



EXPLOATERINGS
KONTORET

14

2011-10-25
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2009-512-02104

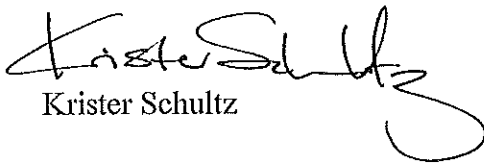
Claes-Henrik Niklasson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 276 68
claes-henrik.niklasson@expl.stockholm.se

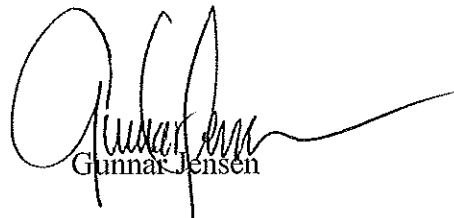
Till
Exploateringsnämnden 2011-11-24

**Markanvisning för bostäder inom och invid tomrätts-
fastigheten Ängbyskolan 17 i norra Ängby till
tomträttshavaren Metropol Fastighets AB**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom och intill tomrättsfastigheten Ängbyskolan 17 till tomträttshavaren, Metropol Fastighets AB, samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.


Krister Schultz


Gunnar Jensen


Kristin Eklund

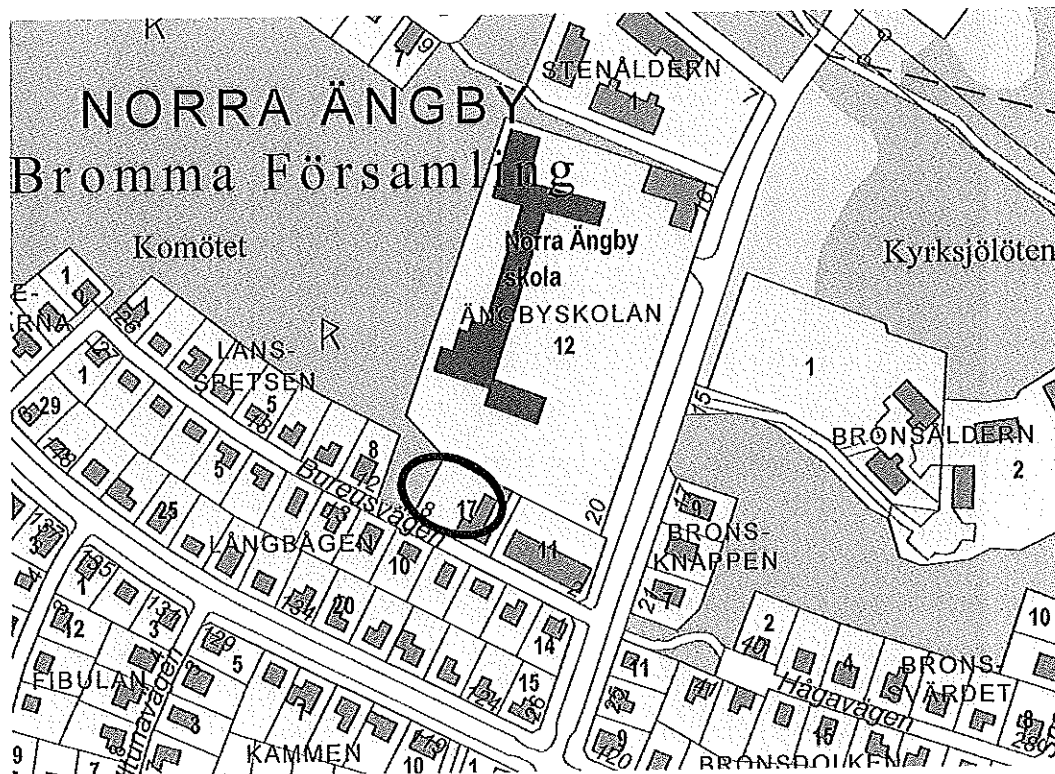
Sammanfattning

Metropol Fastighets AB, (nedan kallat Bolaget), har ansökt om planändring och markanvisning för att bygga bostäder inom fastigheten Ängbyskolan 17 och intilliggande område i Norra Ängby.

Förslaget omfattar fem radhus i två våningar som i volym och gestaltning är anpassade till husen i Norra Ängby.

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger på fastigheten Ängbyskolan 17 samt delar av Norra Ängby 1:9 och Ängbyskolan 12 invid Bureusvägen i Norra Ängby. På fastigheten finns sedan 1940-talet en kvarterstvättanläggning som sedan flera

Översiktskarta



För att få ett så bra projekt som möjligt, önskar bolaget att vissa anslutande ytor tas med i planen. Det gäller en mindre del av allmänningen väster om fastigheten samt en mindre del av skolfastigheten Norra Ängby skola norr om fastigheten.

Inom stadsdelen Norra Ängby bor ca 5 500 personer. Av bostäderna är 73 procent småhus och 27 procent flerfamiljshus varav 48 är hyresrätter och 52 procent bostadsrätter.

Inom Norra Ängby vid Ängbyplan har en plan för radhus nyligen vunnit laga kraft. Byggstart är beräknat till början på 2012.

Beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Bolaget har även insänt en ansökan om planändring till stadsbyggnadsnämnden. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid försäljningen av marken till Bolaget, preliminärt år 2013.

Utbyggnadsförslag

Bolaget har inkommit med utredningsskisser över området. Förslag, se föregående sida, som visar fem radhus i två våningar. Parkeringen löses på den egna tomten med plats för två bilar. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning utmed gatan. Exploateringsens innehåll och utformning får 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.

Tomträttsmarken tillsammans med tillskottsmarken föreslås säljas till bolaget till det i markanvisningsavtalet angivna marknadspriset. Staden och bolaget är överens om att priset på kvartersmarken vid en försäljning skall vara 8,0 miljoner kronor (värdetidpunkt september 2011). Expertrådet kommer att behandla ärendet E2010- 385-523 den 16 november 2011.

Metropol Fastighets AB har inte tidigare erhållit någon markanvisning.

Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området.

Konsekvenser

- Ekonomi

Bolaget kommer att efter fastighetsbildning förvärva marken. Stadens inkomster av markförsäljningen blir 8,0 miljoner kronor. Staden har kostnader på mindre än en miljon kronor för projektadministration, parkväg mm, vilket ger ett överskott till staden.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projektering åvilar Bolaget. Bolaget står för plankostnader och va-anslutning.

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

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

En beställning från Bolaget om planändring på befintlig tomträtt har ställts till stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget. Stadsdelsförvaltningen är informerad om förslaget men har inga synpunkter i detta specifika fall. Överläggningar har skett med SISAB som är positiv till förslaget.

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 mindre del av parken väster om Bolagets tomtätt samt att en mindre del av fastigheten Ängbyskolan 12, Norra Ängby skola, tas i anspråk. Exploateringskontoret har överlagt med SISAB som innehar tomträtten till skolfastigheten om att införliva en mindre bit av Ängbyskolan 12 i detta projekt. SISAB ställer sig positiv till detta.

Mot bakgrund till den stora efterfrågan på bostäder som föreligger bedömer kontoret att ianspråktagande av de mindre markbitar väster och norr om fastigheten kan försvaras mot att attraktiva bostäder tas fram.

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

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder på och i anslutning till fastigheten Ängbyskolan 17 till bolaget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med förutsättningen att marken säljs till Bolaget enligt upprättat och av Bolaget godkänt markanvisningsavtal.

Slut