

Handläggare
Sofia Iderheim
08-508 264 90**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 i Åkeslund till AB Stockholmshem.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

AB Stockholmshem avser att på sin fastighet Örtuglandet 1 uppföra ca 95 bostäder på den yta som idag utgörs av markparkering. För att kunna genomföra projektet måste de köpa tillskottsmark av Staden. På denna mark står idag en transformatorstation vilken måste flyttas.

Staden direktanvisar tillskottsmarken till AB Stockholmshem och tecknar markanvisningsavtal med bolaget.

AB Stockholmshem ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 2 606 000 kr (prisläge januari 2016) med avräkning av 45 000 kr för Stadens del av transformatorstationsflytt.

AB Stockholmshem ansvarar för och bekostar flytten av transformatorstationen. Dess nya placering är tänkt att bli inom det intilliggande koloniområdet där gällande arrendeavtal måste tecknas om eftersom koloniområdet ändras.

Då projektet genomförs på till största delen privatägd mark kommer den totala investeringsutgiften för projektet inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Bakgrund till markanvisningen

AB Stockholmshem, nedan kallat Bolaget, äger fastigheten Örtuglandet 1. Där finns idag två åtta våningar höga lamellhus med bostäder och en markparkering med parkeringsplatser dels för de boende i Bolagets hyresrätter och dels för besökande.

Bolaget har för avsikt att på sin fastighet Örtuglandet 1 exploatera befintlig markparkering och där bygga ca 95 bostäder fördelade på sex punkthus. Parkeringsplatserna på dagens markparkering kommer att tillsammans med ny boendeparkering placeras i ett underjordiskt garage under de nya bostäderna.

I anslutning till Bolagets fastighet Örtuglandet 1 ligger en transformatorstation. Den ligger på Stadens fastighet Åkeshov 1:1 och måste flyttas för att exploateringen ska kunna genomföras enligt tänkt utformning.

Bolaget bekostar och genomför en flytt av transformatorstationen och de köper marken där transformatorstationen står idag.

Bolaget har den 3 februari 2016 inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse i stadsdelen Åkeslund. Ansökan berör endast den tillskottsmark (ytan där transformatorstationen står idag) som Bolaget köper av Staden. Projektet omfattar totalt ca 95 lägenheter inom Bolagets fastighet Örtuglandet 1 och tillskottsmarken.

Då Bolaget äger Örtuglandet 1 är det inte möjligt att markanvisa området till någon annan byggherre. Kontoret föreslår därför att

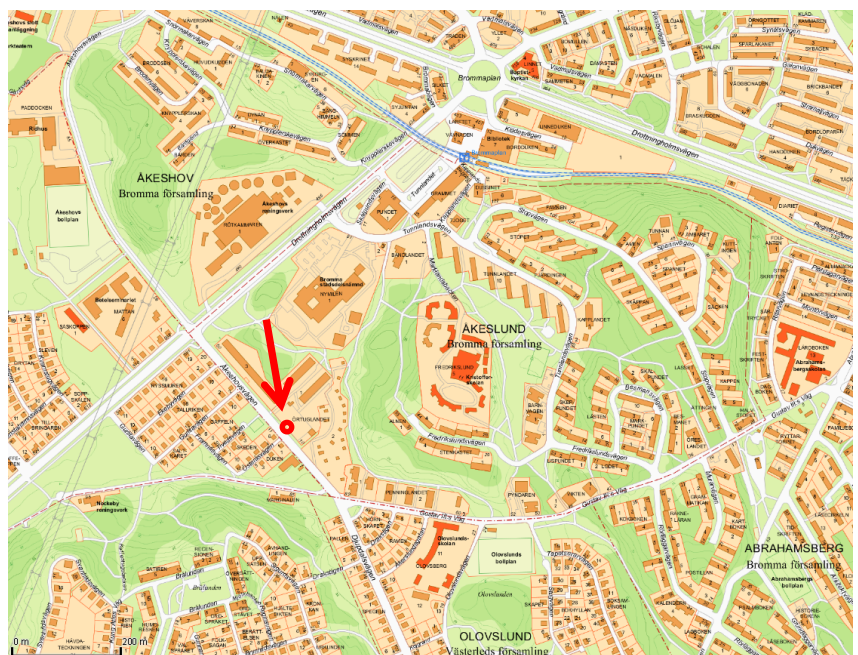
direktanvisa den mark som Bolaget har ansökt om markanvisning för till dem.

Bolaget har under de senaste sex åren fått elva markanvisningar om totalt 1683 lägenheter.

För området Bolaget köper av Staden gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för elnätsstation-ändamål.



Område av Åkeshov 1:1 som Staden säljer till Bolaget markerat med röd linje.



Inom den röda cirkeln ligger området av Åkeshov 1:1 vilket Staden säljer till Bolaget.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning 2015-12-10.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt ca 95 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Området som markanvisas i detta ärende utgör en mindre del av hela projektet, som i huvudsak byggs på Stockholmsheds egen fastighet.



Marken Staden säljer till Bolaget visas i den röda ovalen.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken där transformatorstationen idag är belägen ska säljas till Bolaget.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Staden säljer marken till Bolaget för 2 606 000 kr (prisläge januari 2016) där avräkning från köpeskillingen sedan ska ske med ett belopp om 45 000 kr avseende stadens andel av transformatorstationsflytten. Bolaget ansvarar för och bekostar

flytt av befintlig transformatorstation. P-talet för projektet är 0,37 för hela Örtuglandet 1 (inkl befintling och ny bostadsbebyggelse). Ersättning för befintlig markparkering och parkering till de nya bostäderna ska anläggas i underjordiskt garage.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07, dnr E2015-03248.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska vid fastighetsbildning förvärva marken för 2 561 000 kr (avräkning för Stadens del av transformatorstationsflytten inkluderad, dvs 2 606 000 - 45 000 = 2 561 000 kr).

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Markanvisningen bidrar till att uppfylla flera av Stadens mål:

- markanvisa 8000 lägenheter i år
- markanvisa minst 4000 hyresrätter i år
- främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Den aktuella exploateringen avser totalt ca 95 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag

finns ungefär 1850 lägenheter vilka utgörs av hyresrätter (ca 730 st) och bostadsrätter (ca 1150). Av de ca 730 hyreslägenheterna är ca 270 i allmännyttan.

(<http://www.statistikomstockholm.se/index.php/detaljerad-statistik> , [hämtad 2016-05-14])

Miljö

Eventuell påverkan på miljön utreds i arbetet med detaljplanen. Exploateringen sker på privatägd mark.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk i och med exploateringen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Befintlig markparkering ersätts av bebyggelse där ny gårdsmiljö möjliggör vistelse för barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader med start vid start-PM i december 2015. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för detaljplanen riskerar att ändras om detaljplanen överklagas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och berörda grannar.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Örtuglandet har goda förutsättningar för ny bebyggelse genom dess närhet till Brommaplan och Kontoret anser att projektet ger ett bra tillskott av bostäder till området samtidigt som det ökar trivseln i och med att markparkeringen ersätts med hus och en gårdsmiljö.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut