



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

Till  
Exploateringsnämnden 2009-10-22

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hässelby-Villastad 28:1 i Hässelby till IKANO Bostaden AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hässelby-Villastad 28:1 till IKANO Bostaden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal..

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Svensson

### **Sammanfattning**

IKANO Bostaden AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 100 lägenheter i flerbostadshus med 4-5 våningar vid Grantoppsgränd i stadsdelen Hässelby Villastad. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken upplåtas med tomträtt.

Stadens kostnader i projektet utgörs av projektadministration, omläggning av gångvägar och ledningar, samt åtgärder för att kompensera att grönytor tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet överskott till staden.



## **Bakgrund**

IKANO Bostaden AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 100 lägenheter i flerbostadshus med 4-5 våningar vid Grantoppsgränd i stadsdelen Hässelby Villastad.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmän platsmark (park). Området är idag obebyggt och bevuxet med skog. Bebyggelsen kring området utgörs till stor del av småhusbebyggelse.

I stadsdelen Hässelby Villastad utgörs 23 % av bostäderna av flerfamiljshus och 77 % av bostäderna av småhus.

I områdets närhet, i kvarteret Krysantemum, vid Växthusvägen, har en detaljplan för ca 40 lägenheter i flerbostadshus och 23 stycken radhus nyligen vunnit laga kraft. Byggnad av dessa bostäder beräknas starta i början av år 2010.

## **Tidigare beslut**

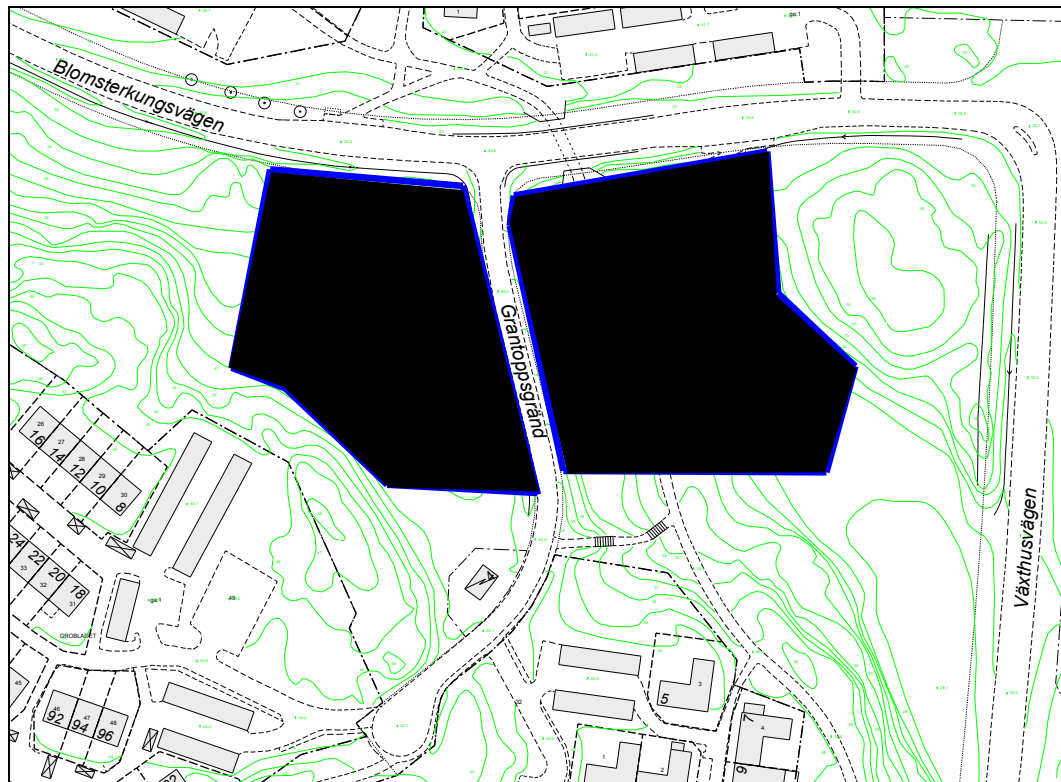
Exploateringskontoret utlyste en markanvisningstävling under år 2007 för detta område plus ett område vid Blåsippbacken i Hässelby Villastad. Till vinnare för båda områdena utsågs Svenska Hem i Bromma AB. Exploateringsnämnden beslutade 2007-08-23 att anvisa området till Svenska Hem i Bromma AB. Ett markanvisningsavtal träffades som innebar att Svenska Hem i Bromma AB skulle köpa marken av staden.

Under hösten 2008 påbörjade stadsbyggnadskontoret planarbetet. Innan Stadbyggnadskontoret hann skriva en start-pm för projektet meddelade dock Svenska Hem i Bromma AB att de inte hade resurser att fortsätta planarbetet. Man ville skjuta på planarbetet framåt på obestämd tid. Enligt det markanvisningsavtal som Staden tecknade med Svenska Hem i Bromma AB skulle en överenskommelse om exploatering tecknas senast 2009-09-01 för att inte avtalet skulle förfalla. Under dessa förutsättningar anser exploateringskontoret att en ny byggherre fritt kan utses av staden.

## **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av 80-100 lägenheter i flerbostadshus i 4-5 våningar. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkering planeras som markparkering med carport. Bebyggelsen placeras på båda sidor om Grantoppsgränd med infart till det västra området från Grantoppsgränd och till det

östra från Blomsterkungsvägen. En parkväg som går igenom området måste flyttas. Eventuellt behöver en busshållplats på Blomsterkungsvägen flyttas några meter. Projektets utbredning i grova drag redovisas i skissen nedan. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



*Område som föreslås markanvisas*

### **Förslag till markanvisning**

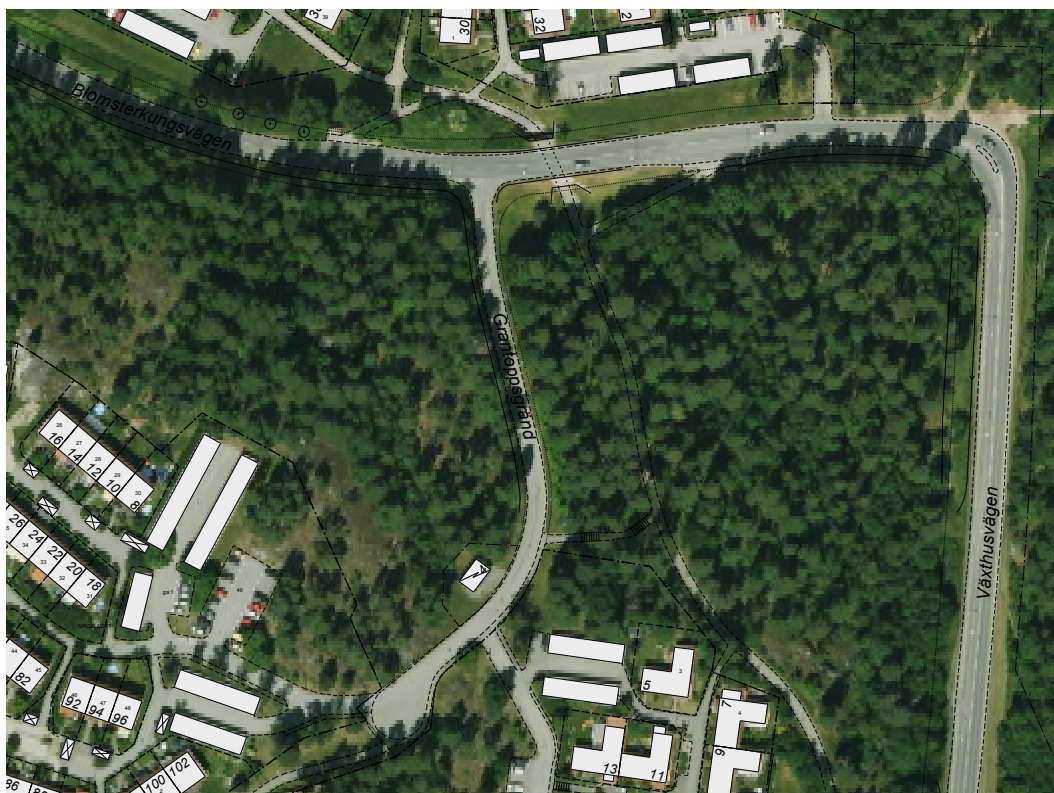
Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 4 markanvisningar om totalt 610 lägenheter.

### **Avtal**

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal enligt vilket marken ska upplåtas med tomträtt till bolaget och lägenheterna upplåtas med hyresrätt. En överenskommelse om exploatering kommer att träffas med byggherren så snart planarbetet fortskridit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan

träffas. När detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning genomförts kommer tomträttsavtal att träffas med byggherren.



*Ortofoto över området*

## **Konsekvenser**

### **-Ekonomi**

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt, kan marken i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Stadens kostnader i projektet utgörs av projektadministration, omläggning av gångvägar och ledningar, samt eventuella åtgärder för att kompensera att grönytor tas i anspråk för bebyggelse

Stadens utgifter för exploateringarna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktnings- 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 nämnvärt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

#### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Öster om området kommer en ny vägförbindelse till Barkarby i Järfälla att byggas (Ormbackaleden) genom en förlängning av Växthusvägen. I det kommande planeringsarbetet bör särskild uppmärksamhet ges åt bulleravskärmning från denna väg. I övrigt bedömer kontoret att den planerade bebyggelsen inte medför någon större påverkan på omgivande områden.

#### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Området har idag inga särskilda rekreations- eller landskapsvärden och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret föreslår att en stadsdelsövergripande utredning av grönstrukturen görs för att hitta åtgärder som kan förstärka ekologiska och sociala värden i området.

#### **- Tillgänglighet**

Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen skall planeras med beaktande av de höjdskillnader som finns så att den blir tillgänglig 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 intensivifiera arbetet med nya bostäder. Uppförandet av flerbostadshus stämmer också överens med stadens arbete med att skapa variation i stadsstrukturen, då en övervägande del av bostäderna i stadsdelen utgörs av småhusbebyggelse.

#### **-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 under utbyggnadstiden och bebyggelsen möjliggör också ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.



### **-Påverkan på barn**

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 samt till de öppna friområdena vid Viksjö golfbana.

### **Genomförande och tidplan**

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1 ½ år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2011 och första inflyttning till år 2012.

Svar på kommande planremiss samt genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation. Detta blir troligen därför den enda redovisningen av detta projekt i exploateringsnämnden.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som anser att byggande av flerbostadshus bör kunna prövas på denna plats. Även stadsdelsförvaltningen har informerats och de anser att platsen kan prövas för bebyggelse.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erfoderliga avtal och att påbörja utredningsarbetet.

### **Slut**