



Anna-Greta Holmbom Björkman
Ytterstaden
Telefon: 08-508 26777
Anna-greta.holmbom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-02-12

Ändrad användning till bostäder för Svenska Bostäders tomträttsfastighet Stämpelfärgen 3 i Vällingby

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner ändrad markanvändning för byggande av ca 100 lägenheter inom Svenska Bostäders tomträttsfastighet Stämpelfärgen 3 och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse med bolaget om ändrad markanvändning.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Svenska Bostäder har nyligen genomfört upprustning och tillbyggnad av centrum-anläggningen i Vällingby. Svenska Bostäder arbetar aktivt för att komplettera området med nya centrumnära bostäder inom stadsdelen Vällingby.

Tomträtten för fastigheten Stämpelfärgen 3 innehas av Svenska Bostäder. Inom fastigheten finns ett tvåvånings kontorshus med källare mm som tidigare har varit Svenska Bostäders distriktskontor och byggnaden är nu delvis är uthyrd. I Vällingby finns gott om lediga kontorslokaler varför Svenska Bostäder planerar att

riva byggnaderna inom Stämpelfärgen och ge plats för bostadshus. På tomten föreslås tre byggnader med totalt ca 100 lägenheter.

Bostadsbebyggelsen kan ske inom befintlig infrastruktur varför projektet inte medför några större investeringsutgifter för staden. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Exploateringskontoret är positivt till bebyggelseförslaget.

Ny detaljplan behövs för bostadsbebyggelsen och kontoret ber att få nämndens uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret. En del av intilliggande fastighet Stämpelfärgen 4 föreslås bli överförd till Stämpelfärgen 3 genom fastighetsreglering. Genomförande kan ske så fort detaljplanen har vunnit laga kraft.

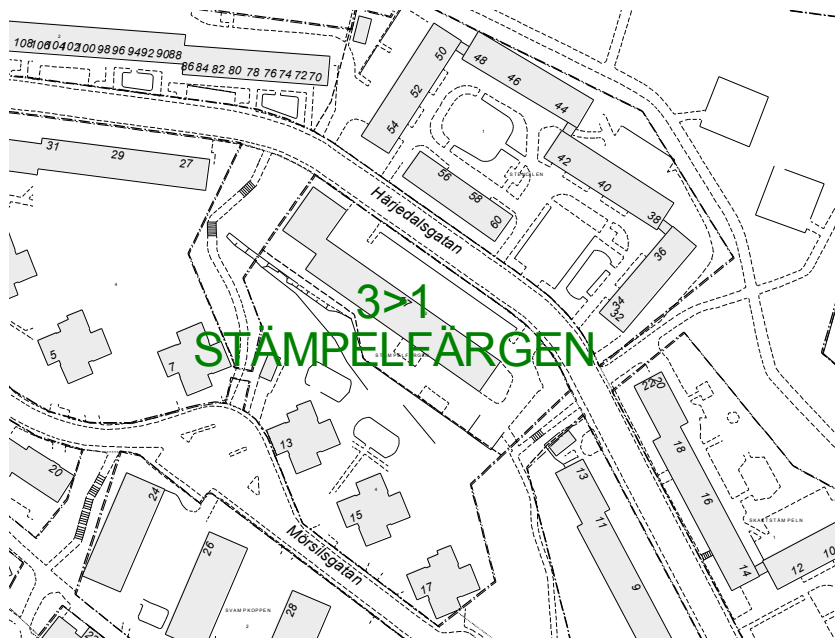


Bakgrund

Svenska Bostäder har nyligen genomfört upprustning och tillbyggnad av centrumanläggningen i Vällingby. Enligt Svenska Bostäder är det uppenbart att Vällingby behöver fler bostäder. Bolaget arbetar därför aktivt för att komplettera området med nya centrumnära bostäder och bl.a. föreslås förtätning där så kan ske inom fastigheter där bolaget redan är tomträttshavare.

I detta ärende behandlas tomträtten för fastigheten Stämpelfärgen 3. Svenska Bostäder har ansökt om godkännande om att få uppföra bostadshus inom fastigheten. Tre byggnader med vardera sex våningar med totalt ca 108 lägenheter föreslås.

För området gäller en plan från 1953 enligt vilken fastigheten Stämpelfärgen 3 är avsedd för småindustri-ändamål. Inom denna fastighet finns en byggnad, ett tvåvånings kontorshus med källare mm. Byggnaden uppfördes under 1950-talet och var ursprungligen Svenska Bostäders distriktskontor innan det flyttade till Vällingby Centrum. Lokalerna är idag delvis uthyrda till diverse verksamheter. I Vällingby finns gott om lediga kontorslokaler varför Svenska Bostäder planerar att riva byggnaden inom Stämpelfärgen.



En mindre del av intilliggande fastighet Stämpelfärgen 4 föreslås bli överförd till Stämpelfärgen 3. Svenska Bostäder är tomträttshavare till båda fastigheterna. En ny detaljplan behövs för bostadsprojektet.

Inom Vällingby föreslås även nybyggnad av två höghus med ca 130 lägenheter inom fastigheten Korthållaren 5. Ett förslag till markanvisning för detta projekt lämnas till exploateringsnämnden i annat ärende.

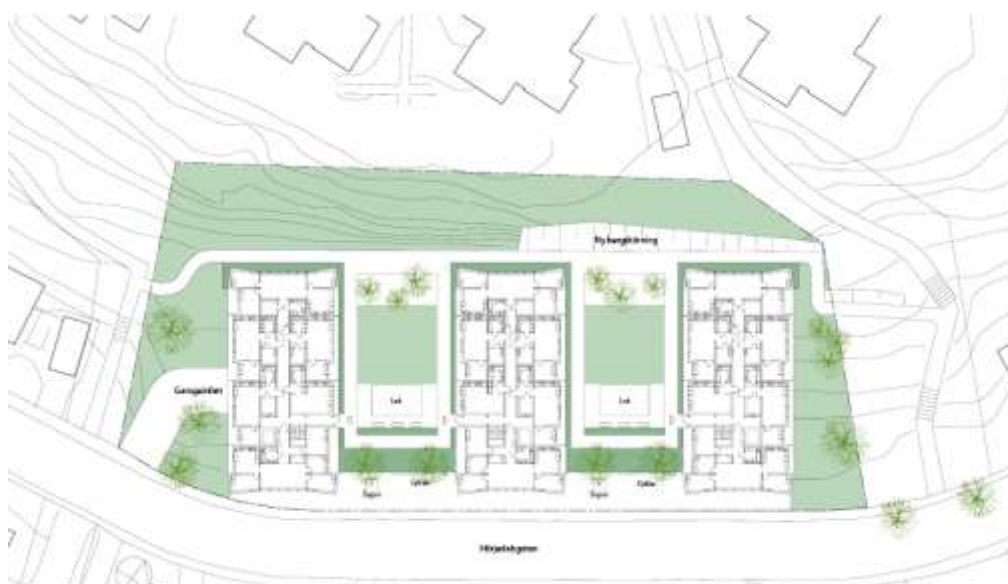
Beslut

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt första halvåret 2010.

Utbyggnadsförslag



Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i tre flerbostadshus. Lägenheterna föreslås bestå av två- till fyrrumslägenheter vilket bedöms motsvara efterfrågan i området. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Under bostadshusen planeras garage för att klara fastighetens parkeringsbehov. Skisserna visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att en detaljplan ska kunna vara färdig om ca två år. Byggstart beräknas ske så fort planen är klar, dvs. preliminärt år 2011 och första inflyttning året därefter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Exploateringskontoret ser inte några större risker med projektets genomförande.

Ekonomi

Bebyggelsen planeras inom befintlig infrastruktur vilket medför att stadens utgifter i samband med bostadsbebyggelsen inte blir omfattande. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Svenska Bostäder.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Exploateringen sker på redan bebyggd mark varför kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon miljöpåverkan.

- Tillgänglighet

Bostadshusen blir tillgängliga för rörelsehindrade via entréer på gatuplan.

-Måluppfyllelse

Projektet tillför fler bostäder i Stockholm och projektet medför att Vällingby förtätas. Vällingby anges i samrådsunderlag för Stockholms nya översiktplan som ett utvecklingsområde och en viktig knypunkt för ytterstaden och en förtätning av området är i linje med dessa planer.

-Näringsliv och jobb i regionen

De nya bostadshusen har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom att möjliggöra inflyttning av arbetskraft i regionen samt att det är positivt för Vällingby centrum som en följd av detta får större kundunderlag.

- Påverkan på barn

Bostadsområdet är ett bra område för barn. Härjedalsgatan är en lugn gata med mycket lite trafik. Inom bostadsområdet planeras gårdar med lekplatser. Intill bostadsområdet finns natur- och skogspartier för lek.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har haft samråd med stadsbyggnadskontoret om förslaget.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Exploateringskontoret är positivt till bebyggelseförslaget. Förslaget innebär att nya bostäder planeras och tillskapas i en tid av lågkonjunktur då många byggföretag är avvaktande. Bebyggelsen ger ett tillskott av ca 100 lägenheter för bostads-sökande. Vällingbys centrumplanläggning får ett större kundunderlag. Stadens investeringar i projektet är ringa.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att skriva överenskommelse med byggbolaget om ändrad markanvändning inom tomträttsfastigheten.



Slut

-