



Claes-Henrik Niklasson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 276 68
claes-henrik.niklasson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-10-20

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 i Blackeberg till Primula Byggnads AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Grimsta 1:5 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet samt att träffa tilläggsavtal till tomträttsavtal för Närkingen 5 med bolaget.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Primula Byggnads AB (nedan kallat Bolaget) har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder med hyresrätt på del av Grimsta 1:5 i Blackeberg. Bolaget som är tomträttsinnehavare till intilliggande fastighet Närkingen 5 invid Blackebergsplan ser möjlighet att bygga på del av hörnhuset på Närkingen 5 med åtta våningar samt bygga ett nytt punkthus i anslutning till Närkingen 5 på del av stadens fastighet Grimsta 1:5.

Kombinationen ger möjlighet till ett helt garageplan under föreslagen bebyggelse som till stor del kommer att uppfylla stadens krav på parkering. Ytan för föresla-

get punkthus på stadens mark är gatumark idag. För att få ekonomi i projektet samt till stor del klara parkeringsnormen, en p-plats per lägenhet, önskar Bolaget erhålla markanvisning på intilliggande markområde för att inrymma de nya husen och ett underliggande garageplan.

Förslaget omfattar två punkthus i nio våningar, sammanlagt innehållande 55 lägenheter.

Kontoret föreslår att bostadsbebyggelse prövas i det föreslagna området och att Primula Byggnads AB får en markanvisning med förutsättningen att marken senare upplåts med tomträtt. Den föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan, varför ändrad detaljplan måste beställas av stadsbyggnadskontoret.

Projektet ger staden tomträttsintäkter motsvarande ett avgäldsunderlag om ca 5,5 mnkr. Stadens investeringsutgifter gäller främst ombyggnad av gata, ledningsflyttning, anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt projektadministration.

Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering vilar på Bolaget.

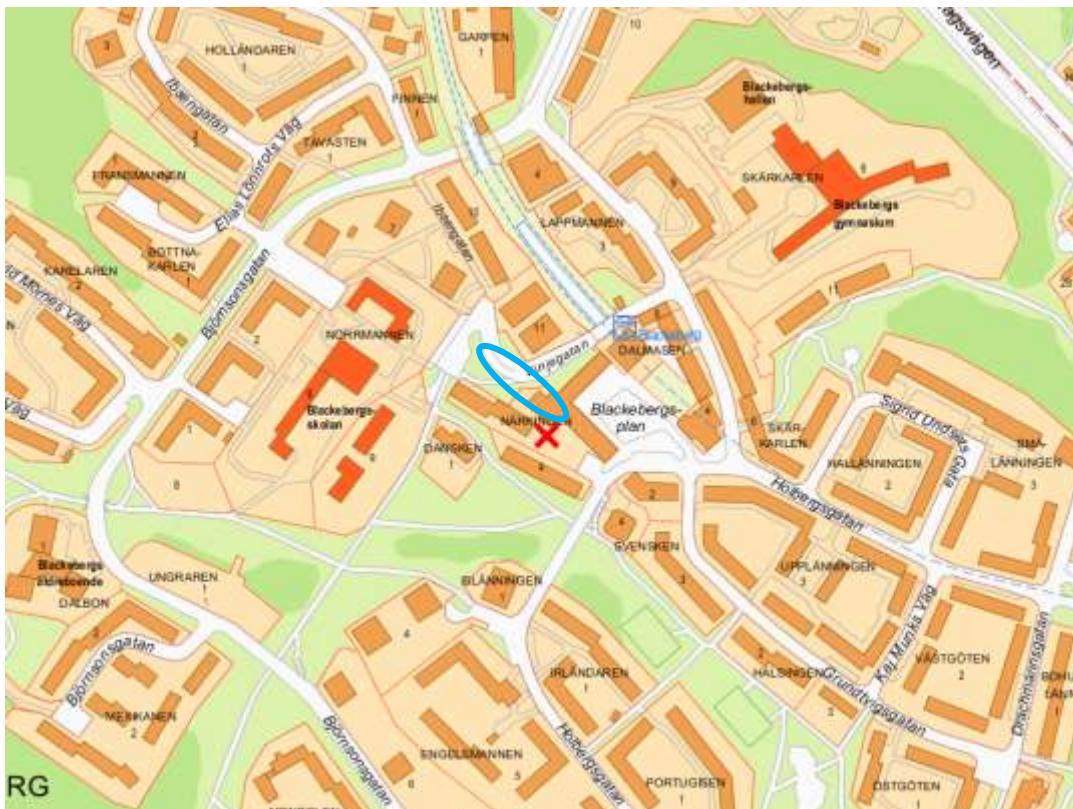
Drift och underhållskostnader inom trafiknämndens och Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms inte öka.

Bakgrund

Primula Byggnads AB (nedan kallat Bolaget) har ansökt om markanvisning för att bygga bostäder med hyresrätt på del av Grimsta 1:5 i Blackeberg. Bolaget som innehar intilliggande fastighet Närkingen 5 med tomträtt ser möjlighet att bygga på del av hörnhuset på Närkingen 5 med åtta våningar samt bygga ett nytt punkthus i anslutning till Närkingen 5 på del av stadens fastighet Grimsta 1:5.

Kombinationen ger möjlighet till ett helt garageplan under föreslagen bebyggelse som till stor del uppfyller stadens parkeringskrav. Ytan för föreslaget punkthus på stadens mark är gatumark idag.

Översiktskarta



Inom stadsdelen Blackeberg bor ca 7 000 personer. För de 97 procent som bor i flerbostadshus bor 82 procent i hyresrätt och 18 procent i bostadsrätt.

Marknämnden gav år 2006 AB Borätt markanvisning för ca 130 bostadsrättslägenheter på den gamla bollplanen väster om servicehuset på kv Dalbon i Blackeberg. Planen har vunnit laga kraft och byggstart är beräknad till november 2011.

Svenska Bostäder påbörjade byggandet av ca 70 hyreslägenheter utmed Björnsonsgatan under hösten 2010.

Byggnads AB Abacus erhöll i januari 2009 markanvisning för ca 45 lägenheter invid Zornvägen i Södra Ängby därutöver erhöll bolaget tillsammans med JM AB samt AB Stockholmshem hösten 2011 markanvisning för ca 230 lägenhet i anslutning till Islandstorget i Blackeberg. Områdesanalys inför detaljplaneläggning av dessa områden samt utmed Blackebergsvägen har startats av stadsbyggnadskontoret.

Maxera Bostad AB erhöill markanvisning för ca 11 kedjehus våren 2011 i sydöstra delen av Blackeberg. Området ingår i områdesanalysen för Blackebergsvägen.

Primula Byggnads AB erhöill år 2010 markanvisning om ca 16 lägenheter i anslutning till bolagets fastighet Bornholmaren 1 i Blackeberg. Detaljplaneförslag går ut på samråd under hösten 2011.

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Bolaget har avstämt projektet med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till projektet.



Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med blå linje

Utbyggnadsförslag

Bolaget har inkommit med utredningsskisser över området (se bildexempel nedan). Förslaget visar påbyggnad av hörnhuset inom Bolagets fastighet Närkingen 5

och ett punkthus på stadens fastighet Grimsta 1:5. Kombinationen av de två husen gör att parkeringen kan lösas i ett helt garageplan under de nya husen. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning, två punkthus på nio våningar innehållande ca 55 lägenheter. Exploaterings innehåll och utformning får prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Utredningskiss Blackeberg centrum 11.06.07

PRIMULA

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. Det anvisade markområdet kommer att ingå i en ny fastighet som upplåts med tomträtt till bolaget.

Bolaget har under de senaste åren erhållit markanvisningar om totalt 46 lägenheter.

Markanvisningsansökning har inte tidigare inkommit för det aktuella området.

Konsekvenser

- Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från tomträttsavgälden, motsvarande ett avgäldsunderlag om ca 5,5 mnkr. Stadens utgifter i projektet utgörs till största delen av ombyggnad av gata, ledningsomläggning, anslutningsavgifter, fastighetsbildning och projektadministration. De totala investeringsutgifterna för projektet bedöms inte bli högre än att investeringsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering åvilar Bolaget.

Drift och underhållskostnader inom trafiknämndens och Bromma stadsdelsnämnds ansvarsområde bedöms inte öka.

- Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det föreslagna bebyggelseområdet ligger dels på Bolagets bebyggda tomträttsfastighet dels på stadens gatumark. Kontorets bedömning är att planerad bebyggelse inte medför någon nämnvärd påverkan enligt kriterierna i miljöbedömningen. Behov av kompensationsåtgärder blir därför måttligt.

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

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta på gatumark får utredas under projektets gång.

- Tillgänglighet

Området har ca 70 meter till T-banestation, vilket ger bra tillgänglighet. I övrigt skall projektet genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet ger bostäder i bra läge.

- Näringsliv och jobb i regionen

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

- Påverkan på barn

Eventuell påverkan på barn kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt år från och med tidpunkten när detaljplanearbetet kan påbörjas.

Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget. Stadsdelsförvaltningen är positiv till ytterligare bostäder men har inga synpunkter i detta specifika fall.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna exploateringen innebär att en del av gatumarken väster om Bolagets tomrättsfastighet Närkingen 5 tas i anspråk.

Mot bakgrund till den stora efterfrågan på bostäder som föreligger bedömer kontoret att ianspråktagen markbit väster om tomrättsfastigheten Närkingen 5 kan försvaras mot att attraktiva hyresbostäder byggs.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna bedöms något överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i anslutning till tomrättsfastigheten Närkingen 5 till Bolaget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med förutsättningen att marken upplåts med tomrätt till Bolaget samt att träffa tilläggsavtal till tomrättsavtalet för Närkingen 5.

Slut