



Christer Fliesberg
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 04
christer.fliesberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden

Markanvisning för bostäder i anslutning till fastigheten Kaplanen 1 i stadsdelen Nockeby till Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux (SVPH).

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i anslutning till fastigheten Kaplanen 1 till SVPH och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux (SVPH) har ansökt om markanvisning för ca 60 nya pensionärsbostäder i anslutning till fastigheten Kaplanen 1 i stadsdelen Nockeby. Fastigheten Kaplanen 1 är upplåten med tomträtt. Två punkthus i sju våningar föreslås. De nya husen ligger till hälften utanför fastigheten så föreslagen tillbyggnaden innebär att ytterligare ca 500 kvm parkmark behöver tillföras.

Inkomsterna i form av kapitaliserad tomträttsavgäld har beräknats till ca 10 mnkr. Stadens kostnader blir ringa då inga nya vägar, ledningar eller annan investering krävs. Inriktningsbeslut kan tas på delegation.



Bakgrund

Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux (SVPH) har, genom Jan Lundqvist Arkitekter AB, ansökt om markanvisning för ca 60 nya pensionärsbostäder i anslutning till fastigheten Kaplanen 1 i stadsdelen Nockeby.

För området gäller en detaljplan Dp 93112, fastställd 1994 enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Området norr om Kaplanen 1 utgör enligt Pl 5342, fastställd 1960 park, allmän plats.

Befintliga förhållanden

Området är beläget vid slutet av Nockeby Kyrkväg i Nockeby granne med S:t Birgittakyrkan. Kaplanen 1 ligger öster om kyrkan och är bebyggt med pensionärsbostäder i flerbostadshus i fem till sju våningar. Bebyggelsen uppfördes 1967 av SVPH och kompletterades 1993 med ytterligare en byggnad. Antalet lägenheter är 217 och antalet bilplatser är ca 40. De boende har en medelåldern på ca 80 år och utgörs i huvudsak av kvinnor.

Området som föreslås för bebyggelse utgörs av naturmark med berg, hållmarkstallar och blandskog i nordvästsluttning.

Fastigheten Kaplanen 1 är upplåten med tomträtt till Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux.

Inom stadsdelen Nockeby som till övervägande delen består av villabebyggelse har de senaste 10 åren inga markanvisningar lämnats av nämnden eller föreslagits av kontoret.



Tidigare beslut

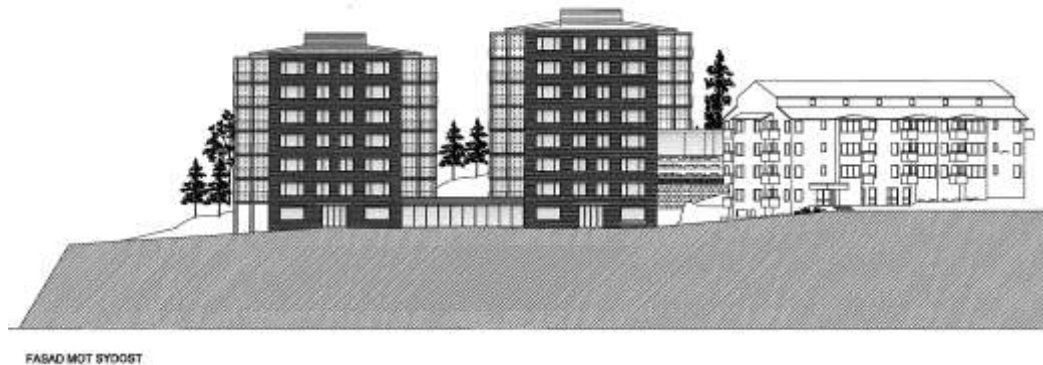
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Ansökan avser komplettering av befintliga pensionärsbostäder med två punkthus om ca 60 lägenheter nordost om befintlig bebyggelse. Husen föreslås uppföras i sju till åtta våningar vardera till hälften inom Kaplanen 1 och till hälften på parkmark.

Kaplanen 1 är på 10 471 kvm och tillbyggnaden innebär att ytterligare ca 500 kvm parkmark behöver tillföras. Föreslagen bebyggelse består av två punkthus med garage med ca 15 p-platser.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



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. Eftersom fastigheten är upplåten med tomträtt förutsätts att tillskottsmarken också upplåts med tomträtt. Bolaget har under de senaste åren inte fått några markanvisningar.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Inkomsterna i form av kapitaliserad tomträttsavgäld har beräknats till ca 10 mnkr. Stadens kostnader blir ringa då inga nya vägar, ledningar eller annan investering krävs. Inriktningsbeslut kan därför tas på delegation inom kontoret.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott/underskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller och riskanalys avseende transport av farligt gods på Drottningholmsvägen. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på annan bebyggelse i området.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Enligt Grönkartan utgör området mellan Kaplanen 1, Drottningholmsvägen och Gubbkärrsvägen av särskilt värdefull biotop. Området består i huvudsak av hållmarkstallskog men även övrig äldre barrskog. Skogen bedöms inte ha så stort rekreativvärde för de boende. Värdet ligger främst i dess undanskymda och otillgängliga läge.

Den del av naturmarken som tas i anspråk utgör av blandskog i en otillgänglig brant med block och hållmark. Kompensation för ianspråktagen grönmårk föreslår kontoret ske genom att brynplantering med träd mot Drottningholmsvägen. Kontoret återkommer närmare när planarbetet kommit igång och befintlig vegetation mäts in.

-Tillgänglighet

Det bedöms inte föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen, i vilken området betecknas som tät stadsbebyggelse. Utbyggnadsförslaget möjliggör bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikaioner och service

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Genomförande och tidplan

Projektets tidsplan är preliminär och översiktlig. Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen görs med normalt planförfarande men utan programsamråd. Planarbetet har bedömts ta ett år. Planen kan då vinna laga kraft 2009. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske tidigast under 2010 och första inflyttning preliminärt under 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt hösten 2009.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, som tar upp ärendet i stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2008.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen/markanvisningen ställer krav på en ny detaljplan varför kontoret föreslår att exploateringsnämnden hos stadsbyggnadsnämnden hemställer om ändrad detaljplan. Bolaget har ansökt om ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken kan tas i anspråk. Marken är otillgänglig och har begränsat värde. Buller och risker måste utredas men är inte större än de går att lösa under planarbetets gång. Stadens intäkter av exploateringen är större än dess kostnader.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut