



Handläggare: Jessica Meijer

2002-04-15

Region ytterstad

Markbyrån

Tel: 508 260 52

Jessica.meijer@gfk.stockholm.se

Handläggare: Staffan Lorentz

Tel: 508 260 81

Staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

Till

Dnr: 02-411-1187

Gatu- och fastighetsnämnden

**Tidig markreservation för bostäder i Hässelby Strand Centrum till
Skanska och SBC. Inriktningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger tidig markreservation till Skanska Mark och Exploatering AB för bostäder inom Hässelby Strand Centrum och till SBC Mark AB för bostäder inom fastigheten Hundgården 1.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Skanska Mark och Exploatering AB har förvärvat centrumbebyggelsen i Hässelby Strand. Tillsammans med SBC Mark AB föreslår de en upprustning och förtätning av centrumet samt komplettering med ca 265 bostadsrättslägenheter. Förslaget innehåller bl.a. en överbyggnad av tunnelbanans entréhall med bostäder. Barnstugetomten Jaktpaviljongen 4, som idag ägs av staden, föreslås rivas och ersättas av ett bostadshus. Fastigheten Hundgården 1 föreslås bebyggas med ungdomsbostäder. Tidig markreservation föreslås ges för dessa områden samt för de övriga delar av centrum som Skanska idag inte äger. All ny bebyggelse sker på redan exploaterad mark. Grönstrukturen påverkas inte i nämnvärd utsträckning och upplåtelseformen med bostadsrätter kommer att utjämna den befintliga bostadsstrukturen som idag består till tre fjärdedelar av hyresrätter. Marken avses säljas till bolagen. Kontoret återkommer till nämnden med förslag till markanvisningsavtal i samband med programremissen.

Kontoret föreslår vidare att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Skanska Mark och Exploatering AB (nedan kallat Skanska) har årsskiftet 2000/01 förvärvat centrumbebyggelsens fastigheter i Hässelby Strand av Wihlborgs Fastigheter AB. Tillsammans med SBC Mark AB (nedan kallat SBC) har Skanska redovisat hur området kan upprustas och förtätas samt kompletteras med ca 265 lägenheter. Förslaget innebär att större delar av befintlig centrumbebyggelse rivs och ersätts med ny innehållande både bostäder och kommersiella lokaler för handel. Förslaget innefattar, förutom centrumfastigheterna och omkringliggande mark, även den obebyggda fastigheten Hundgården 1, som idag används som sjudygnsparkering, samt fastigheten Jaktpaviljongen 4 som idag inrymmer en barnstuga. De av parkeringsplatserna som fungerar som infartsparkering avses ersättas inom ramen för projektet. Barnstugan ges plats i den nya bebyggelsen. Stadsbyggnadskontoret har varit delaktiga i det förberedande arbetet och de ställer sig positiva till förslaget. Stadsdelsförvaltningen ser också positivt på en omdaning av centrumet. Skanska avser förvärva marken.

Skanska och SBC har hos stadsbyggnadskontoret beställt planläggning för bostadsbebyggelse för de berörda områdena inom Hässelby Strand centrum och för fastigheten Hundgården 1. Stadsbyggnadskontoret avser underställa en startpromemoria för godkännande i stadsbyggnadsnämnden under maj månad 2002.

Gällande detaljplaner

För området gäller två detaljplaner, Pl. 5104 och Pl. 4127. Den första berör centrumbyggnaderna som endast får användas för kommersiella, sociala eller kulturella ändamål med anknytning till stadsdelens centrum och barnstugans fastighet som endast får användas för barnavårdsändamål. Den andra planen innefattar Hundgården 1 som endast får användas för garage och småindustriändamål.

Områdesbeskrivning

Stadsdelen Hässelby Strand

Stadsdelen Hässelby Strand växte upp i slutet på 50-talet. 1957 hade Svenska Bostäder byggt färdigt sitt bestånd i Hässelby Strand och 1958 invigdes centrumet som hade Rotterdams nya affärskvarter som förlaga. Bebyggelsen i stadsdelen präglas av trevånings lamellhus i dova jordnära färger. Idag bor 69 procent av stadsdelens invånare i allmännyttan, 17 procent bor i bostadsrätter och åtta procent i småhus och resterande sex procent hos övriga fastighetsägare. Lägenhetsfördelningen är tidstypisk för ett bostadsområde från 50-talet med koncentration på smålägenheter. Femtio procent av lägenheterna har storleken 1-2 rum och kök, en tredjedel är treor och resten består av lägenheter större eller lika med fyra rum och kök.

Centrumområdet idag

Centrumområdet består av låga byggnader med i huvudsak kommersiella lokaler för handel. Stadsdelens bibliotek är inrymt i centrumbebyggelsen. Mitt i området ligger Hässelby Strands kyrka på fastigheten Evangeliet 1, som är upplåten med tomträtt. Denna kommer inte direkt att beröras av den nya exploateringen. Centrumet är sedan

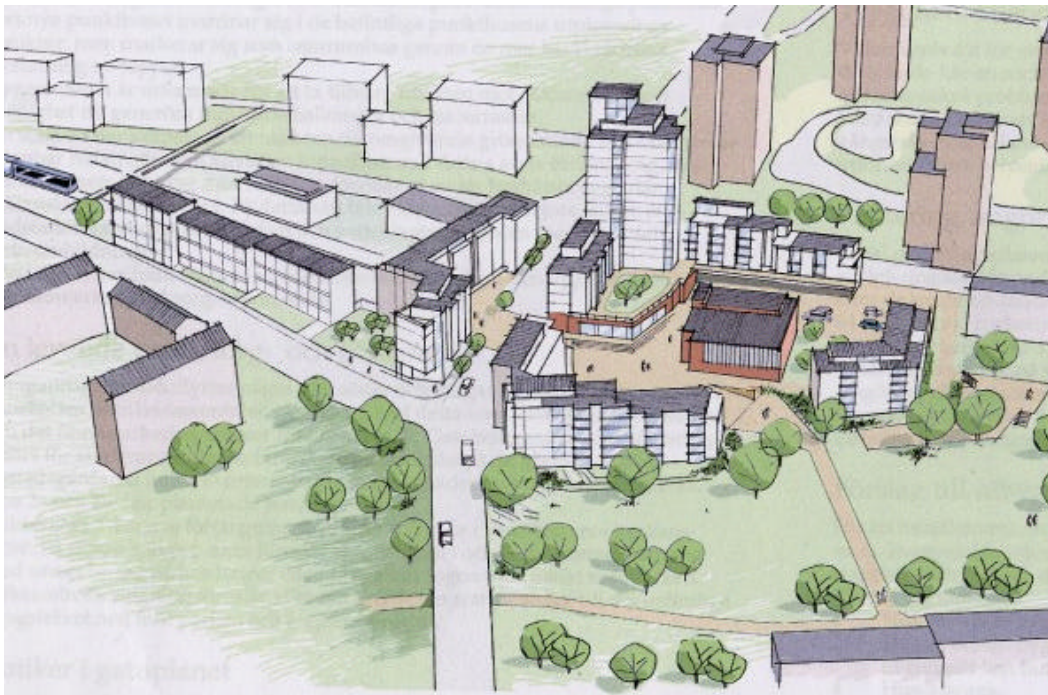
flera år på tillbakagång med många outhyrda lokaler. Torgytorna är få och ligger på baksidan av husen samt till viss del kring Fyrspannsgatan. Barnstugan inom området Jaktpaviljongen 4 ägs och förvaltas av gatu- och fastighetskontoret men drivs i privat regi. Barnstugans befintliga byggnad är sliten och härstammar från 60-talet. Övrig centrumbebyggelse är från 50-talet. Den obebyggda fastigheten Hundgården nyttjas idag som en avgiftsfri sjudygnspartering.

Tidigare markanvisningar i stadsdelen

Gatu- och fastighetsnämnden lämnade 2000-03-07 en markanvisning för 50 bostadsrättslägenheter till Besqab vid kvarteret Gästväningen. Denna följdes av en kompletteringsanvisning 2002-03-19 av 90 bostadsrättslägenheter för en utvidgning av projektet på en bollplan vid kvarteret Barnkammaren. Projekten är inne i ett programutredningsskede med en beräknad inflyttning i slutet på 2004. Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade 2001-10-02 ett område för 125 bostadsrättslägenheter på västra bollplanen vid Melongatan till Riksbyggen efter en anbudstävlan. Projektet är inne i ett programskede med planerad inflyttning i mitten på 2004.

Utbyggnadsförslag

Förslaget som utarbetats av bolagen i samråd med stadsbyggnadskontoret består av fem delområden, se beskrivning nedan. De nya byggnaderna inordnas väl i den befintliga kvartersstrukturen som kantar parkrummet likt befintlig bebyggelse. För att skapa en större yta för den nya bebyggelsen förskjuts Fyrspannsgatan söderut. Detta ger en större torgyta framför tunnelbaneentrén samtidigt som man planerar butiker i bottenvåningen på husen som kantar torget. Delområdet Hundgården avses markanvisas till SBC medan resterande områden, som ligger i anslutning till Skanskas eget ägda fastigheter, avses markanvisas till Skanska.



Utbyggnadsförslag, skiss på nya byggnader i centrum.

-Hundgården

Här planeras enkelsidig bostadsbebyggelse mellan Persikogatan och tunnelbanespåret. Huskropparnas utformning anpassas till bullret som uppkommer från bl.a. tunnelbanan genom att loftgångssidan läggs mot spåret med bullerskyddande förråd som extra skydd. Höjden på byggnaderna blir fem våningar med en vånings avtrappning på byggnaden som planeras längst söderut. SBC planerar här att uppföra lägenheter för ungdomsboende.

-Utmed Fyrspannsgatan

Femvånings lamellhus längs med Fyrspannsgatan. Bebyggelsen kommer att inrymma bostäder och lokaler i gatuplanet, samt tunnelbanans entréhall som byggs in i husen. Spårområdet kommer inte att beröras av den nya bebyggelsen.

-Östra delen

Bostadsbebyggelsen utmed Maltesholmsvägen ansluter i höjd till trevåningshusen i kvarteret Jaktpaviljongen och trappas sedan upp till sju våningar för att sedan avslutas med ett punkthus i 15 våningar. Punkthuset ansluter i höjd till de befintliga punkthusen likaså inordnar det sig i utplaceringsstrukturen för dessa. Byggnaderna västerut från punkthuset avtrappas i höjd för att ansluta till motsatta husets, tunnelbanebyggnadens, fem våningar. I bottenvåningarna planeras delvis lokaler för handel m.m.

-Västra delen

Fem- till sexvåningshus längs med Fyrspannsgatan. Bostadsbebyggelsen längs med grönområdet, i nord-sydlig riktning, tangerar den befintliga stödmuren och avslutas med tre våningar.

-Barnstugetomten

Den befintliga barnstugan rivs och ersätts av ett fyra våningar högt lamellhus. Barnstugan erbjuder en ny lokal i detta hus med gård ut mot grönområdet och den befintliga parkleken. Diskussioner förs i det fortsatta arbetet med stadsdelsförvaltningen om att finna andra alternativa lösningar för barnstugans placering.

Totalt planerar bolagen att uppföra ca 265 lägenheter i flerbostadshus samt nylokalisera och ersätta de befintliga lokalerna. Av bostäderna planeras ca 70 stycken på fastigheten Hundgården, 55 stycken kring överdäckningen av tunnelbaneentrén längs med Fyrspannsgatan, 20 stycken på barnstugetomten och ca 120 stycken på av Skanska egen ägd mark. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Alla parkeringsplatser för bostäderna kommer att inrymmas i garage under husen. Laddningsstation för elbilar skall anordnas. 80-90 stycken allmänna parkeringsplatser anordnas längs gata och i en samlad parkering med infart från Maltesholmsvägen. Ortofotot nedan visar områdets omfattning samt skiss över utbyggnadsförslaget. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Ortofoto med området inritat.



