

Handläggare
Margaretha Larsson Almquist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2016-09-22

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Strand till JM AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

JM AB (publ), nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 170 bostadslägenheter inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Strand. Hälften av lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt och hälften med hyresrätt. I den nordvästra delen av området finns en förskola som ligger med tillfälligt bygglov till 2018. Området i övrigt är inte bebyggt. Området är kuperat, sluttande mot nordöst, och bevuxet med blandskog.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken som ska upplåtas för bostadsrätter för 7 300 kr/m² ljus BTA. Marken som ska upplåtas för hyresrätter avses upplåtas med tomträtt. En förskola ska också inrymmas i flerbostadshuset.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 62 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-12-02.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

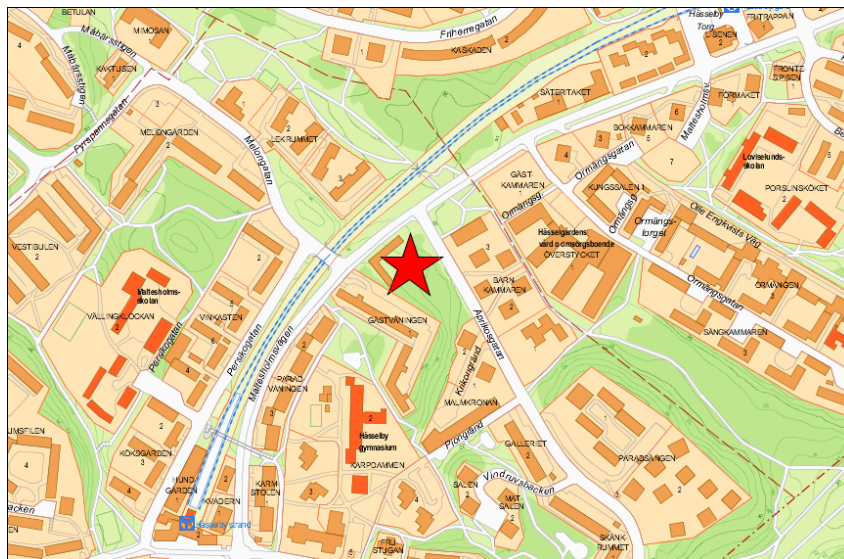
Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

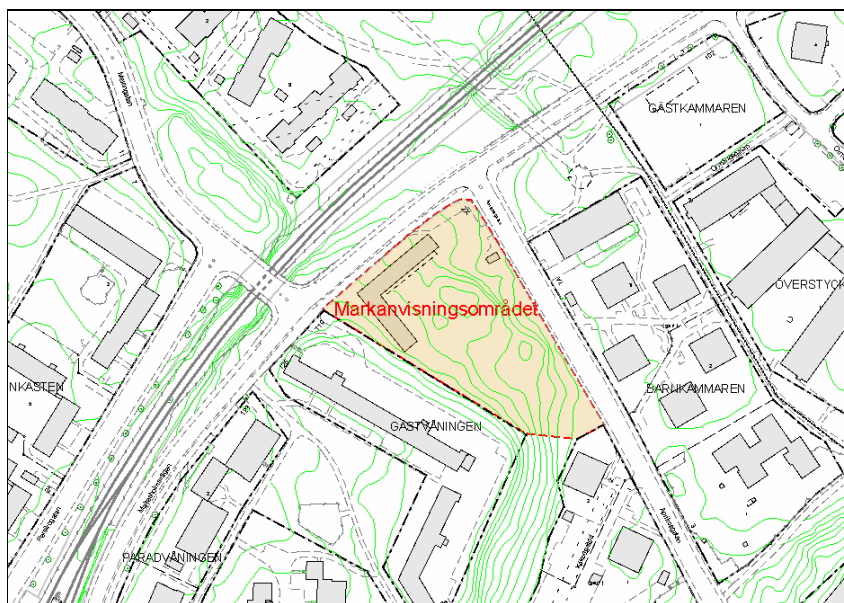
Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 170 lägenheter i stadsdelen Hässelby Strand. Bolaget har valts genom direktanvisning och ingen annan byggherre har sökt markanvisning för området.

Bolaget har under de senaste fem åren fått elva markanvisningar om totalt 1 694 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för ändamålet park. I nordvästra delen av området finns en förskola inrymd i lokaler som fastighetskontoret lät uppföra år 2008. I samband med renoveringen av Hässelby Strands centrum var man tvungen att evakuera en privat förskola från centrum. Fastighetskontoret lät då uppföra moduler för att tillfälligt lösa lokalfrågan. Förskolan ligger med tillfälligt bygglov till 2018-01-25. Området i övrigt är inte bebyggt. Området är kuperat och bevuxet med blandskog. Den närmaste bebyggelsen utgörs av två långa åttavåningshus sydväst om området i kvarteret Gästväningen samt två punkthus i åtta våningar sydöst om området i kvarteret Malmkronan. På andra sidan Aprikosgatan ligger fem stycken punkthus i fem våningar.



Projektets läge i Hässelby Strand.



Markanvisningsområdet har skuggats och markerats med röd streckad linje.

I stadsdelen Hässelby Strand är andelen bostäder i småhus 1 % och i flerbostadshus 99 %. I flerbostadshusen var ca 69 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och ca 31 % upplåtna med bostadsrätt år 2014 (Källa: www.statistikomstockholm.se). Projektet bidrar därmed till att försörja området med olika upplåtelseformer.

Tidigare beslut

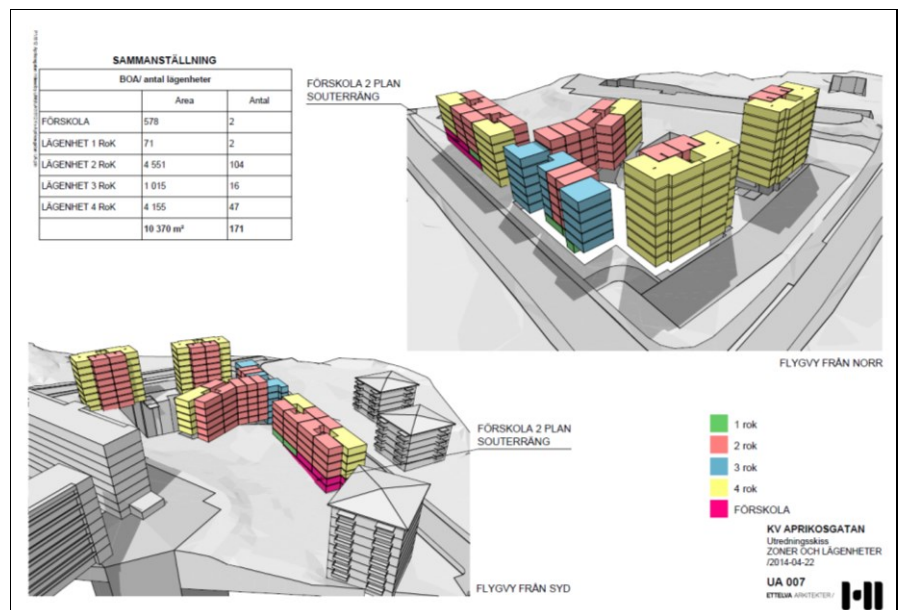
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 170 lägenheter i flerbostadshus samt en förskola. Bolaget föreslår att hälften av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och hälften med bostadsrätt. Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA m m för den mark som ska förvärfvas.



Situationsplan.



Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Utredningsskiss.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken som ska upplåtas för bostadsrätter för 7 300 kr/m² ljus BTA. Priset förutsätter ett parkeringstal om minst 0,5 parkeringsplatser per lägenhet i garage under mark. Marken som ska upplåtas för hyresrätter avses upplåtas med tomträtt. En förskola ska också inrymmas i flerbostadshuset.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-12-02 (dnr E2015-01591).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostadsrätter för 7 300 kr/m² ljus BTA. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 62 mnkr.

Marken till hyresrätter avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Stadens kostnader avser främst åtgärder för kompensation för ianspråktagen grönyta.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål och uppfyller även målet att bygga med olika upplåtelseformer i stadens alla delar.

Den aktuella exploateringen avser ca 170 lägenheter varav hälften i bostadsrätt och hälften i hyresrätt. I stadsdelen finns idag ca 31 % upplåtna med bostadsrätt och ca 69 % upplåtna med hyresrätt.

Det aktuella området ligger nära allmänna kommunikationer och fler bostäder i stadsdelen bidrar till ett större serviceunderlag och en positiv utveckling.

Lokaler

I projektet ingår en förskola med minst fyra avdelningar.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivande områden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Parkmark tas i anspråk men kontoret bedömer att tillgången på park och rekreationsytor är god i stadsdelen samt att förslaget inte påverkar den övergripande grönstrukturen. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och är enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en

stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet väntas medföra en positiv påverkan på de barn som får en ny förskola.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kv 4, år 2017.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av 6 lägenheter i gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) samt en gemensamhetslokal för personalen med en storlek om 3 rum och

kök i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål och parterna ska gemensamt verka för att grubbostäderna planläggs.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Parkeringsbehovet måste utredas närmare. Huvuddelen av parkeringsbehovet ska lösas i garage under mark.

Det underbyggda garaget innebär stora ingrepp i terrängen. Det är därför av stor vikt att gårdsbjälklaget utförs så att gården får en grön karaktär och att förutsättningar ges för att skapa goda utemiljöer. I övrigt ska bebyggelsen anpassas till terrängen och naturvärdena inom området i möjligaste mån. En inventering av vegetationen bör därför utföras för att utröna om det finns möjligheter att spara karaktärsskapande träd.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut