



Kontaktperson
Andris Rozenbachs
Ytterstad
Telefon: 08-508 270 25
andris.rozenbachs@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-04-19

Detaljplan för bostäder mm i kv Motellet mm i Hägersten. Remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för bostäder m m. i kv Motellet m m. i Hägersten, S-Dp 2005-12333-54,
2. Exploateringsnämnden beslutar att mark som tidigare avsetts att säljas till tomträttshavaren KB Gyllene Ratten istället upplåts med tomträtt.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet Motellet.

Krister Schultz

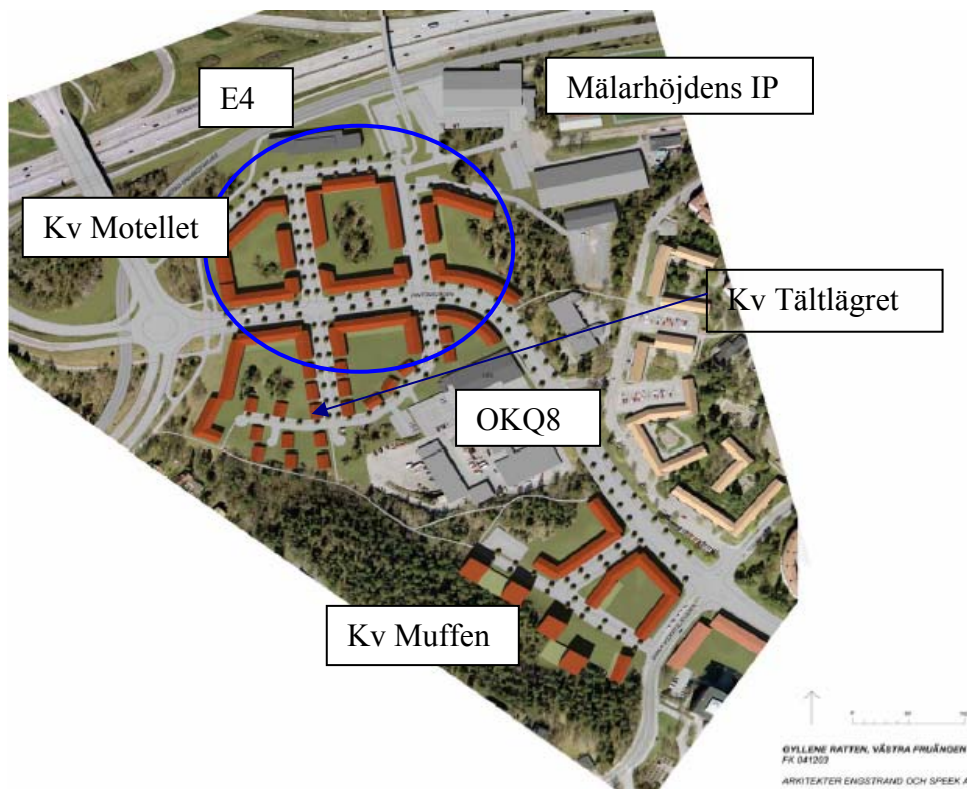
Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder i kv Motellet m m. i Hägersten att besvaras till 2007-04-03. Planförslaget omfattar ca 450 lgh och är en del av programmet för ca 1000 nya bostäder i projektet Gyllene Ratten. Marken är anvisad till KB Gyllene Ratten. Kommunfullmäktige godkände 2006-09-04 genomförandet och projektekonomi för hela projektet Gyllene Ratten inklusive Motellet. Projektet bedöms kunna byggstarta under 2008.

Bakgrund och tidigare beslut

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med bl.a. stadsdelsförvaltningen tagit fram ett program för ca 1000 nya bostäder i Fruängen i Hägersten, projektet Gyllene Ratten, som omfattar delprojekten Muffen, Motellet och Tältlägret.



Projektet GYLLENE RATTEN

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder mm i kv Motellet m m. i Hägersten.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-08-21 att anvisa marken i projektet Gyllene Ratten till ett konsortium bestående av Peab/Riksbyggen/Wihlborgs samt KB Gyllene Ratten med avsikt att utreda förutsättningarna för exploatering och att marken ska säljas. Mark har också anvisats av GFN 2003-12-09 till Lidl för en lågprislivsmedelsbutik.

Kommunfullmäktige godkände 2006-09-04 genomförandet och projektekonomi för hela projektet Gyllene Ratten inklusive Motellet.

Muffen beräknas kunna byggstarta under 2007 och Tältlägret samt Motellet under 2008.

Hela projektet Gyllene Ratten planeras för ca 1000 bostadsrätter. Stadsdelen har idag ca 41 % hyresrätter och 59 % bostadsrätter.

Detaljplaneförslaget

I planförslaget föreslås ca 450 lgh i kv Motellet som flerbostadshus i 4-5 våningar. Boendeparkering anordnas till hälften i garage under mark respektive på tomtmark samt besöksparkering på Vantörsvägen och Lotta Svärds gränd (1,00 p/lgh). Området försörjs via Lotta Svärds gränd och inom området anläggs kvartersgator.

I zonen mellan bostäder och E4:an föreslås en kommersiell tomt.

Miljö och måluppfyllelse

Planförslaget innebär att idag anspråkstagen mark kan bebyggas med bostäder och däremellan kan nya grönytor anläggas. Inom ramen för projektet Gyllene Ratten föreslås en upprustning av gatu- och parkmiljön bl. a Vantörsvägen, Lotta Svärds gränd och en mindre park vid kv Muffen.

Projektet har positiv påverkan på barn då nya lektytor skapas på gårdar och i den nya parken.

Stadens krav på tillgänglighet kommer att gälla.

Programmet för projektet Gyllene Ratten stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder samt att verka för att öka bostadsbyggandet på redan anspråkstagen mark.

Genomförande och ekonomi

Anvisning och nuvarande användning

Större delen av kv Motellet (Motellet 3) upplåts idag med tomträtt till byggherren KB Gyllene Ratten och tidigare verksamhet hotell mm på tomten är avvecklad. En mindre del av kv Motellet (Motellet 4) innehåller en bensinstation som avvecklats och sanerats. Resterande mark är vägområde mm.

För den i zonen närmast E4:an föreslagna kommersiella tomten saknas ännu intressent.

Markanvisningen till KB Gyllene Ratten omfattar kv Motellet och nuvarande vägområde mm men med undantag för den kommersiella tomten. I markanvisningen avsågs att marken skulle säljas.

Motellet - från tomträtt till försäljning till tomträtt

Projektet Motellet planerades tidigare att innehålla en del hyresrätter men p.g.a. svårigheter för byggherren KB Gyllene Ratten att uppnå god bostadskvalitet med acceptabel ekonomi har hyresrätterna ersatts av bostadsrätter med villkoret att marken även i fortsättningen upplåts med tomträtt till byggherren dvs nuvarande tomträttshavare KB Gyllene Ratten. Samtidigt har exploateringen kunnat ökas från ca 350 lgh till ca 450 lgh. Genom att antalet lägenheter ökar balanseras intäktsförlusten för en tomträttsupplåtelse jämfört med en försäljning. Med dessa förutsättningar bedömer kontoret att projektet Motellet har goda förutsättningar att genomföras och då med god kvalitet.

Genomförande

Kommunfullmäktige godkände 2006-09-04 genomförandet och projektekonomi för hela projektet Gyllene Ratten inklusive Motellet. Genomförandet avser upprustning av park- och gatumiljön inom programområdet samt evakuering av verksamheter och eventuell marksanering samt p-platser för Mälardjurgårdens IP.



Inför genomförandet av projektet Motellet upprättar staden och byggherren en överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga mall. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med KB Gyllene Ratten. Byggstart för projektet Motellet beräknas kunna ske under 2008. Kontoret tillstyrker detaljplaneförslaget. Kontoret återkommer inte till nämnden i projektet Motellet. Nästa redovisning för nämnden av Gyllene Ratten-projekt planeras till sommaren och avser exploaterings- och köpeavtal för projektet Tältlägret mm.

SLUT