



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-11-05

Ny detaljplan för kvarteren Krysantemum och Klöversyran i Hässelby Villastad. Remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteren Krysantemum och Klöversyran i Hässelby Villastad, S-Dp 2007-080071-54.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteren Krysantemum och Klöversyran i Hässelby Villastad. Remissen ska besvaras senast den 2008-12-01. Exploateringskontoret beslutade 2007-08-23 att anvisa marken inom området till IKANO Bostaden AB, som efter fastighetsbildning ska förvärva marken.

Planområdet utgörs av en mycket lågt utnyttjad gräsyta i vars södra del det tidigare fanns en mindre idrottshall (-tält) som brann ner våren 2008. Planförslaget innehåller 40 lägenheter i tvåvånings flerbostadshus och 23 radhus. All parkering sker inom kvartermark. Radhusen har två parkeringsplatser per bostad och flerbostadshuset har en parkeringsplats per lägenhet. Inga större



kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå varför exploateringen ger ett överskott till staden.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteren Krysantemum och Klöversyran i Hässelby Villastad. Remissen ska besvaras senast den 2008-12-01.

Exploateringskontoret beslutade 2007-08-23 att anvisa marken inom området till IKANO Bostaden AB, som efter fastighetsbildning ska förvärva marken. Området gränsar till Järfälla kommun.

Planområdet utgörs av en mycket lågt utnyttjad gräsyta som föreslås bebyggas. I den södra delen av området fanns en mindre idrottshall (-tält) som användes av Smedshagsskolan och förvaltades av SISAB. Hallen brann ner våren 2008. En ny idrottshall uppförs vid Smedshagsskolan och beräknas vara klar till våren 2009.

Tidigare beslut

Exploateringskontoret beslutade 2007-08-23 att anvisa marken inom området till IKANO Bostaden AB. Stadsbyggnadskontoret beslutade 2007-08-23 att planarbete för bostäder skulle påbörjas.

Förslag till ny detaljplan

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder utmed Växthusvägen närmast Skälbyvägen i stadsdelen Hässelby Villastad - kvarteren Krysantemum och Klöversyran. 40 lägenheter i tvåvånings flerbostadshus och 23 radhus kan rymmas. Marken ligger idag utom plan varför en detaljplaneläggning är nödvändig.

Området nås dels via en kortare infartsväg från Växthusvägen, dels via Skälbyvägen i norr. En gemensam gata i nord-sydlig riktning anläggs i områdets mitt. Den utformas som en trädgårdsstads- eller småstadsgata med tvåvånings bostadshus indragna från gatan och envånings komplementbyggnader närmare eller i direkt anslutning till gatan. Samtliga bostäder har sina entréer mot gatan. Flerbostadshuset ligger på gatans västra sida mot Växthusvägen och radhusen ligger på den östra sidan mot kommungränsen. Vid korsningen mellan infartsvägen från Växthusvägen och gatan placeras bl a en återvinningsstation och gästparkering.

All parkering sker inom kvartermark. Radhusen har två parkeringsplatser per bostad – en under tak i carport, en på mark bredvid carport. Flerbostadshusen har en parkeringsplats per bostad belägen i anslutning till respektive flerbostadshus.

Mot Växthusvägen planteras häckar och trädgrupper. En låg mur tar upp en del av skillnaden i höjd mot Växthusvägen.

Busshållplats finns nära området på Växthusvägen, både söder och norr om området. Till Åkermynthans centrum är det mellan 500 och 600 meter.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

- Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angöringsavstånd är högst 10 meter. Entréerna ligger i samma nivå som angöringsplatsen. Gångvägar till entréerna uppfyller stadens krav på utformning och belysning.

- Miljökonsekvenser

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.

- 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.

- Ekonomiska konsekvenser

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Förutom stadens administrativa kostnader för planarbetet görs mindre åtgärder i parkmark samt upprustning av en lekplats. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till överenskommen köpeskilling. Värderingen har godkänts av expertrådet 2007-08-15. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. De framtida driftkostnaderna för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas marginellt.

- Påverkan på barn

Genom en upprustning av lekplatsen invid Smedshagsskolan förutsätts att denna kommer att utnyttjas i större omfattning av barnen i området.



- Parkering

All parkering sker inom kvartermark. Radhusen har två parkeringsplatser per bostad – en under tak i carport, en på mark bredvid carport. Flerbostadshusen har en parkeringsplats per bostad belägen i anslutning till respektive flerbostadshus. Det finns även gästparkeringar motsvarande en plats per tio bostäder. Med en fördelning om 23 radhus och 40 lägenheter i flerbostadshus erhålls 86 p-platser för bostäderna plus 6 p-platser för gästparkering vilket ger 92 p-platser totalt.

- 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 Åkermyntans centrum som ligger i närheten. Nya arbetstillfällen skapas också under utbyggnadstiden.

- Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren år 2009.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslut, när köpeavtal är träffat med IKANO Bostaden AB, preliminärt 1:a kvartalet 2009. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till årsskiftet 2009/-10 och första inflyttning ett år senare.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut