



Jan Hessel
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

Detaljplan för bostäder inom del av kv Ripbäret i Hässelby Villastad. Remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av kv Ripbäret i Hässelby Villastad, S-Dp 2006-17751-54.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna eventuella erforderliga avtal för genomförandet av projektet.

Krister Schultz

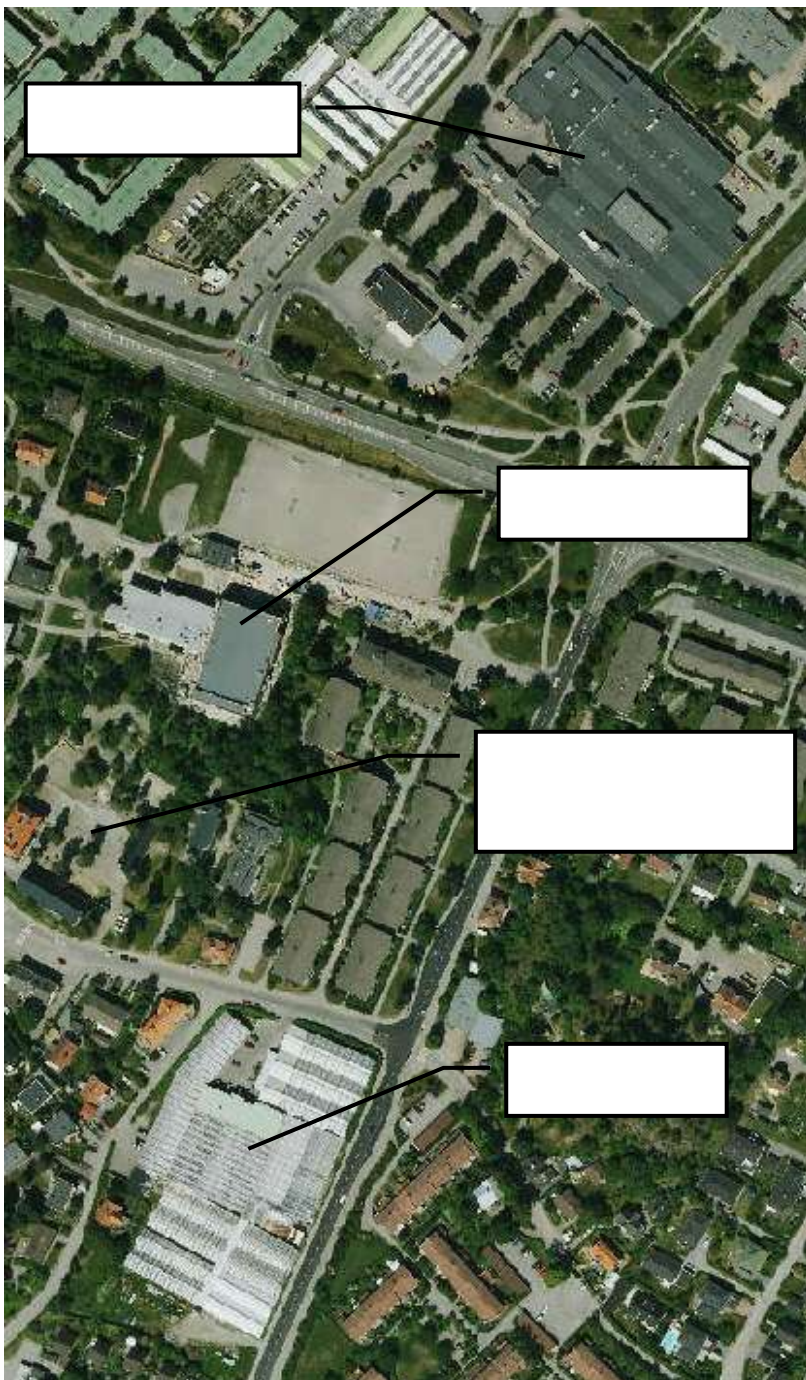
Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av kv Ripbäret i Hässelby Villastad. Planförslaget omfattar 24 radhus och 40 lägenheter i trevånings flerbostadshus. Marken inom planområdet ägs av JM AB, nedan kallat Bolaget. Projektet bedöms preliminärt kunna byggstarta tidigast andra halvåret 2009.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av kv Ripbäret i Hässelby Villastad. Remissen ska besvaras senast 2008-04-04.



