



Handläggare: Staffan Lorentz
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 50826081
staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2001-11-13

Dnr 99-512-646

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överenskommelse om exploatering och köpeavtal för kv Birgitta och Norra Vägen i Bromsten.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättade förslag till överenskommelse om exploatering för område invid Norra Vägen respektive kv. Birgitta samt uppdrar åt kontoret att genomföra markförsäljning enligt föreliggande tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

SMÅA AB markanvisades 1998 mark för bostadsbebyggelse i kv. Birgitta och i Rinkebydalen mellan Rinkeby och Bromsten. Två detaljplaner har tagits fram, för kv. Birgitta respektive Norra Vägen. Detaljplanerna har vunnit laga kraft. I kv. Birgitta byggs 8 lägenheter i småhus. I Norra Vägen byggs 9 småhus. Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering vilka godkänts av SMÅA.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättade förslag till överenskommelse om exploatering för område invid kv. Birgitta respektive Norra Vägen samt uppdrar åt kontoret att genomföra markförsäljningarna enligt föreliggande tjänsteutlåtande.

\\\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-12-11\Tjut\32.doc

Bilaga 1: Norra Vägen Dp 2000-03957-54

Bilaga 2: Kv. Birgitta Dp 1998-05731-54

Bilaga 3: Förslag till överenskommelse om exploatering Norra Vägen

Bilaga 4: Förslag till överenskommelse om exploatering Birgitta

Bilaga 5: Förslag till köpeavtal Norra Vägen

Bilaga 6: Förslag till köpeavtal Birgitta

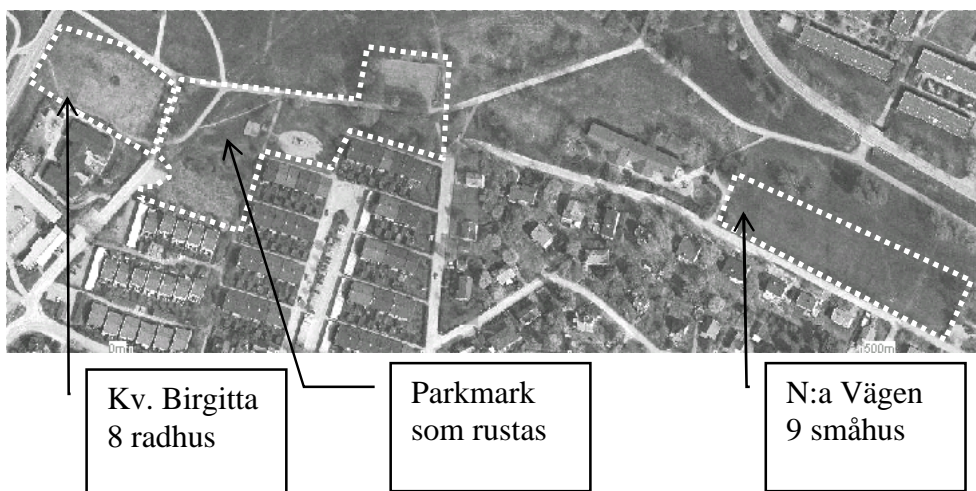
UTLÅTANDE

Bakgrund

Enligt beslut i gatu- och fastighetsnämnden lämnades markanvisning 1998-02-03 till SMÅA AB för bebyggelse i kv. Birgitta och i Rinkebydalen mellan Rinkeby och Bromsten. Gatu- och fastighetsnämnden godkände programförslag 1999-05-11. Projektet har därefter minskats med hänsyn till svåra grundläggningsförhållanden och av hänsyn till de boende, som i samråden protesterat mot att grönytor skulle tas i anspråk.

Detaljplaner

Den mark som bebyggs ligger utmed Norra Vägen i Rinkeby (i anslutning till småhusbebyggelsen i Bromsten) och kv. Birgitta på en höjd utmed Spånga Kyrkväg. I detaljplanen för kv. Birgitta görs en outnyttjad gammal byggrätt för bostäder om till parkmark, och parkmark görs om till kvartersmark. Som kompensation för att parkmark tas i anspråk för bostäder skall den kvarvarande parkmarken upprustas med exploateringsmedel.



Detaljplanen för området invid Norra Vägen innehåller nu 9 lägenheter i fristående småhus och för kv. Birgitta 8 lägenheter i radhus, se bilaga 1 och 2. Detaljplanerna har vunnit laga kraft under 2001.



Tidplan

SMÅA AB avser samordna byggena i Norra Vägen och Birgitta med kv. Ripvidet i Vällingby, och starta i maj/juni 2002. Byggtiden är beräknad till ett år.

Ekonomi

Enligt avtal mellan gatu- och fastighetskontoret och SMÅA AB, 1999-11-24, skall bolaget, för ett visst antal projekt, förvärva berörd mark till ett pris som inklusive anslutningsavgifter och grundläggningsbidrag motsvarar avgäldsunderlaget vid tomträtsupplåtelse. Projekten i Norra Vägen och kv. Birgitta ingår i denna uppgörelse varför de projektens ekonomiska förutsättningar till vissa delar redan är fastställda.

