



Karl Gylje
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 82
karl.gylje@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-11-24

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 i Hässel- by Gård till Veidekke Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 till Bolaget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Veidekke Bostad AB (nedan kallad Bolaget), har inkommit med en markanvisningsansökan för bostäder om ca 48 bostadsrättslägenheter inom fastigheten Springbrunnen 1 samt del av Grimsta 1:2 vid Loviselundsvägen i Hässelby Gård. Marken är idag obebyggd och består av naturmark med uppväxta tallar samt lövträd och är planlagd för idrott samt parkering.

Marken föreslås säljas till Bolaget till ett överenskommet pris om 4100 kr/kvm ljus BTA. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms bli lägre än 10 mnkr varför beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver en ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 16 november 2011.



Föreslaget markanvisningsområde är markerat med röd linje

Bakgrund

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 48 bostadsrättslägenheter i stadsdelen Hasselby Gård.

För området gäller två detaljplaner vilka medger idrott- och parkeringsändamål. Platsen används idag som naturmark och infart med parkering till Hasselby Gårds fotbollsplan.

Bostadsbebyggelsen i området är främst från 50- och 60-talet varav flertalet grönklassade byggnader enligt stadsmuseets klassificering. Av bostadsbeståndet är 18 % bostadsrätter och 82 % hyresrätter. Andelen bostäder i småhus är 7% och 93% i flerbostadshus. Området ligger dock i närhet av Hässelby Villastad varför småhusandelen lokalt är större. Fördelningen av lägenhetsstorlekar i Hässelby Gård är 1-2 rum 56%, 3 rum 28% och 4-5 rum 16% (källa: USK 2010).

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Stadens utgifter bedöms understiga 10 mnkr varför inriktnings- och genomförandebeslut kan tas på delegation. Nästa tillfälle för exploateringsnämnden att besluta i ärendet infaller vid försäljningen av marken till Bolaget, preliminärt 2013.

Utbyggnadsförslag



Förslag till utformning av projektet.

Förslaget innehåller en nybyggnation av ca 48 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Parkering kommer att uppföras i garage med ett parkeringstal om 1,0 parkering/lägenhet. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Förslaget innebär en flytt av angöring och parkering till fotbollsplanen samt flytt alternativt uppförande av en ny byggnad för omklädning som ersättning för befintlig lokal.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken föreslås säljas till bolaget för ett överenskommet pris om 4100 kr/kvm ljus BTA. Priset gäller september 2011 och förutsätter parkering i garage. Bolaget har undertecknat kontorets förslag till markanvisningsavtal och expertrådet kommer att behandla ärendet 2011-10-16 (dnr E2011-384-1013).

Bolaget har under de senaste åren fått 7 markanvisningar om totalt 277 lägenheter. I Hässelby Gård har 294 lägenheter markanvisats mellan 2008-2011, dock ingen till Bolaget.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget preliminärt sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2015.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att projektet innebär mycket liten risk. Staden har inga större investeringar som kan komma att fördras. Risker för markföroreningar är mycket liten då området till stor del består av orörd naturmark med berg i dagen. Inga ledningsflyttar är aktuella och all infrastruktur finns i området.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 5 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst nybyggnad av infart och parkering till intilliggande fotbollsplan samt flytt eller ny lokal för ombyte och grönskompensation.

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken och inkomsterna beräknas till ca 19,7 mnkr. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas bli oförändrade efter ett genomförande. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att föreslagna bebyggelse inte medför någon betydande miljöpåverkan.



Flygbild över området

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Föreslagna bostäder tar ca 3900 kvm mark i anspråk där huvuddelen består av naturmark med berg i dagen och uppvuxna tallar och lövskog. Kompensationsåtgärder får utredas vidare under detaljplanprocessen.

-Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning, bla entréer i höjd med marknivån. Exploateringen ska genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholm stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan att öka bostadsbyggelsen i Stockholm och uppfylla målen i vision 2030.



-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka barns lek och utevistelse. Det finns både naturmark och lekplatser i närheten. Fotbollsplanen funktion påverkas inte.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadesförslaget med stadsbyggnadskontoret som ser positivt på förslaget. Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

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

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Kostnader för staden består i ny angöring, parkering, grönkompensation samt flytt eller ny lokal för ombyte till fotbollen. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner markanvisningen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut