



Rebecca Westring  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 12  
rebecca.westring@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-11-15

## **Markanvisning för bostäder vid Hunnebergsvägen inom fastigheten Traneberg 1:1 i Traneberg till Husab Fastighetsutveckling AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Traneberg 1:1 till Husab Fastighetsutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Husab Fastighetsutveckling AB har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 20 hyreslägenheter vid Hunnebergsvägen i Traneberg. Parkeringsbehovet ska lösas i garage under byggnaden. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Markområdet som föreslås bebyggas bedöms ha ringa rekreations- och naturvärden. Smalhusen i Traneberg har stort kulturhistoriskt värde och det är viktigt att den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga.

I stadsdelen är andelen lägenheter utan tillgång till hiss stor, varje nyttillskott innebär att fler lägenheter blir tillgängliga för dem med funktionshinder.

Stadens inkomster i projektet utgörs av tomträttsavgäld. Avgäldsunderlaget uppskattas till ca 4 mnkr. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

## Bakgrund

Husab Fastighetsutveckling AB har ansökt om markanvisning för bostäder omfattande ca 20 hyreslägenheter vid Hunnebergsvägen i Traneberg.



Bild 1. Översiktskarta med det föreslagna markanvisningsområdet markerat.

Stadsdelen Traneberg ligger under inflygningen till Bromma flygplats och stora markområden är omöjliga att bebygga till följd av flygbullret. I stadsdelen är det brist på stora lägenheter samt lägenheter med tillgång till hiss. Det finns endast ett fåtal platser där det är möjligt att uppföra nya bostäder som kan ge ett tillskott av stora och/eller tillgängliga lägenheter till stadsdelen. I en landskapsanalys som arbetats fram gemensamt med stadsbyggnadskontoret (2006) är det nu föreslagna området ett av de områden som pekats ut som möjliga för ny bebyggelse.

Området är idag parkmark enligt stadsplan Pl. 1637 A. Omkringliggande bebyggelse är smalhus från 1930-talet. I Traneberg finns väldigt få stora lägenheter, knappt 40 % av alla lägenheter är 3 rok eller större. Drygt hälften av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> I USK:s statistik för Traneberg per den 31/12 2006 är 46 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och ca 40 % utgörs av hyresrätt med privata värdar. Allmännyttan har ca 15 % av lägenhetsbeståndet.

## Utbyggnadsförslag

I förlängningen av Hunnebergsvägen i anslutning till kv Kinnekulle föreslås en ny byggnad med ca 20 hyreslägenheter placeras i linje med de befintliga smalhusen i kvarteret. Skalan anpassas till den övriga bebyggelsen i kvarteret och parkeringsbehovet kan lösas i en garagevåning under huset.

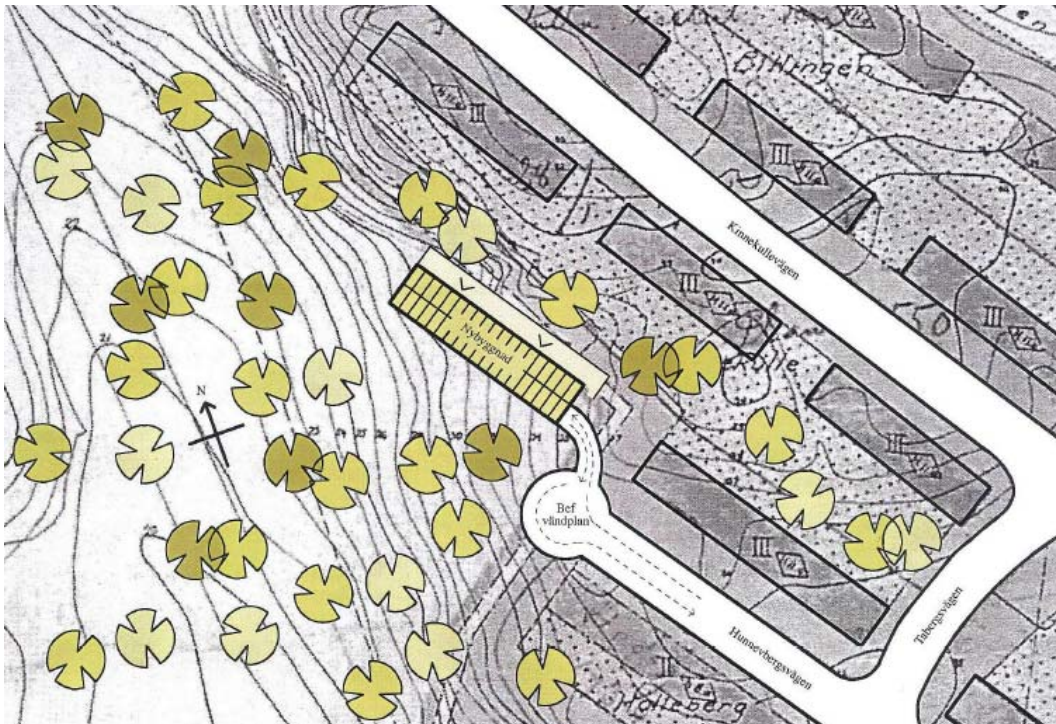


Bild 2. Förslag till nybyggnad, situationsplan.

## 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. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Husab Fastighetsutveckling AB har fått två markanvisningar i Stockholm. Inget annat bolag har sökt markanvisning för det aktuella markområdet.

## Konsekvenser

### - Ekonomi

Inkomsterna i projektet utgörs av tomträttsavgäld. Avgäldsunderlaget beräknas till ca 4 mnkr. Stadens utgifter i projektet omfattar kompensation för ianspråkstagen grönyta. Utgifterna bedöms inte överstiga 3 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.



#### **- Miljökonsekvenser**

Förslaget bedöms ha ringa påverkan på rekreations- och naturvärden. Stor hänsyn måste tas till stadsbilden och gaturummet då smalhusstaden är kulturhistoriskt värdefull. Kontoret har i samverkan med stadsbyggnadskontoret gjort en landskapsanalys för Traneberg. I analysen har det nu föreslagna området bedömts vara möjligt att bebygga.

#### **- Tillgänglighet**

I stadsdelen är andelen lägenheter utan tillgång till hiss stor. Med dagens krav på tillgänglighet till bostäder innebär varje nytillskott att fler lägenheter blir tillgängliga för dem med funktionshinder.

#### **- Påverkan på barn**

Nya större lägenheter ger barnfamiljerna en möjlighet att stanna i stadsdelen även när familjen växer. I dag är möjligheten att göra boendekarriär inom Traneberg begränsad eftersom hälften av lägenheterna är en- och tvårumslägenheter.

#### **Kompensation för ianspråkstagen grönyta**

Dalgången utmed Vidängsvägen har i landskapsanalysen pekats ut som ett viktigt landskapsrum och en värdefull friyta. Där finns idag en lekplats och en bollplan. Kontoret avser att återkomma med förslag på åtgärder för att förstärka dalgångens kvaliteter som kompensation för den grönyta som tas i anspråk i detta projekt.

#### **Planbeställning och tidplan**

Den föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer om ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden.

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med detaljplaneremissen, tidigast i slutet av 2008.

#### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och Bromma stadsdelsförvaltning. Behovet av gruppboheter kommer att utredas parallellt med detaljplanarbetet. Bromma stadsdelsnämnds ledamöter får ärendet tillsänt sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

#### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att det är bra att nya hyresrätter med hiss byggs i Traneberg och föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt hemställer om ny detaljplan enligt förslag i utlåtandet.

#### **Slut**