



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

Till
Exploateringsnämnden 2010-05-20

Markanvisning för bostäder vid kvarteret Silvret i Grimsta till Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid kvarteret Silvret till Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Svensson

Sammanfattning

Svenska Bostäder (nedan kallat bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 150 lägenheter i flerbostadshus vid kvarteret Silvret i stadsdelen Grimsta. Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal, enligt vilket marken ska upplåtas med tomträtt till bolaget och lägenheterna upplåtas med hyresrätt. Stadens har inga investeringsutgifter i projektet.

Bakgrund

Svenska Bostäder (nedan kallat bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 150 lägenheter i flerbostadshus vid kvarteret Silvret i stadsdelen Grimsta.



För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmän plats (parkmark). Området är idag obebyggt och utgörs av en öppen gräsyta till viss del trädbevuxen. Bebyggelsen kring området består av flerbostadshus.

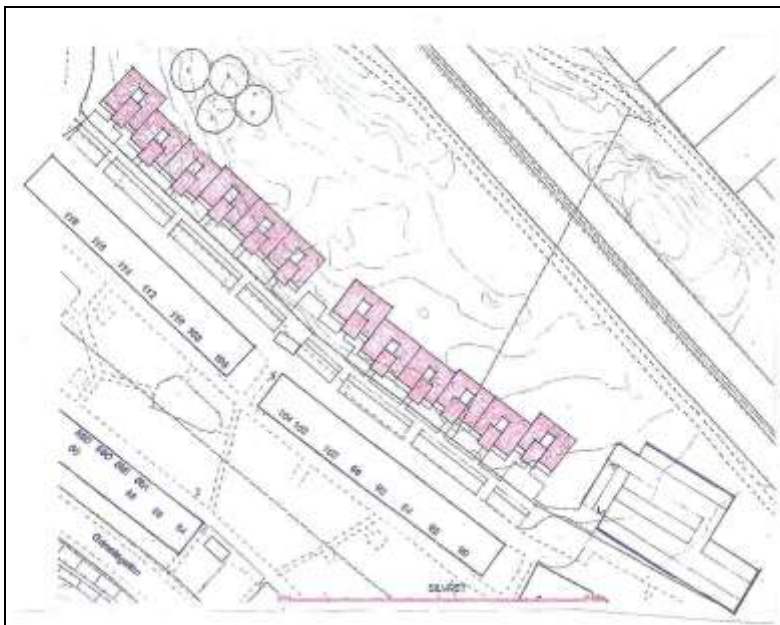
I stadsdelen Grimsta utgörs större delen av bostäderna av flerbamiljshus och domineras av Svenska Bostäder. Genom att låta Svenska Bostäder bygga moderna lägenheter med hiss, underlättas för bolagets egna hyresgäster med behov av hiss, att kunna byta bostad inom området.

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 150 lägenheter i flerbostadshus. Parkering planeras till större delen i ett parkeringsdäck med två våningar samt ett antal markparkeringsplatser, totalt en p-plats per lägenhet. Exploaterings innehåll och utformning, bl a med hänsyn till trafikbuller, kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Skiss på förslag till bebyggelse



Ortofoto över området

Markanvisning

Ett förslag till markanvisningsavtal har upprättats. Enligt detta kommer marken att upplåtas med tomträtt till bolaget och lägenheterna upplåtas med hyresrätt.



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

Svenska Bostäder har under de senaste tre åren fått markanvisningar om totalt ca 1200 lägenheter.

Avtal

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, kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Stadens kostnader i projektet utgörs av projektadministration. 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 ianspråktar några större natur- och rekreationsvärden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området har idag inga större rekreations- eller landskapsvärden och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. Området ligger i nära anslutning till Grimstareservatet och någon grönkompensation anser inte kontoret är nödvändig.

- Tillgänglighet

Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen skall planeras med särskild hänsyn till behoven hos äldre personer med funktionsnedsättning. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med med Vision 2030 och stadens mål att planera för 15 000 lägenheter under mandatperioden samt att planera för fler bostäder och kvartersbebyggelse även i ytterstaden.

-Energi

Bolaget åtar sig att uppfylla exploateringskontorets energikrav enligt stadens miljömål ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt”.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, t ex ett ökat kundunderlag till Vällingby centrum som ligger i närheten. Nya arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden av bebyggelsen möjliggör också ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ inverkan på barn.

Tidplan och kommande beslut

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1 ½ år. Mot bakgrund av detta planerar Svenska Bostäder sin byggstart till år 2012 och första inflyttning till år 2013.

Avtal om exploatering och tomträttsavtal kommer att kunna tecknas av kontoret på delegation. Även 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. Dessa ställer sig positiva till att man prövar flerbostadsbebyggelse på denna plats. Stadsbyggnadskontoret betonar att utformningen av parkeringsdäcket måste studeras noga.



Planbeställning

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten inom området

Slut