Planområdet för kv Ripbäret med omgivningar, ortofoto

Planområdet ligger vid korsningen av Sandviksvägen och Riddersviksvägen, i nära anslutning till Åkermyntans centrum, Hässelby Villastads kyrka och stadsdelens idrottshall Hässelbyhallen. Fastigheterna Ripbäret 12, 13 och 14 är idag bebyggda med växthus och ägs av Bolaget. De omkringliggande fastigheterna Hässelby Villastad 11:69, Hässelby Villastad 11:70 och Hässelby

Villastad 11:97 ägs av staden och är planlagda som gatumark. All mark som föreslås planläggas som kvartersmark är i Bolagets ägo. Den omgivande bebyggelsen består norr om planområdet av flerbostadshus och i övrigt av småhusbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2007.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en startpromemoria för detaljpaneläggning för området den 19 april 2007.

Förslag till ny detaljplan

För planområdet gäller idag flera olika detaljplaner. För planområdets norra del gäller en stadsplan från 1926, Dp 0180-Hässelby-1, som anger byggnadskvarter utan närmare beskrivning. Gällande detaljplan i planområdets södra del anger bostäder som användning.

Det nya planförslaget innebär en planerad bebyggelse av såväl flerbostadshus som småhus. Området föreslås bebyggas med 24 st tvåvånings radhus och 5 st flerbostadshus i tre våningar med totalt 40 lägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

En angöringsgata anläggs med infarter dels från Riddersviksvägen och dels från Rosbacken. All parkering förläggs på kvartersmark, för flerbostadshusen i form av markparkering och för radhusen i carport och i markparkering.

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintlig teknisk infrastruktur, det vill säga el, tele, fjärrvärme samt vatten och avlopp. Dagvatten skall så långt som möjligt omhändertas lokalt, på kvartersmark. Sophanteringen för den nya bebyggelsen hanteras med djupinsamlingssystem i form av nedsänkta sopkassuner placerade på kvartersmark.

På två platser inom planområdet görs i samband med detta planarbete överföringar av mindre remsor kvartersmark till gatumark. Dessa överföringar innebär att fastighetsindelningen justeras så att lämpliga gaturum skapas kring de nya bostadskvarteren.

I bilaga 1 finns detaljplanehandlingarna samt en nedförminskad plankarta. Nedan visas ett utsnitt ur detaljplanekartan.



Ny detaljplan för del av kv Ripbäret, utsnitt ur detaljplanekartan

Exploateringskontorets synpunkter

Den föreslagna exploateringen sker helt och hållet på av Bolaget ägd mark och kräver inga investeringar för stadens del, varför projektet inte innebär några nu kända investeringsutgifter för staden. De beräknade drift- och underhållskostnaderna bedöms inte öka nämnvärt vare sig för Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd eller inom Trafiknämndens ansvarsområde.

För exploateringskontorets del innebär genomförandet av planen arbetsinsatser i form av tecknande av exploateringsavtal med Bolaget. Exploateringsavtalet följer kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. följande frågor:

- Reglering av de delar av fastigheterna Ripbäret 12 och 13 som enligt planförslaget skall överföras från kvartersmark till gatumark
- Bolagets ansvar för breddning av Rosbacken förbi planområdet, vilket är en förutsättning för exploateringen.

- Bolagets ansvar för eventuella ytterligare ändringar i allmän platsmark utanför planområdet till följd av exploateringen
- Fastighetsbildningsåtgärder handhas av lantmäterimyndigheten

Exploateringsavtal samt eventuella inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna ske inom ramen för kontorets delegation.

Stockholm stads gällande parkeringsnorm är idag 1,0 bilplatser per lägenhet eller 2,0 bilplatser per småhus, vilket ger ett behov om totalt ca 88 platser. Erforderligt antal platser för den föreslagna bebyggelsen anordnas genom markparkering på samlade parkeringsytor inom kvarteret samt i anslutning till radhusen.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under andra halvåret 2008.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft, preliminärt andra halvåret 2008, kan uppförandet av den nya bebyggelsen påbörjas. Byggstart bedöms preliminärt bli under andra halvåret 2009, och inflyttning successivt i takt med att bebyggelsen färdigställs.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning och Bolaget varit delaktiga i planprocessen och kan konstatera att den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder. Mindre detaljsynpunkter framförs fortlöpande i planarbetet. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Hässelby Villastad.

Då kostnaderna för genomförande av projektet ryms inom kontorets delegation avser kontoret inte att återkomma med ytterligare redovisning i ärendet. Detta kommer därmed att vara den sista gången projektet redovisas för Exploateringsnämnden om inte projektet förändras avsevärt.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförande av projektet.

Slut