



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-05-19

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i stadsdelen Hässelby Gård till AB Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom område beläget på del av fastigheten Grimsta 1:2 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

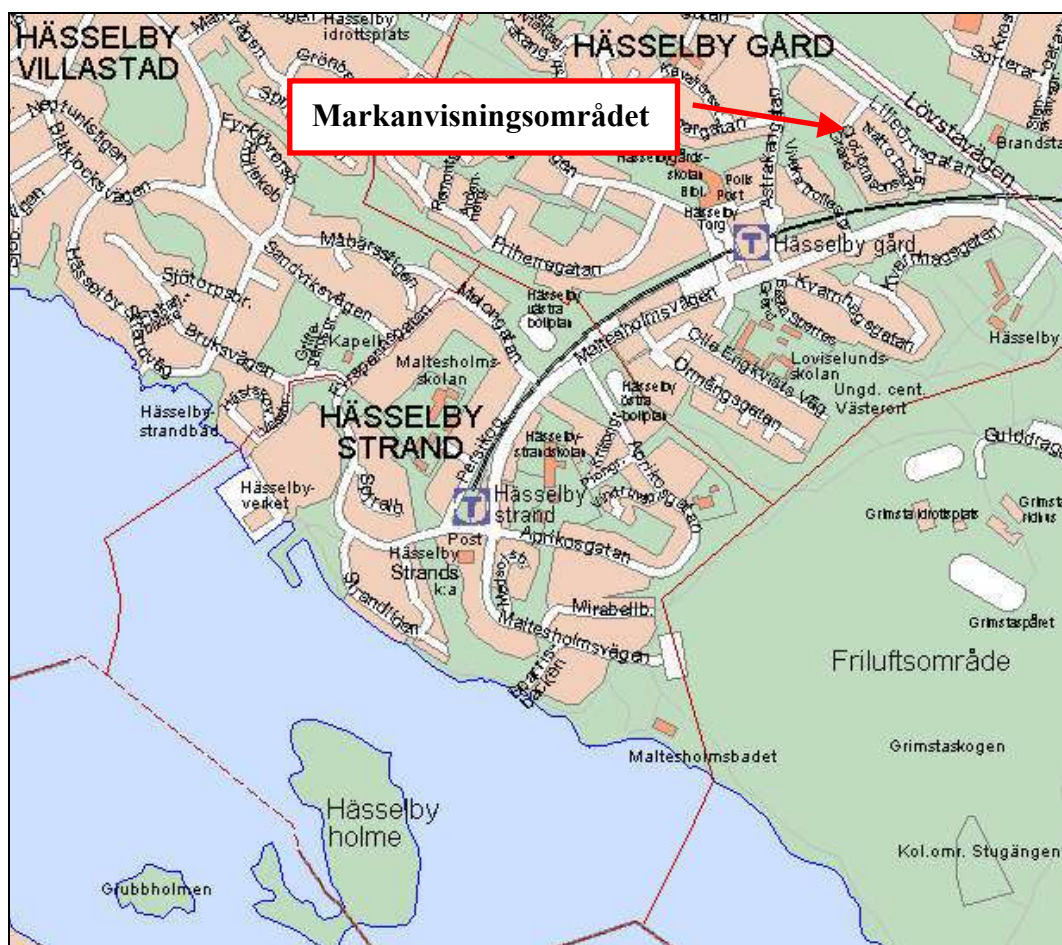
AB Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för bostäder vid fastigheten Lakejkammaren 2. Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt. Fastigheten Lakejkammaren 2 är upplåten med tomträtt till Bolaget. Bolaget har redovisat ett bebyggelseförslag som innehåller ca 64 lägenheter i flerfamiljshus. Förslaget har arbetats fram i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret

För det föreslagna bebyggelseområdet gäller idag detaljplaner som anger bostäder, park och gata som användningsbestämmelser. Markområdet där byggnaderna föreslås placeras utgörs idag av obebyggd kvartersmark med blandad vegetation.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Den översiktliga kostnadsbedömning som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bakgrund

