



Elisabeth Rosenberg
Ytterstad
Telefon: 08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-08-23

Markanvisning för bostäder inom kvarteren Krysantemum och Klöversyran m m i Hässelby Villastad till IKANO Bostaden AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom kvarteren Krysantemum och Klöversyran m m till IKANO Bostaden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

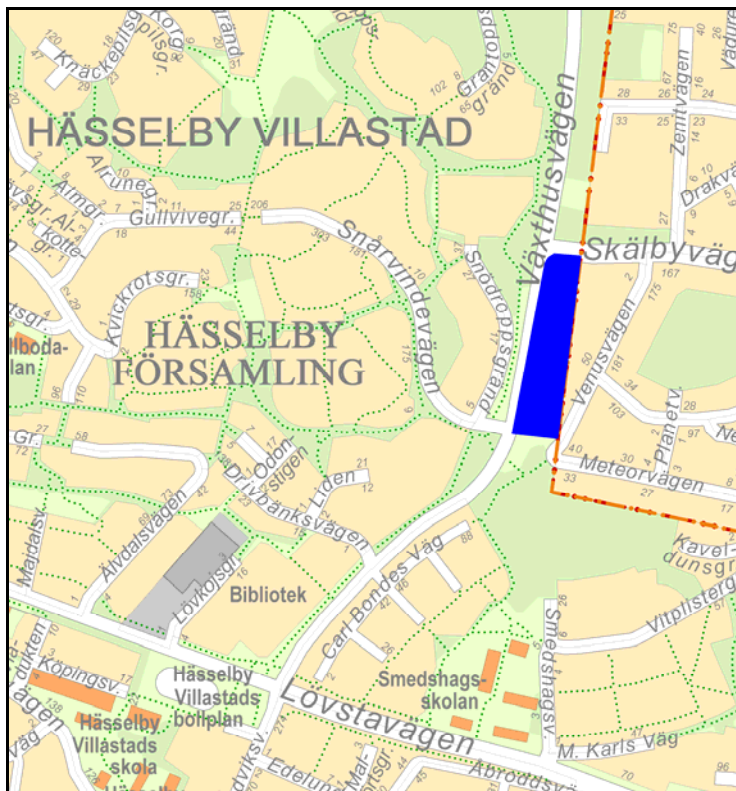
Sammanfattning

IKANO Bostaden AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 70 lägenheter i flerbostadshus och ca 25 småhus vid Växthusvägen i stadsdelen Hässelby Villastad. Enligt upprättat markanvisningsavtal ska Bolaget förvärva marken till överenskommen köpeskilling för flerbostadshus på 4 400 kronor per kvadratmeter ljus BTA, 950 kkr/tomt för radhus, 1 200 kkr/tomt för kedjehus samt 1 500 kkr/tomt för friliggande hus. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat markanvisningsavtal.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 15 augusti 2007.

Bakgrund

IKANO Bostaden AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 70 lägenheter i flerbostadshus och ca 25 småhus vid Växthusvägen, kvarteret Krysantemum, i stadsdelen Hässelby Villastad.



Område som föreslås markanvisas

Området är ej detaljplanlagt. Växthusvägen ingår i ett vägreservat som är bredare än vägområdet idag. Det pågår planarbete för att förlänga Växthusvägen så att den ansluter till vägnätet i Järfälla kommun.

I Hässelby Villastad utgörs största delen av bostäderna av småhus och endast ca 20% av lägenheterna finns i flerbostadshus. Den närmsta bebyggelsen i området består av småhus och ca 200 meter söderut finns ett område med flerbostadshus. Med hänsyn till stadsdelens karaktär och omgivande kvarters byggnadsstruktur bedömer kontoret att förslaget därför är väl anpassat till omgivningen.

I den södra delen av området finns en mindre idrottshall (-tält) som används av Smedshagsskolan och förvaltas av SISAB. Hallen kommer att rivas då en ny idrottshall uppförs vid Smedshagsskolan. Denna beräknas vara klar till våren 2009.

Tidigare och kommande beslut

Detta är första beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Stadsbyggnadskontoret planerar att ta upp ett start-PM avseende planläggning samtidigt som detta ärende tas upp i exploateringsnämnden.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt fjärde kvartalet år 2007. När köpeavtal är träffat med Bolaget kommer kontoret att ta upp ärendet i marknämnden för beslut, preliminärt första kvartalet år 2008.



**Förslag till utbyggnad
 området**



Ortofoto över

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 70 lägenheter i flerbostadshus i två plan och ca 25 småhus. Flerbostadshusen har gemensam markparkering och småhusen har sina bilar på sina respektive tomter. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och småhusen säljas med äganderätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Bebyggelsen kommer att utformas med hänsyn till den ökade trafikmängd som beräknas uppstå när Växthusvägen förlängs in i Järfälla kommun. 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 exploateringsnämndens beslut.

Enligt markanvisningsavtalet ska Bolaget förvärva marken. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 15 augusti 2007 (dnr e07-384-617).

Bolaget har under de senaste åren fått åtta markanvisningar om totalt ca 750 lägenheter.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå och beslut om investeringen (inriktningsbeslut och genomförandebeslutet) kan tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till överenskommen köpeskilling på 4 400 kr/m² ljusBTA för flerbostadshus, 950kr/tomt för radhus, 1 200 kkr/tomt för kedjehus samt 1 500 kkr/tomt för friliggande hus. Köpeskillingens storlek skall justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen för bostadsrätter i västerort för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt. Försäljningsintäkterna beräknas till ca 68 mnkr och kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. De framtida driftkostnaderna för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas marginellt.

Bolaget står för kostnaderna för detaljplanen samt VA-anslutning. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Viss osäkerhet finns om hur bebyggelsen utformas med hänsyn till trafikbuller. Eventuellt kan vissa bullerdämpande åtgärder behöva utföras. Det medför ökade kostnader för projektet.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på omgivande områden.

Det pågår planarbete för en förlängning av Växthusvägen till trafiknätet i Järfälla kommun (Ormbäckaleden). Trafiken på Växthusvägen beräknas öka till ca 12 000 fordon/dygn år 2015. Enligt en av staden beställd bullerutredning kommer det att

behövas bullerdämpande åtgärder om man ska bygga bostäder här. Detta kommer att utredas vidare i det kommande planarbetet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består till största delen av en öppen gräsyta med lite träd i ena kanten. Ytan har idag inga speciella rekreations- eller landskapsvärden och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. Som kompensation för att grönyta tas i anspråk föreslås att lekplatsen norr om Smedshagsskolan rustas upp.

- Tillgänglighet

Det bedöms inte föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen, i vilken området betecknas som gles stadsbebyggelse – villastad. Utbyggnadsförslaget möjliggör bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service utan att medföra någon betydande inverkan på landskaps- eller naturmiljövärden.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, t ex ett ökat kundunderlag till Åkermymtans centrum som ligger i närheten. Nya arbetstillfällen skapas också under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Genom en upprustning av lekplatsen invid Smedshagsskolan hoppas vi att denna kommer att utnyttjas mer av barnen i området.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1 1/2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till årsskiftet 2008/-09 och första inflyttning ett år senare.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Folkpartiet är positiva till markanvisningen. De anser att detta är en gräsyta som inte används till så mycket så det skulle vara positivt om ytan kan användas till bostäder, under förutsättning att effektiva bullerdämpande åtgärder genomförs. De andra partierna har inte lämnat några synpunkter på detta förslag.



Kontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut