



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Markanvisning för bostäder vid kvarteret Snödroppen i Hässelby Villastad till IKANO Bostaden AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid kvarteret Snödroppen till IKANO Bostaden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Svensson

Sammanfattning

IKANO Bostaden AB (nedan kallat bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 46 lägenheter i flerbostadshus vid kvarteret Snödroppen i stadsdelen Hässelby Villastad. Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal, enligt vilket marken ska upplåtas med tomträtt till bolaget och lägenheterna upplåtas med hyresrätt. Stadens kostnader i projektet utgörs av projektadministration och åtgärder för att kompensera att grönytor tas i anspråk för bebyggelse



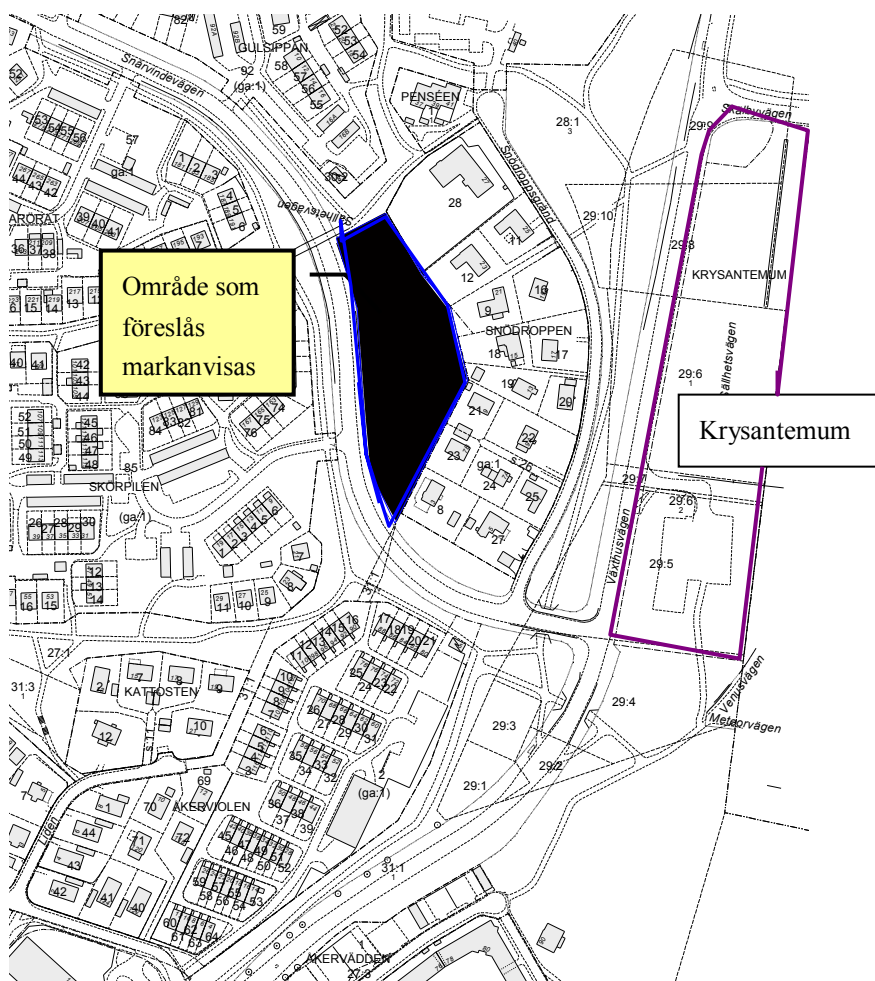
Bakgrund

IKANO Bostaden AB (nedan kallat bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 46 lägenheter i flerbostadshus vid kvarteret Snödroppen i stadsdelen Hässelby Villastad.

I gällande detaljplan är markområdet utlagt som parkmark. Området är idag obebyggt och bevuxet med skog. Bebyggelsen kring området utgörs av småhusbebyggelse.

I stadsdelen Hässelby Villastad utgörs idag 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. Byggande av dessa bostäder beräknas starta i början av år 2010.



Tidigare beslut

Aktuellt område har inte tidigare varit på förslag att bebyggas.
SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 46 lägenheter i flerbostadshus. Parkering planeras som markparkering med carport, en p-plats per lgh. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

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 åren fått fem markanvisningar om totalt ca 700 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.

Konsekvenser

-Ekonomi

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

Stadens kostnader i projektet utgörs av projektadministration och 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 (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.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett 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. Kontorets bedömning är att 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. Åtgärder för att förstärka ekologiska och/eller sociala värden i något grönområde i stadsdelen kan göras om det finns behov.

- Tillgänglighet

Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen skall planeras 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

Projektet bedöms inte ha någon negativ inverkan på barn.

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 och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har en förskola i kvarteret som de vill bygga ut med två avdelningar. För detta krävs detaljplaneändring som stadsdelsförvaltningen har ansökt om. Stadsdelsförvaltningen är positiv till att detaljplanearbetet för förskolan sker tillsammans med planarbetet för nya bostäder.



Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämndens hemställer om en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid kvarteret Snödroppen till IKANO Bostaden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Slut