

HandläggareLisen Lans
08-508 265 23**Till**Exploateringsnämnden
2018-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Äppelviken 1:1 i Äppelviken till Primula byggnads AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Äppelviken 1:1 till Primula byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 23
Växel 08-508 276 00
lisen.lans@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Primula byggnads AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbyggelse om cirka 30 hyreslägenheter. Markanvisningsområdet ligger i korsningen Nyängsvägen/ Herman Ygbergs väg och utgörs av ca 2500 kvm naturmark. Området bedöms preliminärt kunna inrymma ca 30-

40 hyreslägenheter. Staden föreslår att markanvisningen direktanvisas till Bolaget.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden i form av tomträttsavgäld.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av hyreslägenheter i stadsdelen samtidigt som det bidrar till en mer levande stadsmiljö och ger ett visst ekonomiskt överskott för staden.

Bakgrund till markanvisningen

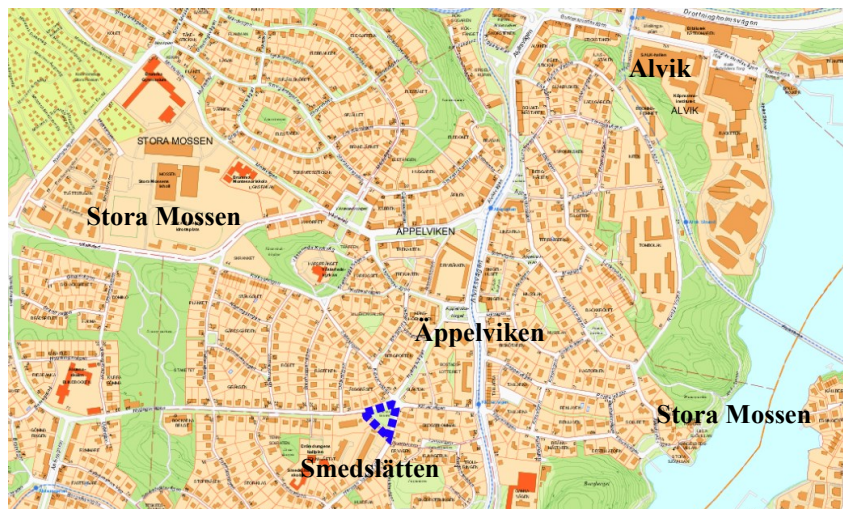
Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 30-40 hyreslägenheter i stadsdelen Äppelviken.

För området gäller en detaljplan från 1993, Dp 92059 enligt vilken området är avsedd för naturområde. Området ligger i korsningen Nyängsvägen/ Herman Ygbergs väg och utgörs av ca 2500 kvm naturmark.

Närmaste station för Nockebybanan finns ett kvarter bort, ca 200 meter från platsen.

Området bedöms preliminärt kunna inrymma ca 30-40 hyreslägenheter. Kontoret föreslår direktanvisning till bolaget.

Bolaget har under de senaste 4 åren fått 12 markanvisningar om totalt 945 lägenheter.



Översiktskarta

I kv. Skranket (korsningen Västerled/Koltrastvägen) pågår genomförande av ca 40 lägenheter i bostadsrätt. I stadsdelen Äppelviken pågår f.n. inget detaljplanearbete för bostäder.

I Äppelviken och kringliggande stadsdelar Smedslätten, Högländet och Ålsten har Exploateringsnämnden markanvisat ett område (Ålsten 1:18 och Pantleken 1) i februari 2014 för ca 35 lägenheter som brf till Veidekke Bostad, detaljplanearbete har ännu inte påbörjats där. Beslut om markanvisning för bostäder längs Västerled togs av Exploateringsnämnden i juni 2016, men start-PM avslogs av SBN.

Intill markanvisningsområdet finns ett flerfamiljshus i 3,5 våningar, en förskola i två våningar och i övrigt villor i två plan.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30-40 lägenheter. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Markanvisningsområde

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning föreslås ske som direktanvisning. Genomförande av ett hyresrättsprojekt i den här begränsade skalan är en utmaning för många byggherrar. Bolaget är en långsiktig förvaltare av hyresrätter och har visat en stabil genomförandeförmåga, med god kvalitet i genomförda projekt.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Marken avses upplåtas med tomträtt

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.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Tomträttsavtal skall tecknas.

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

Flytt av befintlig elnätsstation kan bli aktuell för att projektet ska vara genomförbart. Detta bör utredas under planprocessen. Staden har intäkter genom tomträttsavgälder.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden i form av tomträttsavgäld.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål om att markanvisa minst 4500 hyresrätter samt främja mångfald av upplåtelseformer.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 30-40 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Äppelviken i dag finns 95 lägenheter i hyresrätt (13 %), 180 lägenheter i bostadsrätt (25 %) och 448 villor (62%) med äganderätt. 64 % av bostäderna i Äppelviken är 4 rok eller större.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 2016-2019 ”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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021/2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer inte att särskilda risker föreligger. Största osäkerheten vad gäller tidplan för byggstart är när en ny detaljplan kan upprättas och vinna laga kraft.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av hyreslägenheter i ett område som domineras av villor och som ligger i ett mycket bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området. Projektet bidrar till en mer levande stadsmiljö och ger ett visst ekonomiskt överskott för staden.

Slut