



Niklas Karlsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 26 086
niklas.karlsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-05-14

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Lakejkammaren 2 och Grimsta 1:2 i stadsdelen Hässelby Gård till ByggVesta AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Lakejkammaren 2 och Grimsta 1:2 till ByggVesta AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploateringsnämnden avvisade den 19 maj 2008 (§20) ett förslag om markanvisning inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Gård till AB Svenska Bostäder för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på fastigheten Lakejkammaren 2. Nämnden avvisade förslaget med hänvisning till att allmännyttan har en mycket dominerande ställning i området. Exploateringskontoret återkommer nu med ett nytt förslag om markanvisning avseende samma plats till en annan byggherre, ByggVesta AB, som avser att bygga hyresrättslägenheter. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.



Fastigheten Lakejkammaren 2 är idag upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Förslaget om markanvisning till ByggVesta AB förutsätter därför att avtal träffas med Svenska Bostäder om att inskränka nuvarande tomträtt.

ByggVesta AB har redovisat ett bebyggelseförslag som innehåller ca 50-64 lägenheter i flerfamiljshus. Förslaget har arbetats fram i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

För det föreslagna bebyggelseområdet gäller idag detaljplaner som anger bostäder 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 visar att projektet medför ett mindre överskott. Stadens investeringsutgift för projektet bedöms inte bli större än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

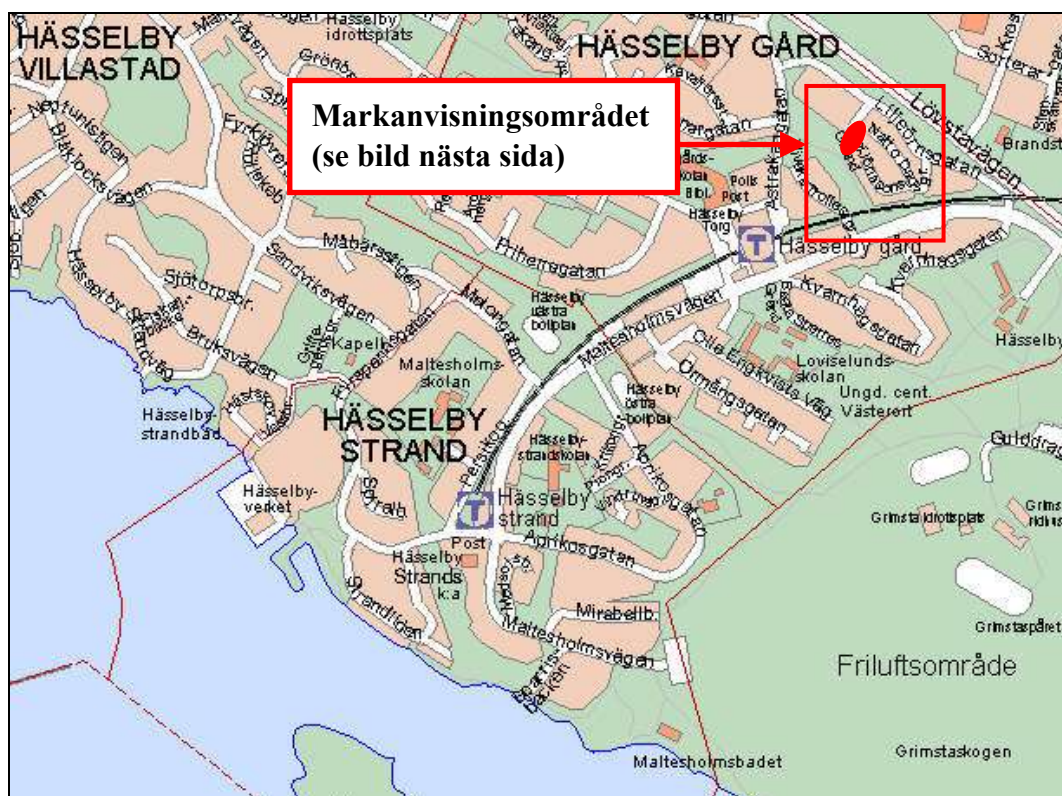
Bakgrund

Exploateringsnämnden behandlade den 19 maj 2008 (§20) ett ärende med förslag om markanvisning inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Gård till AB Svenska Bostäder för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på fastigheten Lakejkammaren 2. Nämnden avlog exploateringskontorets förslag med hänvisning till att allmännyttan har en mycket dominerande ställning i området. Exploateringskontoret återkommer nu med ett nytt förslag om markanvisning avseende samma plats till en annan byggherre.

Nuvarande förhållanden

Markområdet som föreslås för bebyggelse är en del av fastigheten Lakejkammaren 2, som idag är obebyggd kvartersmark med blandad vegetation. Nuvarande detaljplan anger bostäder, men den aktuella delen av fastigheten saknar byggrätt i planen. Platsen ligger intill ett litet parkområde med en bollplan och parkvägar som passerar invid de föreslagna byggnaderna. Den del av fastigheten Grimsta 1:2 som föreslås markanvisas är idag gatumark och är avsedd att tas i anspråk för parkering.

Befintlig bebyggelse i närområdet är flerbostadshus med höga punkthus och lägre lamellhus, uppförda under 1950- och 1960-talet. Omedelbart intill platsen finns även en förskola, i kv. Mjölkkammaren, och en liten kvartersbutik. Avståndet till Hässelby torg och tunnelbanestation Hässelby Gård är ca 450 meter.

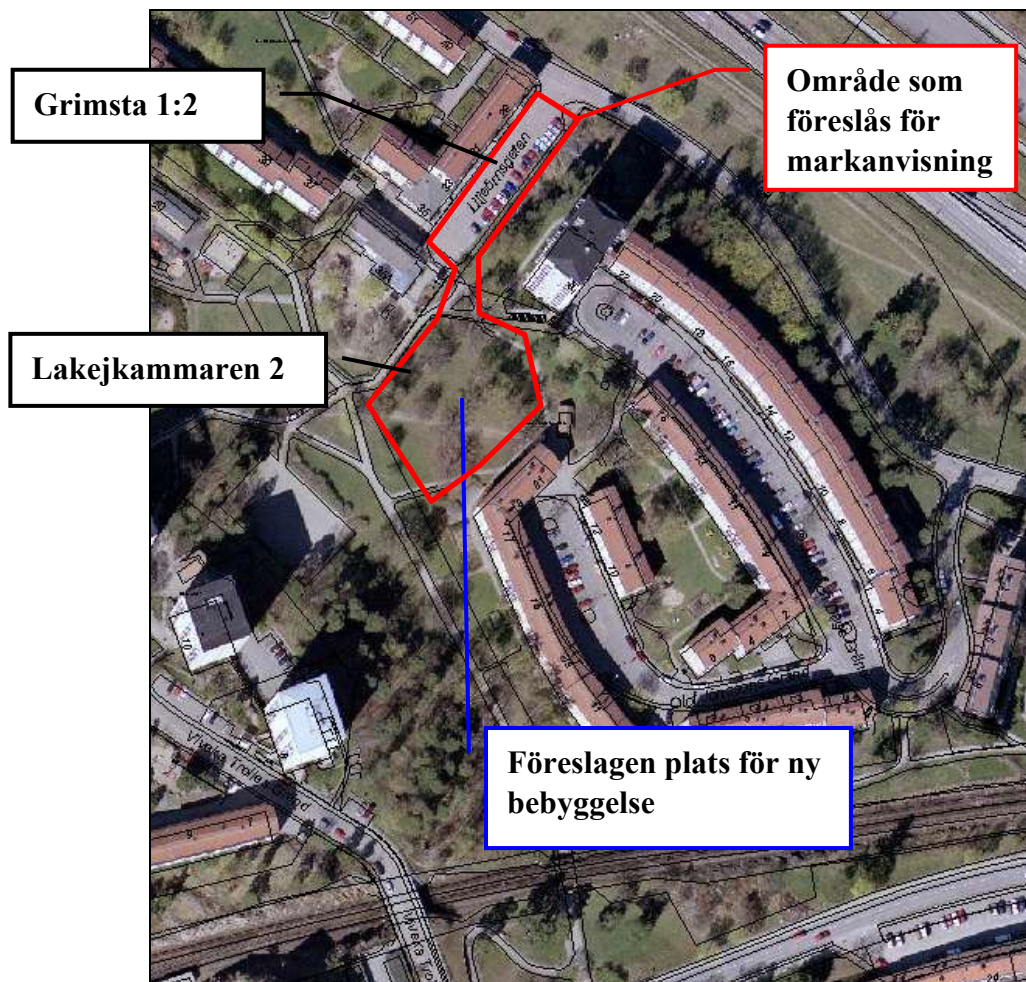


Markanvisningsområdet vid kv Lakejammaren, översiktskarta

Fastigheten Lakejammaren 2 är idag upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Markanvisningen förutsätter att avtal träffas med AB Svenska Bostäder om att inskränka tomträtten, och bolaget har i underhandskontakter förklarat sig villigt att medverka till detta.

I stadsdelen Hasselby Gård var 94 % av bostäderna flerbostadshus och 6 % småhus per den 31 december 2007. Av flerbostadshusen tillhörde 64% allmännyttan, 23 % övriga hyresrätter och 13% var bostadsrätter. Kategoribostäder, främst äldreboenden, ej inräknade.

I stadsdelen Hasselby Gård markanvisade exploateringsnämnden i beslut den 14 februari 2008 mark för bostäder till AB Familjebostäder och Ikano Bostaden AB intill Lövstavägen i kvarteret Skogsstjärnan. Detaljplanearbete för det projektet har påbörjats under februari 2009.



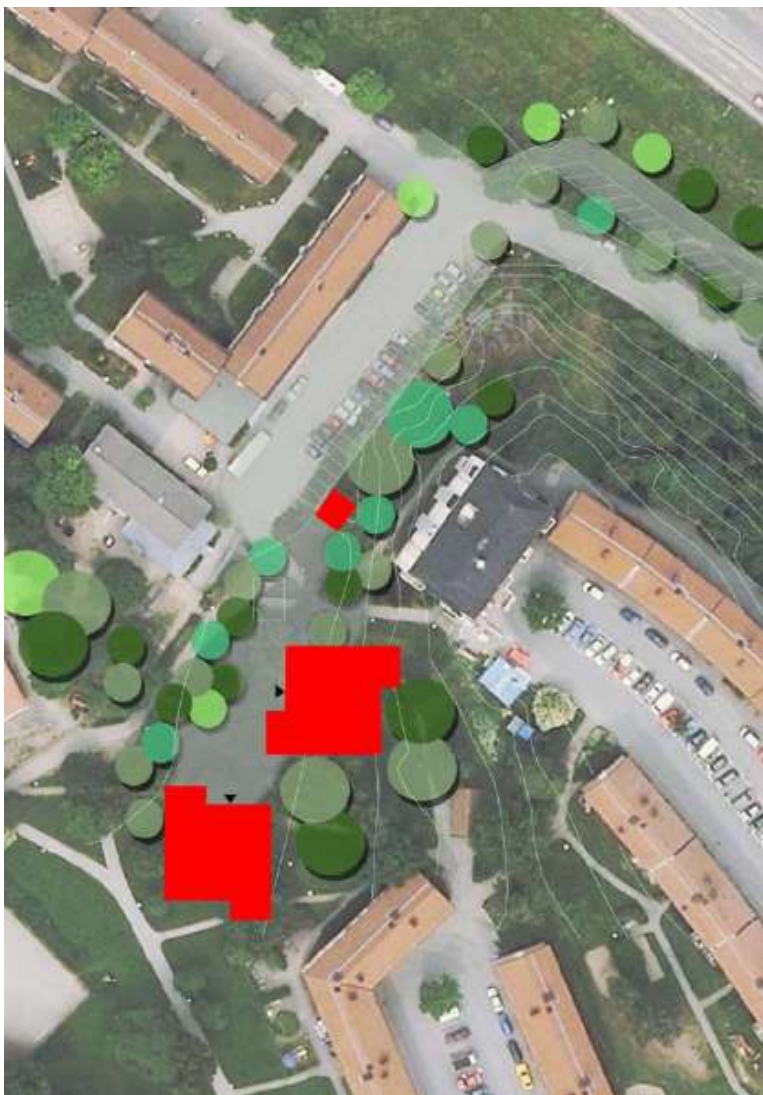
Det föreslagna bebyggelseområdet i kv Lakejammaren, ortofoto

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har den 19 maj 2008 avvisat ett tidigare förslag till markanvisning för den aktuella platsen till AB Svenska Bostäder, med hänvisning till allmännyttans mycket dominerande ställning i området. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innebär nybyggnad av ca 50-64 lägenheter i flerbostadshus som upplåts med hyresrätt. De nya bostäderna föreslås i form av två punkthus om åtta våningar vardera. Byggnaderna placeras på del av fastigheten Lakejammaren 2. Skissen nedan visar ett förslag till placering av byggnaderna. Byggnadernas närmare utformning och placering kommer att prövas i sedvanlig ordning under detaljplane-processen.



Föreslagen placering av ny bebyggelse i kv Lakejammaren, utredningsskiss

Parkering i form av markparkering föreslås på nuvarande gatumark, inom del av Grimsta 1:2, som idag är en del av Liljeörnsgratan och som samtidigt utgör anslutningsgata till kv. Mjölkkammaren (Liljeörnsgratan 29-35). Parkeringsbehovet ska utredas närmare i det fortsatta detaljplanearbetet, och antalet lägenheter kan behöva anpassas efter parkeringsmöjligheterna.

Förslag till markanvisning

Den mark som föreslås anvisas är dels del av Lakejammaren 2, samt nuvarande gatumark på del av Grimsta 1:2. Markanvisningen förutsätter utöver ny plan och fastighetsbildning att avtal träffas med AB Svenska Bostäder om att inskränka nuvarande tomträtt för Lakejammaren 2. I underhandskontakter har Svenska



Bostäder förklarat sig beredda att medverka till detta. Det kan också visa sig nödvändigt att ta en mindre del av tomträtten Bondesalen 2, som också tillhör Svenska Bostäder, i anspråk för att bredda gaturummet något och få tillräckligt utrymme för parkering och angöring.

Markanvisning till ByggVesta AB förslås ske enligt principerna i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

I förhandlingar om markanvisningsavtal har bolaget ställt fråga om eventuell möjlighet att i ett senare skede, inför exploateringsavtal, omförhandla villkoren för att istället upplåta bostäderna med bostadsrätt, om läget på bostadsmarknaden skulle förändras. Med hänsyn till bl.a. den stora andelen hyresrätter i området har exploateringskontoret ställt sig positiv till frågan i detta fall. Om en sådan omförhandling blir aktuell kommer den att följa de principer som nämnden och kommunfullmäktige angett, och även prövas i exploateringsnämnden inför eventuell markförsäljning.

Bolaget bekostar framtagandet av ny detaljplan samt fastighetsbildning, och står för projekterings- och utredningskostnader för detaljplanen. ByggVesta AB har fr.o.m. 2006 till april 2009 fått fyra markanvisningar på olika platser i staden.

Utöver tidigare redovisad markanvisningsansökning från AB Svenska Bostäder, som avslagits av nämnden, har inga markanvisningsansökningar 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.

Stadens kostnader i projektet består i huvudsak av anslutningsavgifter, en eventuell kostnad för ledningsomläggning samt projektadministration. Projektet bedöms medföra ett visst överskott till staden, genom nya avgäldsintäkter. All ekonomisk risk avseende bolagets projektering åvilar bolaget. Staden har i senare skede en begränsad risk för förgävesprojektering.

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

års budget. Utgifterna bedöms inte bli större än att både inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom exploateringskontoret.

Framtida drift- och underhållskostnader för trafiknämnden respektive Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd bedöms inte öka.

Naturmiljö- och rekreationsvärden

Det föreslagna bebyggelseområdet är beläget på kvartersmark som är upplåten med tomträtt. Området utgörs av en plan yta och en slänt 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 verksamhetsmål 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 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. Förskolor och skolor finns i närområdet.



Genomförande och tidplan

Tidplanen för projektet är ännu preliminär. Exploateringskontoret bedömer att detaljplanearbetet kommer att pågå i ca två år. Byggstart bedöms då kunna ske tidigast 2011 med preliminär inflyttning år 2012.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med samrådsremiss av detaljplaneförslag. Detta blir det sista beslutstillfället för nämnden i ärendet, såvitt inte exploateringsavtalet omförhandlas för bostadsrätter. Om så sker ska även detta prövas av nämnden.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd har fått ärendet tillsänt sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Kontoret föreslår 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 bostäder påverkas negativt. Området har idag inget speciellt rekreations- eller landskapsvärde och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse.

Projektet medför inte några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts pekar på att inkomsterna bedöms överstiga utgifterna och att projektet medför ett mindre överskott till staden.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal, och att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut