



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

Till
Exploateringsnämnden 2011-12-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Blomkronan 2 och del av Hässelby Villastad 28:1 i stadsdelen Hässelby Villastad till Blomkronan AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Blomkronan 2 och del av Hässelby Villastad 28:1 i stadsdelen Hässelby Villastad till Blomkronan AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Blomkronan AB (tomträtthavare av fastigheten Blomkronan 2) har inkommit med en markanvisningsansökan för bostäder om ca 28 bostadsrättslägenheter inom fastigheten Blomkronan 2 samt del av Hässelby Villastad 28:1 vid Bloms-

terkungsvägen i Hässelby Villastad. Området består av en butik och grill med parkering och är planlagd för socialt och kommersiellt ändamål.

Marken föreslås säljas till Blomkronan AB för ett överenskommet pris om 5400 kr/kvm ljus BTA med en reduktion om 4,9 mnkr för inlösen av befintlig tomträtt samt rivning och evakuering. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Blomkronan AB är ett helägt dotterbolag till SW Projektutveckling. Bolagen är var och en solidariskt ansvarig för att genomföra överenskommelse om exploatering.

Exploateringen kräver en ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 december 2011.

Bakgrund



Föreslaget markanvisningsområde är markerat med röd linje

Blomkronan AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 28 bostadsrättslägenheter i stadsdelen Hässelby Villastad.

För området gäller en detaljplan vilken medger sociala och kommersiella ändamål och består idag av en närlivsbutik, grillkiosk, parkering och återvinningsstation.

Fastigheten Blomkronan 2 är upplåten med tomträtt till Bolaget. Staden äger fastigheten Hässelby Villastad 28:1.

Bostadsbebyggelsen i området är främst låg småhus- och radhusbebyggelse från 70-talet. Av bostadsbeståndet är 23 % bostadsrätter och 77 % hyresrätter. Andelen bostäder i småhus är 77% och 23% i flerbostadshus. Fördelningen av lägenhetsstorlekar i Hässelby Villastad är 1-2 rum 14%, 3 rum 9%, 4 rum 26% och 5 rum 51% (källa: USK 2010).

I närområdet har staden under de senaste tre åren markanvisat till två byggherrar med nu pågående detaljplaner, Grantoppsgränd med 100 hyresrätter till Ikano Bostad AB och Blodboksgränd med 10 radhus till Nordiska Kvalitetshus AB.

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte behandlat 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 2014.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller en nybyggnation av ca 28 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Parkering kommer att förläggas på mark med ett parkeringstal om 1,0 parkering/lägenhet. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Bolaget ansvarar för evakuering och rivning av befintliga lokaler. All teknisk infrastruktur finns i området. Busshållplats finns i områdets direkta närhet.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings 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 nämndens beslut. Tomträtten samt omkringliggande mark som anses nödvändig för projektet föreslås säljas till Bolaget för ett överenskommet pris om 5400 kr/kvm ljus BTA med en reduktion om 4,9 mnkr för inlösen av tomträtten samt kostnader i samband med evakuering och rivning. Priset är bestämt i prisläge 2011-09 och förutsätter friköp av marken samt att Bolaget överläter mark för befintlig gång och cykelbana till staden. Bolaget samt dess moderbolag SW Projektutveckling har undertecknat kontorets förslag till markanvisningsavtal och expertrådet kommer att behandla ärendet 2011-10-16 (dnr E2011-384-1013).

Bolaget och dess moderbolag är var och en solidariskt ansvarig för att genomföra exploateringen.



Illustration av möjlig utbyggnad

Bild: TotalArkitektur

SW Projektutveckling har under de senaste tre åren fått en markanvisning om 15 lägenheter på Södermalm. I Hässelby Villastad har 188 lägenheter markanvisats mellan 2008-2011, dock ingen till SW Projektutveckling.

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 2014 och första inflyttning till år 2016.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att projektet innebär mycket liten risk. Staden har inga investeringar som kan komma att fördras. Risken för markföroreningar är mycket liten samt att inga ledningsflyttar är aktuella och all infrastruktur finns i området.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms främst omfattas av administrativa kostnader varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken för bostadsändamål till priset av 5400 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Köpeskillingen bedöms uppgå till ca 15 mnkr och skall reduceras med 4,9 mnkr (inlösen av tomträtten samt kostnader för rivning och evakuering). All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolaget för.

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 föreslagen bebyggelse inte medför någon betydande miljöpåverkan.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom markanvisningsområdet finns ingen värdefull grönyta som tas i anspråk varför ingen grönkompensation utgår.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning, bl.a. entréer i höjd med marknivå. 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.

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. 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