Köpeskillingen uppgår för Norra Vägen till 2 793 000 kronor. Anslutningsavgifterna, vilka gatu- och fastighetskontoret skall betala är beräknade till ca 220 000 kr. Grundläggningsbidraget är preliminärt beräknat till 924 000 kr.

Köpeskillingen uppgår för kv. Birgitta till 1 762 000 kronor. Anslutningsavgifterna är beräknade till ca 190 000 kr. Grundläggningsbidraget är preliminärt beräknat till 490 000 kr.

Som kompensation för att parkmark tas i anspråk för bostäder skall delar av den kvarvarande parkmarken upprustas med exploateringsmedel. Även den kvartermark som genom detaljplanen blivit parkmark skall upprustas. Ett skissat förslag till lämplig upprustning av parken är preliminärt kostnadsberäknat till 400 000 - 700 000 kr. Förslaget innehåller busk- och trädplanteringar, lekplatsupprustning, boulebana mm, vilket kommer att komma de närboende och besökare till godo.

Samråd

Samråd har skett i sedvanlig ordning i detaljplanearbetet. Vidare har de boende m fl., av gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret inbjudits till ett parksamrådsmöte, där upprustningen av parken och dess utformning diskuterades.

Överenskommelse om exploatering samt köpeavtal

Kontoret har tecknat förslag till överenskommelse om exploatering i kv. Birgitta och Norra Vägen, se bilaga 3 och 4.

Överenskommelserna reglerar bl.a. utförande- och kostnadsansvar för anläggningar, tidplaner, energi och miljöfrågor samt formerna för aktuella marköverlåtelse. Överenskommelserna har godkänts av SMÅA. Överenskommelserna skall åtföljas av köpeavtal för marken, se bilaga 5 och 6. Innehållet i köpeavtalen har i huvudsak reglerats redan i överenskommelserna.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att projekten är ett bra tillskott av bostäder i området. De ur grundläggningssynpunkt sämsta områdena i det ursprungliga utbyggnadsförslaget undviks nu. Att parkmark tas i anspråk för bostäder motiveras med att kontoret med exploateringsmedel skall upprusta delar av kvarvarande parkmark samt den kvartersmark som genom detaljplanen blivit parkmark.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättade förslag till överenskommelse om exploatering för område invid kv. Birgitta och Norra Vägen samt uppdrar åt kontoret att genomföra markförsäljningarna enligt föreliggande tjänsteutlåtande.

SLUT

PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
 Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.
 Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

Grönbeteckningar
 Grön för planområdet
 Egenskapsgrön

Användning av mark
 Allmänna platser
 Parkområde
 Kulturbeskrivning
 Beståder

Uthytjandegrad
 Inom med B betecknad område får maximerat åtta radhuslängor uppföras. Maximalt två radhuslängor får uppföras.
 Högsta tillåtna byggnadsreor för varje radhuslänga exklusive balkong är 72 m.

Till varje radhuslänga får uppföras:
 - sammanbyggda lägenhetsförelägg (högst 10 kv/m/länga)
 - sammanbyggda carport/garage (högst 20 kv/m/länga)
 Ett sophus (högst 18 kv/m) får uppföras för hela exploateringen.

Begränsning av soptärens bebyggelse
 Marken för inre bebyggelse
 Marken för yttre bebyggelse
 Marken för yttre bebyggelse med förelägg/garage/sophus
 Marken ska vara tillgänglig för underjordiska förelägg.

Markens anordnande
 +0,0 Färdskivans nivå
 -0,0 Färdskivans nivå

Utformning, utifrån
 Högsta byggnadshöjd i meter
 Minsta respektive största taklutning i grader
 Högsta antal våningar
 Plank ska uppföras mellan förelägg och carport/garage
 I
 II
 III

Radhusen får uppföras i två våningar och ska ha parkerings och lagsta sida mot norr.
 Entreprenör, sammanbyggda förelägg, sammanbyggda carport/garage och sophus får samliga uppföras med högsta byggnadshöjd tre meter och endast i ett plan.
 Carport skall utformas med tillväg mot Sjölagas kyrkväg i bullerdomande riktning.
 En balkong per länga (högst 4 kv/m) får byggas efter enhetlig typ-lösning.

Administrativa bestämmelser
 Genomförandebestämmelser 15 för eller del av planen har varit laga kraft.

ILLUSTRATIONER
 Illustrationstext
 Illustrationstext
 radhus
 Illustrationstext

UTSTÄLLINGSHANDLING
 Utställningshandlingarna består av:
 - plankart och grundkarta och
 - planbeskrivning och
 - planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning
 - samrådsprotokoll
 - fastighetsförteckning

Förslag
 Detaljplan för området intill
kv Birgitta
 Inom stadsdelarna Bromsten och Tensta
 i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadsförvaltning
 Plansektionen
 2001-02-07

Bengt Ahren
 planchef

Bengt Sundberg
 planhandläggare

godkänd av SN
 enogen av SN 2001-07-07
 laga kraft 2001-07-07

Dp 1998-05731-54

AVT

Peripatryt avt till övrigt