



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2002-02-19

Handläggare: Åsa Wigfeldt
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 262 83
asa.wigfeldt @ gfk.stockholm.se

2002-01-28

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Strand. Tillägg till tidigare lämnad markanvisning till Besqab Mark AB avseende fastigheten Gästvåningen 2.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Strand till Besqab Mark AB och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden lämnade i ett beslut den 7 mars 2000 en preliminär markanvisning till Besqab avseende fastigheten Gästvåningen 2 m m i Hässelby Strand. Ärendet har därefter varit föremål för beslut om start-pm i stadsbyggnadsnämnden. Båda nämnderna gjorde i sina beslut anföranden som har lett till att kontoren har arbetat vidare på, och utvecklat projektet. Projektet har nu vuxit till att omfatta även en befintlig bollplan i angränsande kvarter, norr om Barnkammaren 1.

En befintlig bollplan tas i anspråk för bebyggelse. Detta kompenseras dock av att en annan bollplan i området rustas upp. Idrottsförvaltningen har deltagit i arbetet och är positiva till förslaget.

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal

Förslaget omfattar totalt 150 lägenheter inom projektområdet, varav 30 ligger inom tidigare anvisat område och 30 inom Familjebostäders tomträtt Malmkronan 1. De 90 tillkommande lägenheterna ligger inom det område för vilket markanvisning föreslås enligt detta tjänsteutlåtande. Besqab har hela tiden varit aktiva i arbetet med att utveckla området. I kontorets register över inkomna ansökningar om markanvisning finns ingen annan intressent än Besqab registrerad för det tillkommande området.

Projektet väntas ge ett överskott till staden. Besqab förvärvar marken efter fastighetsbildning till ett pris av 2.450 kr/m² ljus BTA. Den kostnad som kommer att belasta projektet avser va-anlutning samt upprustning av en befintlig bollplan i området. Inga andra större kostnader väntas uppstå för staden. Expertrådet behandlar ärendet den 18 februari 2002.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden lämnar en utökad markanvisning för del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Strand till Besqab Mark AB och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag. Kontoret avser att, i sedvanlig ordning, teckna en överenskommelse om exploatering med Familjebostäder rörande exploateringen inom Malmkronan 1.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Besqab erhöll enligt ett beslut i gatu- och fastighetsnämnden den 7 mars 2000 en preliminär markanvisning av fastigheten Gästvåningen 2 i Hässelby Strand. Efter direktiv från såväl gatu- och fastighetsnämnden som stadsbyggnadsnämnden har kontoren arbetat om och utvecklat förslaget. Bakgrunden till det omarbetade förslag och den utökade markanvisning som kontoret nu föreslår redovisas nedan.

Tidigare beslut i gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden

Besqab fick enligt beslut i gatu- och fastighetsnämnden den 7 mars 2000 markanvisning av ett område bestående huvudsakligen av fastigheten Gästvåningen 2 m m i Hässelby Strand. Inom området föreslogs 2-3 bostadshus om 40-60 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Nämnden anförde i sitt beslut att exploatering bör ske på mark som redan är tagen i anspråk och gav gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att pröva om det är möjligt att lägga delar av områdets parkering vid bollplanen på andra sidan Aprikosgatan.

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret arbetade tillsammans med Besqab vidare på förslaget med den inriktning som gatu- och fastighetsnämnden angivit. Kontoren fann det därvid mindre lämpligt att enbart förlägga en parkeringsplats i anslutning till bollplanen. Stadsbyggnadskontoret föreslog istället att man i programförslaget skulle titta på en flyttning och upprustning av Hässelby östra bollplan samt bebygga dess randområde med två mindre bostadshus med egen parkering. Idrottsförvaltningen ställde sig positiv till detta förslag.

Det programförslag som stadsbyggnadskontoret presenterade för stadsbyggnadsnämnden i november 2000 omfattade fem byggnader om totalt 100 lägenheter. Förslaget illustrerade tre punkthus i sex till åtta våningar längs Aprikosgatan och två byggnader i 4-5 våningar vid bollplanen på andra sidan Aprikosgatan, intill en befintlig barnstuga inom kvarteret Barnkammaren.

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet med programsamråd. Stadsbyggnadsnämnden anförde det positiva i att stadsdelen får ett tillskott av lägenheter upplåtna med bostadsrätt, men även att förslaget måste bearbetas något. Bl a ansåg man att parkeringsplatsen norr om Barnkammaren 1 skulle utgå och att planområdet skulle utökas till att också omfatta Barnkammaren 1 (befintlig barnstuga). Detta för att åstadkomma en mer effektiv markanvändning och få en ökad exploatering. Exploateringen i den norra delen av kvarteret Gästvåningen föreslogs utgå med hänsyn till parkmarken och de boende.

Föreliggande förslag

Det ursprungliga förslaget är omarbetat med utgångspunkt från de synpunkter som gatu- och fastighetsnämnden respektive stadsbyggnadsnämnden har framfört.

Kontoren har undersökt förutsättningarna för att bygga bostäder inom Barnkammaren 1. På fastigheten finns en kommunal barnstuga uppförd 1978. Barnstugan är funktionell och i gott skick utan byggnadstekniska eller andra problem. Med hänsyn till den storlek barnstugan har skulle det vara svårt att spränga in motsvarande lokaler i nyproduktionen. En sådan lösning skulle dessutom medföra avsevärt höjda lokalkostnader. Kontorens bedömning är därför att barnstugan bör bevaras i sitt nuvarande läge.

Gatu- och fastighetskontoret har diskuterat vidare med idrottsförvaltningen när det gäller upprustning av den befintliga bollplanen. Det visar sig svårt att rusta upp den befintliga planen då denna är belägen i omedelbar närhet till bostadshus. En upprustning med konstgräs och kraftig belysning ger utökad verksamhet vilket blir störande för de närboende. Diskussionerna har istället resulterat i en överenskommelse om att hela bollplanen kan tas i anspråk för bebyggelse samtidigt som en del av den intäkt staden erhåller vid exploateringen används för att rusta upp och förbättra en annan idrottsanläggning i närområdet, Maltesholmsskolans fotbollsplan alternativt befintlig bollplan vid Hässelby Gårds IP. De lokala idrottsföreningarna får sammantaget bättre förutsättningar för sin verksamhet samtidigt som mark frigörs för nyproduktion av bostäder. Idrottsförvaltningen är positiv till förslaget.

Föreliggande förslag innebär sammantaget att exploateringen inom området ökar till totalt ca 150 lägenheter och 144 p-platser (0,8 per ny lägenhet samt ersättning för befintlig p-plats inom Malmkronan 1 som tas i anspråk). 30 av lägenheterna ligger inom tidigare anvisat område, Gästvåningen 2, samt 30 inom Familjebostädernas tomträtt Malmkronan 1.

De tillkommande lägenheterna ligger inom det område för vilket markanvisning nu föreslås. Förslaget innehåller fem punkthus i fem våningar, totalt ca 90 lägenheter, samt p-platser och garage. I garage ska finnas laddningsstation för elbil. Skissen på nästa sida visar i stora drag projektförslaget. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Exploateringen inom det tidigare anvisade området har skjutits söderut. På så sätt bevaras det gröna inom kvarteret Gästvåningen samtidigt som en befintlig p-plats inom Malmkronan 1 tas i anspråk för bebyggelse. Familjebostäder är tomträttshavare till fastigheten Malmkronan 1. Tomten är bebyggd med ett flerbostadshus där lägenheterna är upplåtna med hyresrätt. Familjebostäder är intresserade av att delta i projektet och medverka till en exploatering enligt föreliggande förslag, vilket även ger ett visst tillskott av hyreslägenheter i området.



Tidig miljöbedömning

Bedömningen avser det tillkommande området bestående av den befintliga bollplanen invid Aprikosgatan och är genomförd enligt den metod som antagits och godkänts av gatu- och fastighetsnämnden.

Området ingår inte i den övergripande grönstrukturen och har inga omistliga landskapsvärden. Inga fornlämningar eller speciellt värdefulla kulturmiljöer är kända. Närheten till genomgående parkstråk och Grimstaskogen innebär att tillgången till såväl större som lokalt rekreationsområde är tillfredsställande. Bollplanen har ett visst lokalt rekreationsvärde vilket dock kompenseras genom upprustning och anläggning av andra planer i närområdet. Buss och tunnelbana finns inom bekvämt gångavstånd. Inga kända förekomster av markföroreningar finns i området. Dock måste en utredning genomföras med hänsyn till den närbelägna bensinstationen inom Gästkammaren 1. Även bullersituationen från Maltesholmsvägen och tunnelbana måste utredas vidare.

Den befintliga bensinstationen kräver skyddsavstånd. Den påverkan detta har på den slutliga utformningen och omfattningen av exploateringen måste utredas vidare i en fördjupad miljöbedömning.

Förslaget innebär att ett stort antal lägenheter tillskapas inom ett område som huvudsakligen redan är taget i anspråk för annan verksamhet och undviker ingrepp i naturmiljön. Idrottsföreningarna i området har tidigare uttryckt sitt önskemål om upprustning av befintliga bollplaner. Enligt förslaget tas en bollplan i anspråk för bebyggelse, detta kompenseras dock av att en annan, befintlig bollplan inom området kan rustas upp. Det planeras även en ny konstgräsplan i kanten av grönområdet vid Beata Sparres gränd vilket ytterligare bidrar till att öka tillgången och standarden på bollplanerna i området.

Ekonomi

Projektet väntas ge ett överskott till staden. Besqab förvärvar marken efter fastighetsbildning till ett pris av 2.450 kr/m² ljus BTA. Staden bekostar va-anslutning. Projektet kommer att belastas med kostnaden för upprustning av en befintlig bollplan i området. Kostnaden för upprustningen uppgår till i storleksordningen 5 mkr. Inga andra större kostnader för staden eller kommunala anläggningar väntas uppstå. Eventuell flyttning av ledningar i Krikongränd och inom den befintliga bollplanen bekostas av Besqab. Bolaget står även för plankostnader och el-anslutning. All ekonomisk risk avseende projekteringen åvilar bolaget. Expertrådet behandlar ärendet den 18 februari 2002.

Tidplan

Projektet har en preliminär och mycket översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare ca ett år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2003 och första inflyttning till år 2004. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen. När köpeavtal är träffat med exploatören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

Tidigare markanvisning

Besqab har under de senaste tre åren fått tre markanvisningar om totalt 170 lägenheter. 100 lägenheter i Mariehäll år 1999, 50 lägenheter i Hässelby Strand (Gästvåningen) år 2000 samt 20 lägenheter i Årsta år 2001.

Kontorets förslag

Nämnden har den 7 mars 2000 lämnat en preliminär markanvisning till Besqab för ett mer begränsat område än det som nu föreslås. Bolaget har därefter deltagit i arbetet med att utveckla exploateringen. I kontorets markanvisningsregister finns ingen annan intressent registrerad för området. Ca 60 % av de befintliga bostäderna i området är idag upplåtna med hyresrätter i kommunala bolag och exploateringen inom det föreslagna området ger ett tillskott av bostadsrättslägenheter. Kontoret föreslår en markanvisning för ytterligare ca 90 lägenheter inom området norr om Aprikosgatan. Ett förslag till markanvisningsavtal är upprättat (bilaga 1). Byggherren har godkänt villkoren i markanvisningsavtalet.

Mot bakgrund härav föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger en utökad markanvisning för del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Strand till Besqab Mark AB enligt villkoren i redovisat förslag till markanvisningsavtal. Kontoret avser att, i sedvanlig ordning, teckna en överenskommelse om exploatering med Familjebostäder rörande exploateringen inom Malmkronan 1.

SLUT