



Jan Hessel  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 94  
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2008-11-05

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 i Hässelby Villastad till Järntorget Bostad AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 till Järntorget Bostad AB och godkänner av Järntorget Bostad AB undertecknat markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Järntorget Bostad AB, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Bolaget har redovisat ett bebyggelseförslag som innehåller ca 8 småhus. Förslaget har arbetats fram i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

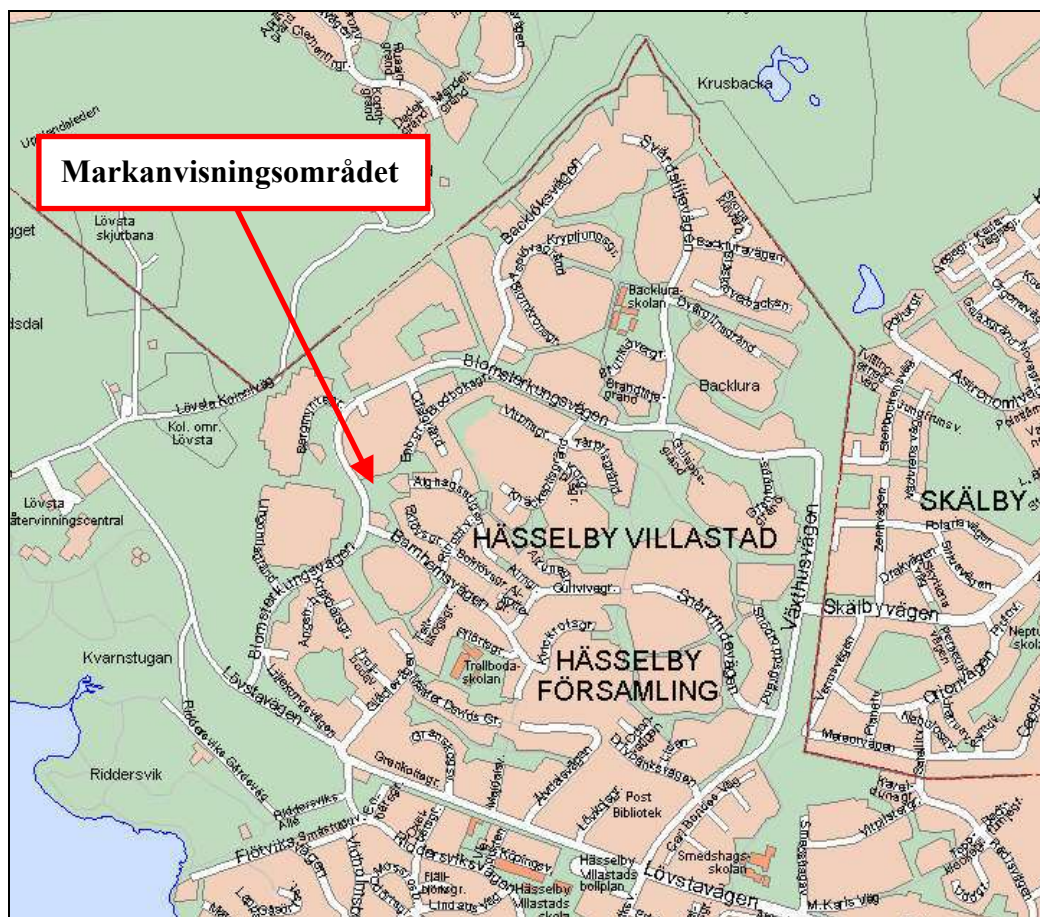
För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet där byggnaderna föreslås placeras utgörs idag av obebyggd grönmark.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Den översiktliga kostnadsbedömning som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Expertrådet har behandlat ärendet den 2 april 2008, dnr E2008-384-0477.

## Bakgrund

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse på flera platser längs med Blomsterkungsvägen i stadsdelen Hässelby Villastad.



Markanvisningsområdet vid Blomsterkungsvägen, översiktskarta

Markområdet öster om Blomsterkungsvägen omfattar ca 3 500 kvm. För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av obebyggd grönmark. Bebyggelsen direkt intill markområdet utgörs av småhusbebyggelse, den dominerande bebyggelsetypen i markanvisningsområdets närområde är radhus- och kedjehusbebyggelse.



Markanvisningsområdet vid Blomsterkungsvägen, ortofoto

I stadsdelen Hässelby Villastad, där markområdet ligger, utgörs per den 31 december 2006 23 % av bostäderna av flerfamiljshus och 77 % av bostäderna av småhus. I flerbostadshusen i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde var per den 31 december 2006 86 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt och 14 % med bostadsrätt. Av samtliga bostäder i stadsdelsnämndsområdet utgjordes per den 31 december 2006 15 % av 1 rum och kök, 22 % av 2 rum och kök, 22 % av 3 rum och kök, 17 % av 4 rum och kök och 23 % av 5 eller flera rum och kök, återstående procentandel utgör en restpost (källa: [www.stockholm.se/usk](http://www.stockholm.se/usk)).





Inom stadsdelen Hässelby Villastad markanvisade Exploateringsnämnden i beslut den 23 augusti 2007 mark för bostäder inom kvarteren Klöversyran och Krysantemum till Ikano Bostaden AB. Stadsbyggnadsnämnden antog för detta projekt en startpromemoria för detaljplaneläggning den 1 augusti 2007. Vid Exploateringsnämndens sammanträde den 23 augusti 2007 beslutades även om markanvisning för bostäder vid Grantoppsgränd och vid Blåsippbacken till Svenska Hem i Bromma Mark AB. Därefter har exploateringsnämnden i beslut den 10 april 2008 anvisat mark för bostäder vid Måbärsstigen till Folkhem Produktion AB och i beslut den 12 juni 2008 anvisat mark för bostäder vid Blodboksgränd till Nordiska Kvalitetshus AB. Detaljplanearbetet för dessa projekt har ännu inte påbörjats.

### **Tidigare beslut**

Detta är första beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende. Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt första halvåret 2010. När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark är träffad med Bolaget ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett beslut om överlåtelse av marken, preliminärt andra halvåret 2010.

### **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. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Enligt av Bolaget godkänt markanvisningsavtal skall priset för kvartersmarken vid denna försäljning vara 1 000 000 kronor per radhustomt och 1 250 000 kr per kedjehustomt. Köpeskillningens storlek skall justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen för småhus för permanentboende inom Storstockholm för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt.

Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske genom markparkering. Bolaget skall bekosta samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs

för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart samt anslutningsavgifter för VA.

Expertrådet har behandlat ärendet den 2 april 2008, dnr E2008-384-0477.

Bolaget har under de senaste tre åren fått sammanlagt nio markanvisningar på olika platser i staden omfattande totalt ca 300 lägenheter. Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området.

### **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 8 radhus i två våningsplan. Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning, se figur nedan. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Föreslagen bebyggelse vid Blomsterkungsvägen, bebyggelseskiss

### **Konsekvenser**

#### **-Ekonomi**

Den tänkta exploateringen bedöms ge överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet utgörs främst av projektadministration. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av



projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka.

#### **-Naturmiljö- och rekreationsvärden**

Det föreslagna bebyggelseområdet utgörs av en obebyggd grönyta belägen mellan befintlig bebyggelse, en genomfartsgata och en gång- och cykelväg. Kontorets bedömning är att marken inom det föreslagna området inte har särskilda naturmiljö- eller rekreationsvärden.

I planområdets närområde finns flera grönområden i anslutning till stadsdelens befintliga bebyggelse, exempelvis det större sammanhängande naturområdet mellan Backlura och Viksjö med Görvälns naturreservat samt de öppna friområdena vid Viksjö golfbana.

#### **- Tillgänglighet**

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Det är därför angeläget att utemiljöerna kring de föreslagna radhusen skall planeras med beaktande av de höjdskillnader som finns så att de i så stor utsträckning som möjligt kan bli tillgängliga för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

#### **-Måluppfyllelse**

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder. Planering för nya radhus stämmer också överens med kontorets arbete med att finna platser inom staden där ny småhusbebyggelse kan möjliggöras.

#### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen och att projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under byggtiden.

### **-Påverkan på barn**

Det föreslagna bebyggelseområdet innebär uppförande av bostäder i närheten av en genomfartsgata. I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning. De barn som växer upp i den föreslagna bebyggelsen kommer att ha nära till den stora parkleken Gulsippan, där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot denna bakgrund bedöms Bolagets byggstart ske under andra halvåret år 2011 och första inflyttning år 2012.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med stadsbyggnadskontorets remiss av detaljplanen, preliminärt första halvåret 2010. När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark är träffad med Bolaget kommer kontoret att ta upp detta ärende i exploateringsnämnden för beslut, preliminärt andra halvåret 2010.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Den föreslagna exploateringen innebär att en obebyggd grönyta belägen mellan befintlig bebyggelse, gata och gångstråk tas i anspråk. Kontoret har bedömt att området inte har något särskilt rekreations- eller landskapsvärde och därför bör kunna tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa bra bostadsmiljöer, utan att närmiljön för intilliggande bebyggelse påverkas alltför negativt.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del.



De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner av Bolaget undertecknat markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

**Slut**