



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-09-17

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Strand till AB Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 till AB Svenska Bostäder 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

AB Svenska Bostäder, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning avseende del av fastigheten Grimsta 1:2 i stadsdelen Hässelby Strand. Bolaget har utarbetat ett förslag till nybyggnation av ca 50 lägenheter i flerbostadshus som man avser att upplåta med hyresrätt.

Den aktuella platsen ligger längs gatan Strandliden i Hässelby strand och gränsar till fastigheten Triglyfen 1 som bolaget innehar med tomträtt. För att kunna uppföra den föreslagna byggnaden, som till större delen är belägen på nuvarande Triglyfen 1, behövs visst tillskott av ny mark från Grimsta 1:2.



För området gäller en detaljplan från 1956 där den aktuella delen av Grimsta 1:2 är avsedd som parkmark. Bebyggelsen i området är flerbostadshus från sent 1950-tal och tidigt 1960-tal. Den del av Triglyfen 1 som förslaget tar i anspråk är i dag parkeringsplats.

Marken föreslås upplåtas med tomträtt, enligt av kommunfullmäktige beslutade villkor. Inga andra markanvisningsansökningar har inkommit för den aktuella platsen.

Exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom ökade tomträttsavgälder. Stadens utgifter bedöms inte bli större än att både inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom exploateringskontoret.

Kontoret anser att det är ett bra förslag som bidrar till att skapa fler bostäder i ett läge med goda kommunikationer, utan att ta värdefull natur- eller parkmark i anspråk.

Bakgrund

AB Svenska Bostäder, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning avseende del av fastigheten Grimsta 1:2 i stadsdelen Hässelby Strand för ny bostadsbebyggelse om ca 50 lägenheter.

Den aktuella marken ligger vid adress Strandliden 22-24 i Hässelby strand och gränsar till fastigheten Triglyfen 1 som bolaget innehar med tomträtt. Bolagets avsikt är att med tillskott av ny mark från Grimsta 1:2 uppföra en ny byggnad som till större delen är belägen på nuvarande fastigheten Triglyfen 1.

Nuvarande förhållanden

För området gäller en detaljplan från 1956 där den aktuella delen av Grimsta 1:2 är avsedd som park. Det är en relativt brant bergig slänt med några uppvuxna träd, mellan gatan och högre liggande parkering. Över parkmarken passerar också infartsvägen till andra byggnader på Triglyfen 1 med adress Strandliden 26-42. Den del av Triglyfen 1 som förslaget tar i anspråk är i dag parkeringsplats. Hela Triglyfen 1 är i gällande detaljplan avsedd för bostäder, men nuvarande byggrätt är fullt utnyttjad.

Platsen är högt belägen med vid utsikt över Mälaren och med strandlinjen ca 50 meter från den föreslagna byggnaden. Hässelby strands centrum med butiker och tunnelbana ligger ca 250 m från platsen, på andra sidan ett parkstråk. Maltesholmsskolan med grundskola år F-6 ligger ca 600 m norr om platsen.

Bebyggelsen i området är flerbostadshus från sent 1950-tal och tidigt 1960-tal. I närområdet finns i huvudsak 4-vånings lamellhus och några högre solitärer. Kring Hässelby strands centrum finns högre bebyggelse om ca 12-14 våningar.

I stadsdelen Hässelby Strand fanns den 31 december 2008 totalt 3.971 bostadslägenheter, varav 32 st i småhus. Upplåtelseformen för flerbostadshusen fördelades på 64% hyresrätter i allmännyttan, 25% bostadsrättsföreningar och 11% övriga hyresrätter (enskilda ägare, bolag, stiftelser m.fl.). Av bostäder var 51% små lägenheter om 1-2 rum och kök, 33% var 3 rum och kök samt 16 % var 4 rum och kök eller större.



Översiktskarta Hässelby Strand

Andra pågående och planerade projekt i stadsdelen

I Hässelby strands centrum pågår f.n. stadens arbeten med gatu- och ledningsomläggningar inför byggande av 240 lägenheter i bostadsrätt, med Skanska som byggherre. Detaljplan och exploateringsavtal är klara sedan tidigare, men tidpunkt för byggstart av bostäderna är f.n. oklar.

I kv. Lekrummet vid Melongatan påbörjas under hösten 2009 byggande av 125 bostadsrättslägenheter med Riksbyggen som byggherre. För ett område vid Sparisbacken, ovanför båthamnen, pågår planarbete för ett tiotal radhus som ska upplåtas med äganderätt, efter en markanvisning till SMÅA AB.

Tidigare beslut

Detta är första beslutstillfället för nämnden i ärendet. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning



Markanvisningsområdet

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget avser att upplåta lägenheterna med hyresrätt.

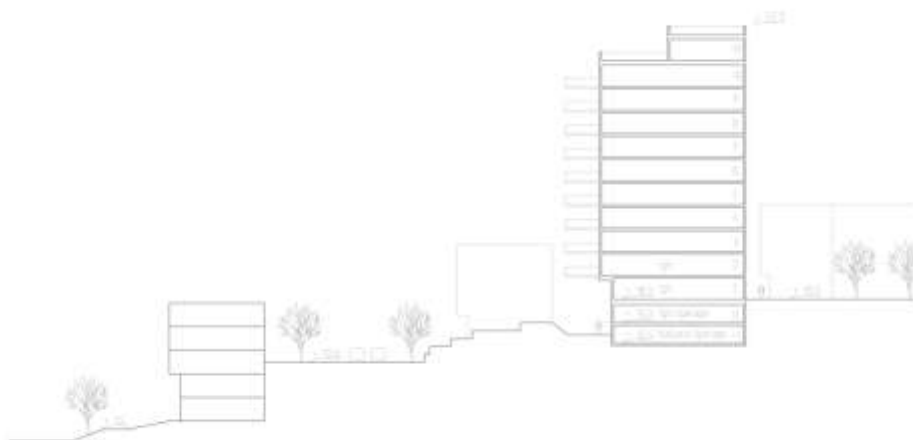
Den nya byggnaden planeras till större delen på nuvarande fastigheten Triglyfen 1, med tillskott av mark från Grimsta 1:2. Byggnadens norra del uppförs på en plåt som idag är parkeringsplats, och möter slänten med två våningar i souterräng mot söder och ett källarplan. Byggnaden har en triangulär planform med ena sidan längs gatan och bredsida mot vattnet i sydväst. I förslaget har byggnaden en avtrappande höjd med som mest 11 bostadsvåningar.



Situationsplan – projektförslag

Parkering ordnas i garage i de två nedersta planen, med infart direkt från gatan i respektive nivå, den nedre samordnad med nuvarande infart till Strandliden 26-42, som också är belägna på Triglyfen 1. Gatunivån i tomtens södra del ligger 5-6 meter lägre än marknivån norr om byggnaden och dagens parkeringsplats.

Skisserna visar i stora drag projektets preliminära utformning. Exploaterings slutliga detaljutformning och innehåll kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Sektion från vattnet genom lägre liggande gata och den nya byggnaden



Projektförslag – fasad mot vattnet. LindbergStenberg arkitekter för Svenska Bostäder

Förslag till markanvisning

Markanvisning till AB Svenska Bostäder föreslås ske enligt de principer som anges i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt, enligt av kommunfullmäktige beslutade villkor.

Inga andra markanvisningsansökningar har inkommit för den aktuella platsen. Bolaget har under de tre senaste åren (aug 2006 tom aug 2009) fått 11 markanvisningar i olika delar av staden om totalt ca 1.120 lägenheter.

Konsekvenser

Ekonomi

Då bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken enligt stadens markanvisningspolicy upplåtas med tomträtt. Bolaget ska bekosta framtagande av ny detaljplan samt fastighetsbildning, och står för projekterings- och utredningskostnader för detaljplanen.

Stadens kostnader i projektet förväntas bli begränsade, då teknisk försörjning och gator mm finns utbyggt i området. Stadens driftkostnader förväntas inte öka.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden genom ökade tomträttsavgälder. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Stadens risk i projektet begränsas i huvudsak till exploateringskontorets eget utredningsarbete. Stadens utgifter i projektet finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget.

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

Tidig miljöbedömning, naturmiljövärden

Riskerna för föroreningar i mark eller andra miljöproblem bedöms som mycket små. Även om den ianspråktaga marken i gällande detaljplan betecknas som parkmark bedömer exploateringskontoret natur- och rekreationsvärdet som mycket begränsat. Förslagsskisserna visar möjligheter att bevara de större upp-
vuxna träden i tomtens södra del. Kompensation för ianspråktagen grönyta bedöms inte vara aktuellt i projektet.

Tillgänglighet

Platsen har stora nivåskillnader, men förslaget ger goda möjligheter att skapa god tillgänglighet i både bostäder och utemiljö.

Måluppfyllelse

Projektet bidrar till att uppfylla nämndens verksamhetsmål att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en begränsad, men positiv, påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under byggtiden och genom att det möjliggör ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Påverkan på barn

Förslaget ger möjlighet att skapa en god boendemiljö för barn och vuxna, utan att ta i anspråk värdefull natur- eller rekreationsmark. I parkstråket mot centrum finns goda rekreationsmöjligheter och en parklek. Skolor, förskolor och övrig service finns i närområdet.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år, vilket innebär preliminär byggstart under 2012, med inflyttning till 2014.



Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kring årsskiftet 2010/2011. Om stadens kostnader för projektet som beräknat stannar inom kontorets delegationsnivå blir detta det sista beslutstillfället för nämnden i ärendet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Förslaget är framtaget i samråd med stadsbyggnadskontoret, och stadsdelsförvaltningen är informerad.

Planbeställning

Den föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ny detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det är ett bra förslag som bidrar till att skapa fler bostäder i ett läge med goda kommunikationer, utan att ta värdefull natur- eller parkmark i anspråk. Förslaget visar en intressant byggnad som kan bli ett positivt tillskott till stadsbilden i området, och som väl utnyttjar läget och närheten till vattnet.

Exploateringskontoret ser det också som naturligt att föreslå att markanvisningsavtal tecknas med AB Svenska Bostäder som utarbetat förslaget och ensamt inkommit med markanvisningsansökan. Svenska Bostäder innehar tomträtten Triglyfen 1 där större delen av byggnaden planeras. Förslaget tar i anspråk mark som idag används för parkering till Triglyfen 1 och som till viss del kan behöva ersättas inom projektet, eller på annan plats inom fastigheten. Utöver behovet av samordnade parkeringslösningar inom fastigheten bygger förslaget också på en gemensam infart och angöring samordnat med befintlig bebyggelse på nedre, södra, delen av Triglyfen 1. Detaljlösningarna kring infarter och parkeringsbehov kommer att utredas närmare i planprocessen.

Mot redovisad bakgrund föreslår exploateringskontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Slut