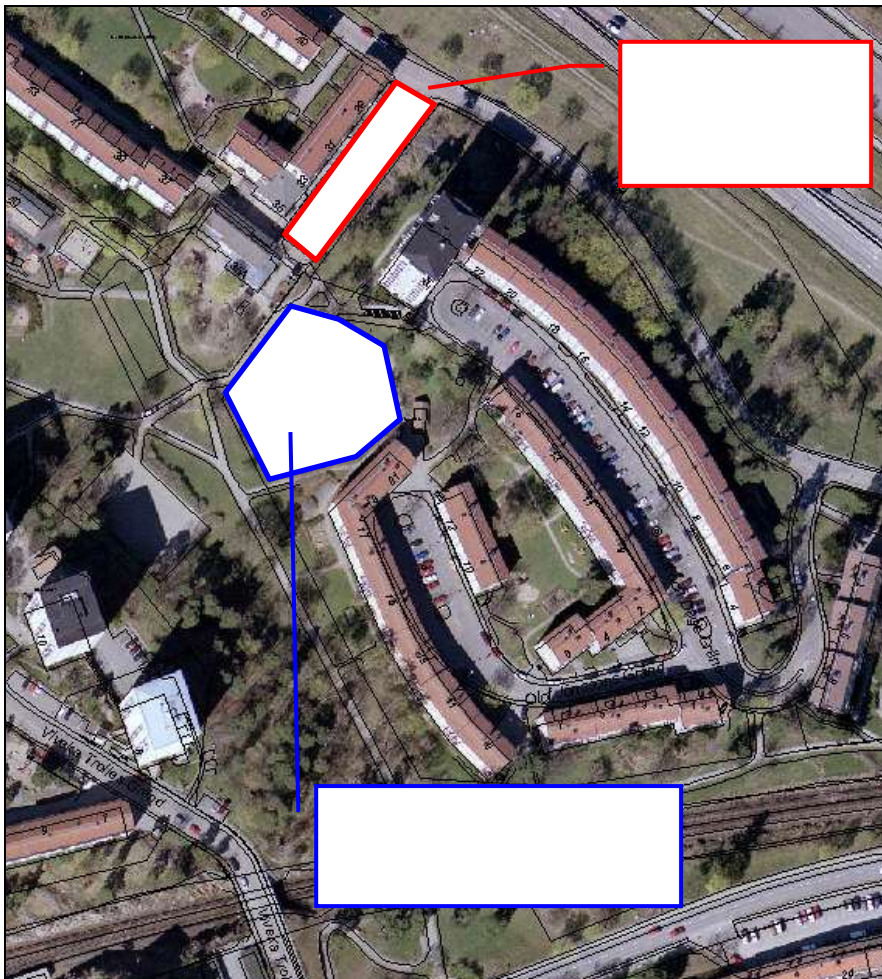
Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 64 lägenheter i stadsdelen Hässelby Gård.



Markanvisningsområdet vid kv Lakejkammaren, översiktskarta

För det föreslagna bebyggelseområdet gäller idag detaljplaner som anger bostäder, park och gata som användningsbestämmelser. Markområdet där byggnaderna föreslås placeras utgörs idag av obebyggd kvartersmark med blandad vegetation. Befintlig bebyggelse i direkt anslutning till området utgörs av flerbostadshus i

form av såväl höga punkthus som lägre lamellhus, uppförda under 1950- och 1960-talet. Direkt intill området finns även två förskolor.



Det föreslagna bebyggelseområdet vid kv Lakejammaren, ortofoto

I stadsdelen Hässelby Gård, där markområdet ligger, utgörs per den 31 december 2007 94 % av bostäderna av flerbamiljshus och 6 % av bostäderna av småhus.

I flerbostadshusen i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde var per den 31 december 2006 85 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt och 15 % med bostadsrätt. Av samtliga bostäder i stadsdelsnämndsområdet utgjordes per den 31 december 2007 15 % av 1 rum och kök, 22 % av 2 rum och kök, 22 % av 3 rum och kök, 17 % av 4 rum och kök och 23 % av 5 eller flera rum och kök, återstående procentandel utgör en restpost (källa: www.stockholm.se/usk).

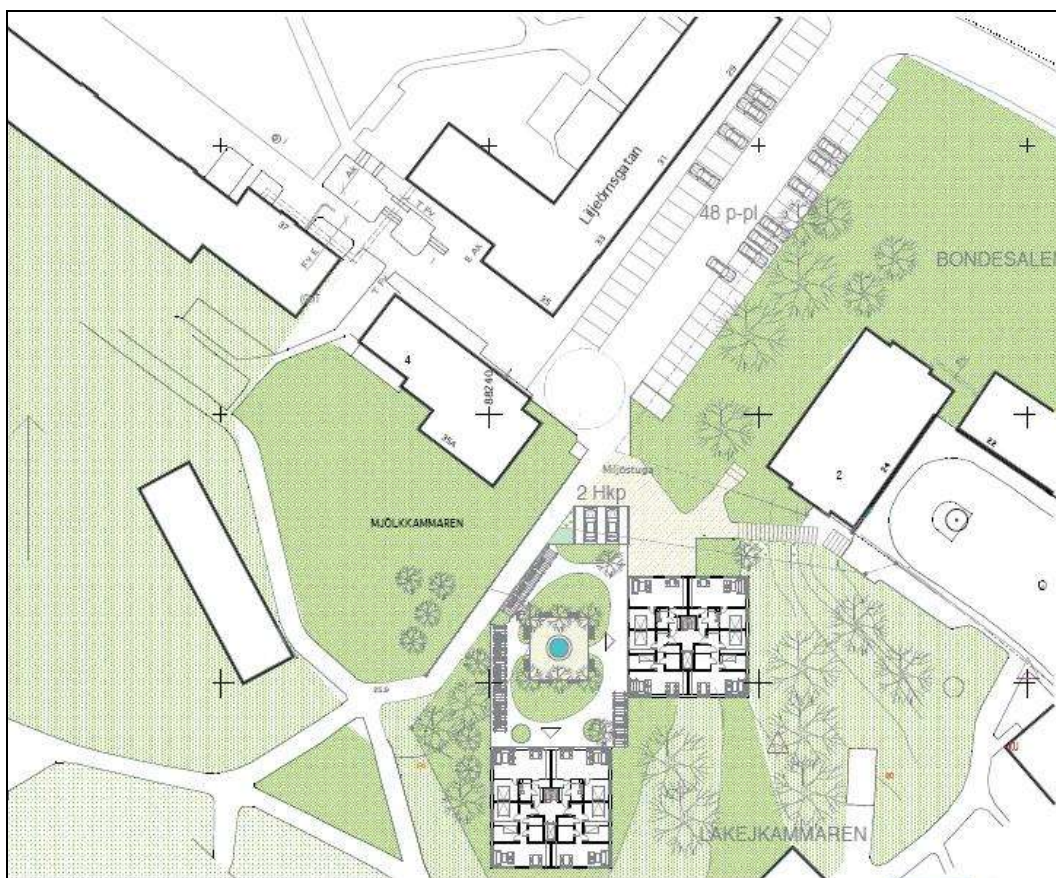
Inom stadsdelen Hässelby Gård markanvisade exploateringsnämnden i beslut den 14 februari 2008 mark för bostäder intill kvarteret Skogsstjärnan till AB Familjebostäder och Ikano Bostaden AB. Detaljplanearbetet för detta projekt har ännu inte påbörjats.

Tidigare beslut

Detta är första besluttillfället för exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 64 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. De nya bostäderna föreslås uppföras i form av två punkthus om nio våningar vardera. Byggnaderna placeras på fastigheten Lakejammaren 2, som idag är upplåten med tomträtt till Bolaget. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning, se figur nedan.



Föreslagen bebyggelse vid kv Lakejammaren, bebyggelseskiss

Exploateringen innehåll och utformning kommer att 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. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Parkeringsplatser till de nya bostäderna i form av markparkering föreslås placeras på den del av Liljeörnsgränd som utgör angöringsgata till kv Mjölkkammaren (Liljeörnsgränd 29-35). Enligt av Bolaget genomförd parkeringsutredning bedöms 0,8 bilplatser per lägenhet vara tillräckligt för att täcka behovet av parkeringsplatser. Totalt ger detta ett parkeringsbehov på ca 50 platser. Stadsbyggnadskontoret undersöker i det fortsatta planarbetet om detta avsteg från stadens gällande parkeringsnorm om 1,0 bilplatser per lägenhet är genomförbart.

Bolaget bekostar framtagandet av ny detaljplan samt fastighetsbildning, och står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen.

Bolaget har under de senaste tre åren fått sammanlagt femton markanvisningar på olika platser i staden omfattande totalt 1 443 lägenheter. Markanvisningsansökningar 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. I samband med genomförandet av exploateringen kommer gällande tomträttsavtal för Bolagets fastighet Lakejammaren 2 att revideras med utgångspunkt i de byggrätter som den nya detaljplanen medger. Den tillkommande bebyggelsen bedöms innebära att exploateringen ger ett visst överskott till staden genom nya avgäldsintäkter.

Stadens kostnader i projektet utgörs främst av projektadministration. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande

budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka.

-Naturmiljö- och rekreationsvärden

Det föreslagna bebyggelseområdet är beläget på kvartersmark som är upplåten med tomträtt till Bolaget. Området utgörs av en plan yta med blandad vegetation. Kontorets bedömning är att marken inom det föreslagna området inte har särskilda naturmiljö- eller rekreationsvärden.

I planområdets närområde finns flera mindre grönområden omkring övrig befintlig bostadsbebyggelse, samt på lite längre avstånd det sammanhängande friluftsområdet vid Grimsta sportfält med Grimsta naturreservat.

- Tillgänglighet

Inom markanvisningsområdet och den angränsande gatumarken finns i princip inga höjdskillnader. Utemiljön kring byggnaderna planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder samt att verka för att öka bostadsbyggandet i goda kollektivtrafiklägen.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen och att projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under byggtiden.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen ligger vid en mindre återvändsgata med i huvudsak trafik till och från bostäder och trafikmängden i närområdet bedöms som relativt liten. De barn som växer upp i de nya bostäderna kommer att ha nära till det intilliggande parkstråket, som ligger i direkt anslutning till området, där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot denna bakgrund bedöms Bolagets byggstart ske under andra halvåret år 2010 och första inflyttning år 2011.

Investeringsutgifterna i projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden, som bedöms bli under första halvåret 2009 i samband med samrådsremiss av detaljplaneförslag, blir det sista beslutstillfället för nämnden i detta ärende.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa bra bostadsmiljöer, utan att närmiljön för intilliggande bebyggelse påverkas negativt. Området har idag inget särskilt rekreations- eller landskapsvärde och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse.

Kontoret konstaterar att den andel parkeringsplatser per lägenhet som föreslås av Bolaget avviker från kommunfullmäktiges inriktningsbeslut att parkeringstalet skall vara minst 1,0. Det fortsatta utredningsarbetet inom detaljplaneprocessen får utvisa om ett parkeringstal om 0,8 parkeringsplatser per lägenhet är tillräckligt.

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 överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut