd och bredd samt innehåller tre lägenheter per plan, en tvåa, en trea och en fyra. Alla lägenheter har fönster åt minst två håll. Lägenheternas planlösning har stor flexibilitet. Totalt innebär förslaget ca 70 lägenheter.

Ett viktigt mål för Svenska Bostäder är att minska energiförbrukningen. För att göra husen energisnåla föreslås de få ett välisolerat klimatskal och fönster med god isolering. De stora inglasade balkongerna tar hand om överskottsvärmen och hjälper till att jämna ut rumsklimatet. Stor vikt kommer enligt Svenska Bostäder att i den fortsatta planeringen att även läggas vid att minska miljöbelastningen och resursutarmningen.



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.

AB Svenska Bostäder har under de senaste tre åren fått 34 stycken markanvisningar om totalt 3565 lägenheter. Av dessa markanvisningar är 25 lämnade i ytterstaden.

Parkeringen är tänkt att lösas i garage med en parkeringsnorm av 0,7 bilplatser per lägenhet under de mellanliggande gårdarna. I Svenska Bostäders nyligen inflyttade hus på fastigheten Engelsmannen 4 (95 lägenheter) ca 100 meter österut har Svenska Bostäder utfört garage under gården med liknande parkeringsnorm och där är fortfarande ca 35 % av platserna ej uthyrda trots att alla lägenheter är inflyttade. Någon ökad trängsel på Holbergsgatan och Björnsonsgatan har Svenska Bostäder ännu inte upplevt.

Konsekvenser

- Ekonomi

AB Svenska Bostäder önskar efter fastighetsbildning få marken upplåten med tomträtt.

Den kapitaliserade tomträttsavgälden beräknas uppgå till ca 11 mnkr. Byggherren svarar för plankostnaderna.

Stadens investeringsutgifter gäller främst anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt grönkompensation

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 ligger intill gata och har goda förutsättningar för bra tillgänglighet. Tillgång till t-bana finns inom 500 meter.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensiviera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Dessutom ger det bostäder i bra läge och ett prov på slanka punkthus med mindre energiförbrukning.

- 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

Närhet till ytor för lek i både parken intill samt till intilliggande naturreservat är positivt för barnen.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två till två och ett halvt år.

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 stadsdelsnämnden den 23 mars 2006. Gruppledaren för s har meddelat att de inte har några erinringar mot förslaget samt påpekar att parkeringsfrågan måste 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.

För att som grönkompensation ersätta den slybevuxna kullen föreslår kontoret att slutningen nerifrån parken upp mot kullen mot tillfartsramperna fylls upp med lämpliga massor och trädplanteras för att få en naturlig slutningsyta mellan parken och husen.

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 Svenska Bostäder.

SLUT