

Handläggare
Elisabeth Rosenberg
08-508 287 24**Till**
Exploateringsnämnden
2014-04-03

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 vid kvarteret Silvret i Grimsta 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.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder fick den 10 maj 2010 markanvisning för bostäder vid kvarteret Silvret i Grimsta. Planarbete påbörjades under 2012 och ett förslag till detaljplan har varit på remiss och samråd. Efter samrådet har förslaget omarbetats och ett nytt hus har föreslagits på den gräsyta som ligger strax söder om det ursprungliga planområdet. Kontoret föreslår en komplettering av den tidigare gjorda markanvisningen till att även omfatta detta markområde. På den tillkommande marken föreslås ett

flerbostadshus i 10 vån med ca 27 lgh. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.



Bakgrund till markanvisningen

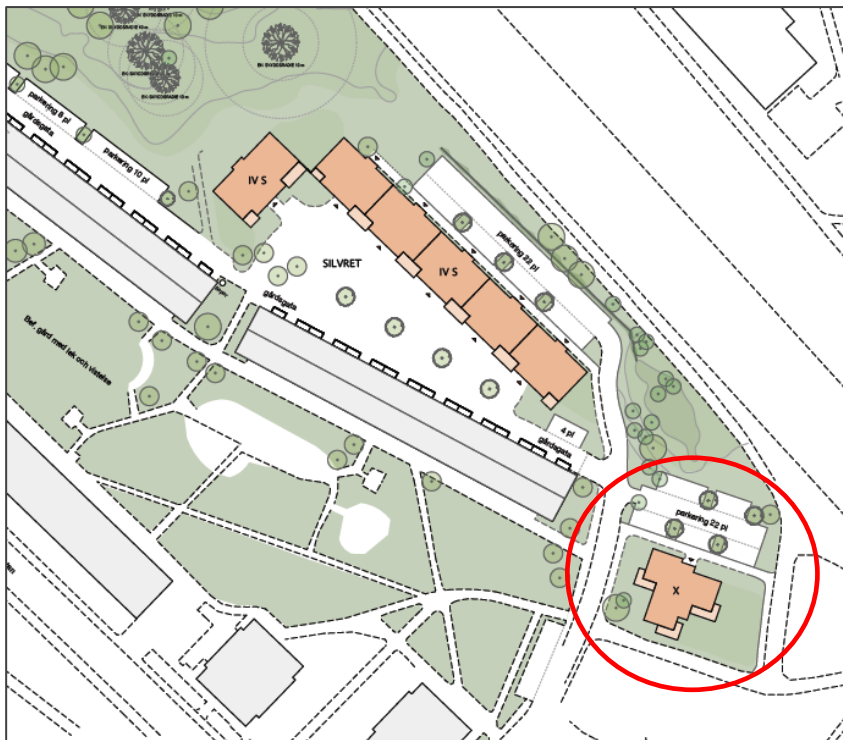
Den 10 maj 2010 beslutade exploateringsnämnden om en markanvisning för bostäder vid kvarteret Silvret i Grimsta till AB Svenska Bostäder (Bolaget). I januari 2012 togs ett start-pm för projektet i Stadsbyggnadsnämnden. Under samrådet har synpunkter inkommit som föranlett en omarbetning av förslaget. Den från början föreslagna bebyggelsen har flyttats längre från befintlig bebyggelse och ett nytt hus har föreslagits på den gräsyta som ligger strax söder om befintlig bebyggelse. Denna yta var ej med i den ursprungliga markanvisningen. Kontoret föreslår därför en komplettering av den tidigare gjorda markanvisningen till att även omfatta detta markområde. Gällande detaljplan för området anger parkändamål.

Markanvisning

På den tillkommande marken föreslås ett flerbostadshus i 10 vån med ca 27 lgh. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto



Skissen ovan visar i stora drag projektets utformning. Den inringade delen är den nya föreslagna byggrätten.

Exploateringen närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Tidigare tecknat markanvisningsavtal har, på grund av att detaljplanearbetet försenats, förlängts till att gälla t o m 2014-12-31. Markanvisningsavtalet föreslås omfatta även det markområde som redovisas ovan.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy.

Planarbete

Exploateringen kräver ny detaljplan. Pågående detaljplanearbete för kv Silvret har utökats till att omfatta även det ovan redovisade markområdet. Planförslaget innehåller totalt ca 113 lgh, varav ca 27 på den tillkommande ytan. Förslaget innehåller totalt ca 86 markparkeringsplatser.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr. Utgifterna påverkas endast marginellt av den tillkommande byggrätten varför detta inryms i tidigare inriktningsbeslut. Genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Staden får kostnader för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta och för flyttning av allmänna ledningar. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bolaget har tecknat planavtal med stadsbyggnadskontoret och ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Den aktuella exploateringen avser totalt ca 113 lägenheter i hyresrätt varav ca 27 lgh i den nu anvisade delen.

Miljö

Kontoret har låtit göra en utredning om förekomst av fornlämningar. Man har även inventerat och mätt in träd, främst ekar, vilket lett till en anpassning av föreslagen bebyggelse.

Bolaget har låtit göra buller- och riskutredningar för föreslagen bebyggelse.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivande bebyggelse.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret är överens med stadsdelsförvaltning om att, som kompensation för ianspråktagen grönyta, utföra vissa åtgärder i Råcksta Träsk enligt den skötselplan som sedan tidigare finns framtagna.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ inverkan på barn. Kapaciteten i befintliga skolor och förskolor i stadsdelen bedöms vara tillräcklig.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten 2014 och Bolaget planerar sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Bolaget har gjort buller- och riskutredningar för att säkerställa att gällande normer och riktvärden för bostadsbebyggelse kan följas.

Tidplanen kan förskjutas om detaljplanen överklagas.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om det omarbetade/utökade utbyggnadsförslaget. Stadsdelsförvaltningen har önskemål om ca 5 små lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen för gruppboende i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten inom området.

Slut