

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52

Till
Exploateringsnämnden
2024-09-26

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Hässelby Villastad 28:1 i Hässelby Villastad med Ikano Bostad AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Hässelby Villastad 28:1 vid Grantoppsgränd i Hässelby Villastad med Ikano Bostad AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Vid Grantoppsgränd i stadsdelen Hässelby Villastad har Ikano Bostad AB byggt fem flerbostadshus vilka sammantaget inrymmer 60 lägenheter. Lägenheterna har upplåtits med hyresrätt och marken har upplåtits med tomträtt. En ny infart från Blomsterkungsvägen har anordnats liksom kvartersgata för att angöra de nya bostäderna. Parkering har anordnats i friliggande

carportar samt som markparkering på kvartersmark. Stadens arbeten bestod av omläggning av gångvägar och ledningar samt åtgärder för att kompensera att grönytor togs i anspråk för bebyggelse.

Bakgrund

Ikano Bostad AB fick år 2009 markanvisning för ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus vid Grantoppsgränd i stadsdelen Hässelby Villastad. Området var obebyggt och bevuxet med skog och var i detaljplan avsett för allmän platsmark (park).



Översiktskarta.



Detaljplan.

Projektbeskrivning och genomförande

Projektet innehåller fem flerbostadshus i fyra våningar med ca 60 hyreslägenheter. Marken har upplåtits med tomträtt till Ikano Bostad AB. Parkering anordnas i friliggande carportar samt som markparkering på kvartersmark. Arbeten har utförts med omläggning av gångvägar och ledningar samt åtgärder för att kompensera att grönytor togs i anspråk för bebyggelse. Den ursprungliga tidplanen med inflyttning 2012 reviderades till inflyttning 2016, då arbetet med framtagandet av detaljplanen försköts.

Måluppfyllelse

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnads mål och uppfyller även målet att arbeta med många olika typer av bostadsprojekt och en mångfald av aktörer på bygg- och bostadsmarknaden. Projektet bidrar även till att bygga med olika upplåtelseformer och blandade bebyggelsetyper.

I planarbetet gavs särskild uppmärksamhet åt bulleravskärmning från förlängningen av Växthusvägen mot Järfälla då denna byggdes ut. Husen placerades i vinkel mot Blomsterkungsvägen och Växthusvägen på ett sätt som möjliggör att en gemensam tyst gård kunde anordnas. I övrigt bedömdes att bebyggelsen inte medförde någon större påverkan på omgivande områden.

Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen planerades med beaktande av de höjdskillnader som fanns så att den blev tillgänglig för personer med funktionshinder.

Projektet har haft en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, t ex ett ökat kundunderlag till Åkermyntans centrum som ligger i närheten.

Det var angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön gavs en trafiksäker utformning. Barn i området har nära till den stora parkleken Gulsippan.

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 22,174 miljoner kronor. Utgifterna avser främst projektadministration, omläggning av gångvägar och ledningar samt åtgärder för att kompensera att grönytor togs i anspråk för bebyggelse. I genomförandebeslutet bedömdes de sammanlagda kostnaderna till 8 miljoner kronor. Grönkompensation i form av upprustning av Gulsippans parklek har genomförts. Avvikelsen mot genomförandebeslutet beror till största delen på att hela Gulsippans upprustning lagts på projekt Grantoppsgränd. I Hässelby Villastad har tre andra projekt: Blodboksgränd, Snödroppsgränd och Måbärsstigen, också bidragit med medel för grönkompensation vid upprustningen av parkleken Gulsippan. I och med att grönkompensationsprojektet Gulsippan, belastar projektet Grantoppsgränd blir Grantoppsgränd ett minusprojekt.

De andra projekten som också har Gulsippan som grönkompensation har överskott som med marginal täcker underskottet i Grantoppsgränd.

Marken har upplåtits med tomträtt.

De sammanlagda inkomsterna uppgår till 2,7 miljoner kronor.



Nya bostäderna. Bildkälla: Google Street View juni 2022.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet bedömdes inte öka.

Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 910,7 tusen kronor per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 233 tusen kronor per år. Vid ny avgäldsperiod från april 2025 hamnar tomträttsavgälden på 291,2 tusen kronor per år.

Risikfaktorer

Några större risker förelåg inte.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut