



Rebecca Westring
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 12
rebecca.westring@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

Markanvisning för bostäder vid Tranebergsängen och Bergsringen inom fastigheten Traneberg 1:13 i Traneberg till Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Traneberg 1:13 till Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet,
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut),
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Riksbyggen AB och Järntorget Bostad AB har sökt markanvisning för bostäder (bostadsrätt) inom fastigheten Traneberg 1:13. Bolagen har redovisat bebyggelseförslag som innehåller ca 40 lägenheter för vardera byggherre. Förslagen har arbetats fram i samråd med stadsbyggnadskontoret.

Marken föreslås säljas och en överenskommelse om priset har träffats, 11 200 kr/kvm BTA för de områden som ligger utmed Margretelundsvägen och Tranebergsvägen, och 11 700 kr/ kvm BTA för området vid Bergsringen.

Kontoret får utgifter för omläggning av ledningar och en väg, samt för investeringar i närmiljön som en följd av projektet. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Bakgrund

Riksbyggen AB och Järntorget Bostad AB har inkommit med var sin ansökan om markanvisning för bostäder inom fastigheten Traneberg 1:13 i Traneberg. De markområden som föreslås bebyggas har i en landskapsanalys som tagits fram gemensamt med stadsbyggnadskontoret år 2006 pekats ut som möjliga, och i ett fall lämpligt, att bebygga.



Bild 1. Översiktskarta med de föreslagna områdena markerade i blått.

För området vid Tranebergsvägen gäller Dp 8200A från år 1992, och för de två andra områdena gäller Pl 1462 från år 1934. Samtliga områden är enligt de gällande planerna parkmark. Traneberg är Stockholms första smalhusstad som uppfördes under 1930-talet. Bebyggelsen närmast de nu föreslagna markområdena är från 60-talet och har inte samma kulturhistoriska värde. Lägenheterna i smalhusen är små och de saknar hiss. Knappt 40 % av lägenheterna är större än 2 rok och endast 10 % av lägenheterna är större än 3 rok. Under de senaste åren har hyresrätter omvandlats till bostadsrätter så numera är fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt ganska jämn, 54 % av lägenheterna var hyresrätter.¹

Traneberg är en central stadsdel som är väl försörjd med kollektiva transportmedel. Inom bekvämt gångavstånd finns Alviks station med tunnelbana, Nockebybanan, tvärbana samt bussar. Det finns även en busslinje som med hög turtäthet trafikerar Traneberg, Minneberg och Alviks torg. Den nu föreslagna exploateringen stämmer väl överens med stadens mål för bostadsbyggandet, nya bostäder i centrala lägen med goda kollektiva trafikförbindelser.

¹ Statistik från USK per den 31/12 2006.

Stadsdelen ligger under inflygningen till Bromma flygplats och stora markområden är omöjliga att bebygga med bostäder till följd av flygbullret. De nu föreslagna platserna hör till ett fåtal markområden där förtätning är möjlig.



Bild 2. Ortofoto med de föreslagna markanvisningsområdena markerade.

Utbyggnadsförslag

Riksbyggen föreslår en byggnad utmed Tranebergsvägen som rymmer ca 40 lägenheter. Den västra delen av byggnaden (till höger i bilden nedan) är högre och ansluter till höjden på byggnaderna i kv Sylarna, och den östra delen ansluter till höjderna i kv Kärnbrytaren.



Bild 3. Elevationsskiss. Den nya bebyggelsen sedd från norr, mot Tranebergsvägen (Joliark).

En portik i huset leder in på kvartersmarken till parkeringsplatser och innergård. Portiken är placerad i Tranebergsslingans nuvarande sträckning, förslaget bygger på att Tranebergsslingan läggs om utmed tunnelsbanespåren och ansluter till Drottningholmsvägens avfart (i östlig riktning) in till Traneberg – Minneberg.

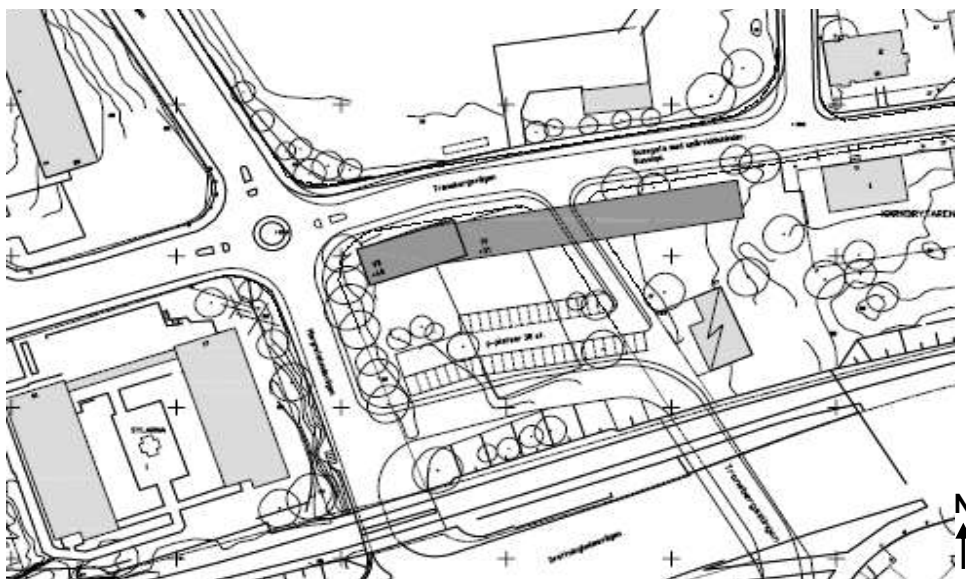


Bild 4. Situationsplan över Riksbyggens bebyggelseförslag (Joliark).

Parkeringsbehovet föreslås lösas med markparkering/carport inom egen fastighet. Behovet är beräknat efter stadens norm om 1,0 p-platser per lägenhet.



Bild 5. Situationsplan över Järntorget bebyggelseförslag (Joliark).

Järntorget bebyggelseförslag innehåller ca 40 lägenheter. Tre byggnader placeras med kortsidan mot Margretelundsvägen där de hänger ut från bergssluttningen på pelare som låter marken rinna ner både mellan och under husen. En fjärde byggnad placeras uppe vid Bergsringen där den kompletterar de byggnader som idag finns vid cirkulationsplatsen.

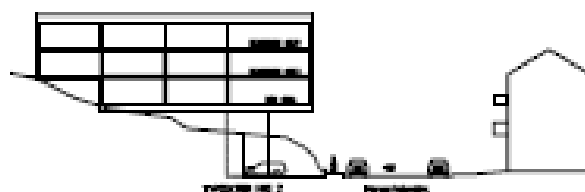


Bild 6. Typsektion för en byggnad vid Margretelundsvägen (Joliark).

Parkering anordnas huvudsakligen på marken inom egen fastighet. Vid Bergsringen ordnas garage under huset som tillsammans med markparkering löser parkeringsbehovet.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt så marken föreslås säljas.

Förslag till markanvisningsavtal har upprättats som innebär att marken kommer att säljas till byggherrarna för ett överenskommet pris om 11 200 kr/kvm BTA för de områden som ligger utmed Tranebergsvägen och Margretelundsvägen. För området vid Bergsringen har en överenskommelse om 11 700 kr/kvm BTA träffats. Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2007-10 (uppgörelsetidpunkten) och kommer regleras vid betalningstidpunkten utifrån förändringar i priset på bostadsrätter enligt Mäklarstatistik för Västerort.

Byggherrarna står för alla kostnader till följd av exploateringen inom kvartersmarken samt plankostnader. Parkeringsbehovet ska lösas inom egen kvartersmark. Staden ansvarar för omläggning av ett vägvagnsnitt av Tranebergsslingan samt för ledningsomläggning i området utmed Tranebergsvägen.

Expertrådet ska behandla ärendet den 5 mars 2008 (dnr E07-384-1387).

Järntorget har de senaste tre åren fått 7 st markanvisningar om totalt 230 lägenheter, varav ca 65 är anvisade i västerort. Riksbyggen har inte fått någon markanvisning de senaste tre åren. HSB har också sökt anvisning för det markområde som ligger intill fastigheten Ammarfjället 1 som ägs av HSB.

Konsekvenser

- Ekonomi

Staden får en försäljningsinkomst om ca 90 mnkr. Staden har utgifter för omläggning av ledningar och en delsträcka av Tranebergsslingan. En tennisbana tas i anspråk och en ersättningsplats för denna borde vara möjlig att hitta i närområdet. Exploateringen innebär att fler människor kommer att vistas i stadsdelen och investeringar behöver göras i både gatumiljö och parker. Hur stora investeringar som behöver göras är idag mycket osäkert, i tabellen nedan redovisas budgetkonsekvenserna för projektet om 12 mnkr avsätts.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	0,0	-0,1	-0,1	-0,7	-33,2	-34,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	0,0	-0,1	-0,1	-0,7	-33,2	-34,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	98,0	98,0

Projektet ger ett överskott till staden.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	-1,4	-1,4	-1,4	-1,3	-1,3	max -1,2	
Avskrivningar	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	max -0,9	år 0
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	93,5	0,0	totalt 93,5
Summa resultatpåverkan nämnd	-2,3	-2,3	-2,3	-2,2	91,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

- Miljökonsekvenser

En landskapsanalys har tagits fram år 2006 i samarbete med stadsbyggnadskontoret i syfte att identifiera de viktigaste landskapsrummen, de områden som utnyttjas i större utsträckning för rekreation samt områden där det är möjligt att uppföra ny bebyggelse. De områden som nu föreslås bebyggas har i landskapsanalysen pekats ut som lämpligt, respektive möjligt att bebygga.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl överens med stadens mål för bostadsbyggandet, det tillför nya bostäder i en central stadsdel med nära till service och som är väl försörjd med kollektivtrafik.

- Påverkan på barn

Projektet tar en tennisbana i anspråk som kommer att ersättas i närområdet. De inkomster som projektet genererar gör det möjligt att genomföra upprustningar i närområdet, framför allt i den intilliggande idrottsparken. Under arbetets gång ska de åtgärder som behövs utredas närmare och då först kan påverkan på barn redovisas mer ingående.

Genomförande och tidplan

Projektet har en översiktlig och osäker tidplan. Troligtvis kommer de olika byggherrarna att driva var sin detaljplan. Från det att planarbetet startar tills detaljplanen vinner laga kraft kan det ta två år. Kontoret bedömer att byggstart kommer att kunna ske tidigast år 2011.

Samråd och information till andra förvaltningar

Bebyggelseförslaget har bearbetats i samråd med stadsbyggnadskontoret. Bromma stadsdelsförvaltning har informerats om projektet och kommer även fortsättnings-



vis vara involverad i arbetet med att planera för de investeringar som behöver göras i närområdet.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark till Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

Slut