*Skiss som visar utbyggnadsförslaget.
De mörka byggnaderna är föreslagna nya.*

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Föreslagna bebyggelse bedöms inte påverka naturmiljön eller rekreations- och landskapsvärdena. Inga kända fornlämningar finns inom området. Projektet ligger på redan exploaterad mark. Bebyggelsen på Hundgården måste anpassas till buller från både Aprikosgatan och tunnelbanan. Övrig bebyggelse kommer också i viss mån att behöva anpassas till buller från omkringliggande gator. Dagvattenhanteringen måste ses över och lösas inom projektet. Markföroreningar kan finnas på parkeringen vid Hundgården men även i de andra områdena. Kontoret har låtit utföra provborringar för att utreda förekomst av markföroreningar, men dessa är ännu ej analyserade. Hässelby Strand är också en del av stadsmiljön tunnelbanestaden enligt översiktsplanen och detta kommer att beaktas i den kommande planprocessen.

Ekonomi

Skanska avser förvärva de markområden som ligger utanför deras egna fastigheter och som ingår i projektet efter framtagen detaljplan och fastighetsbildning. Inga kostnadsberäkningar är gjorda. Marken avses säljas till bolagen så staden beräknas få ett intäktsöverskott av projektet även om inga säkra uppgifter om stadens utgifter finns i dagsläget. SBC har också framfört önskemål om att Hundgården 1, med de planerade ungdomsbostäderna, skall upplåtas med tomträtt.

Genomförande, avtal och tidsplan

En översiktlig tidsplan för projektet ger att byggstart kan ske tidigast i mitten på 2004 med första inflyttning under 2005. Detaljplanearbetet beräknas pågå i cirka två år. Eftersom startpromemoria för detaljplanen avses behandlas i stadsbyggnadsnämnden under maj 2002, vill gatu- och fastighetskontoret tillförsäkra bolagen medverkan i projektet, även om inte alla förutsättningar för ordinarie markanvisning finns vid denna tidpunkt.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen. Vid detta tillfälle, preliminärt kv.4 2002, skall också markanvisningsavtal redovisas för godkännande av gatu- och fastighetsnämnden. Detta innebär att de berörda områdena markanvisas under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslutsdatum.

Därefter skall en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal och som reglering av bl.a de ekonomiska frågorna underställas gatu- och fastighetsnämnden för godkännande, i samband med genomförandebeslutet. Detta beräknas ske kv. 3. 2004.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har haft samråd med såväl stadsbyggnadskontoret som stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till exploateringsförslaget medan stadsdelsförvaltningen endast ställer sig positiva till omdaning av centrumet då de inte tagit ställning till förslaget i stadsdelsnämnden ännu. Stadsdelsförvaltningen har också framfört önskemål om insprängda gruppbestäder.

Gjorda markanvisningar

Skanska har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 380 lägenheter. Av dessa fyra anvisningar är tre stycken belägna i innerstaden och en i ytterstaden vid kvarteret Tapetrabatten i Hässelby Gård, 2000-08-22, där Skanska fått markanvisning för 15 bostadsrättslägenheter. SBC har de senaste tre åren fått tre anvisningar. Två i innerstaden och en i Årsta, 2001-04-03, på 330 bostadsrättslägenheter inom projektet Årsta kraftledningsgata.

Ansökan om markanvisning

Ansökan om markanvisning för bostäder vid kv. Hundgården har tidigare inkommit från Besqab Projekt och Fastigheter AB, NCC AB och SBC Mark AB.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Skanska och SBC har beställt en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på en utveckling och förnyelse av Hässelby Strand centrum där redan exploaterad mark används för ny bebyggelse. Förslaget ger ett betydande tillskott av bostäder och ger en god möjlighet att utnyttja och utveckla centrumområdet positivt. Genom den nya bebyggelsen förstärks även stadsdelens närhet till Mälaren. Bebyggelsen kommer heller inte att inverka på det grönområde som ligger i anslutning till bebyggelsen utan snarare inbjuda till att det används mer. Genom att upplåtelseformen är bostadsrätter utjämnas också upplåtelsestrukturen i stadsdelen som

idag till tre fjärdedelar består av hyresrätter. De små lägenheterna som planeras vid Hundgården lämpar sig väl för ungdomsboende vilket går i linje med stadens önskemål om fler lägenheter för unga. Området har en väl utbyggd infrastruktur med god kollektivtrafik. Den föreslagna parkeringslösningen med bilarna i garage gör även att ytan kan utnyttjas maximalt för bostäder.

Mot redovisad bakgrund föreslås att gatu- och fastighetsnämnden ger tidig markreservation till Skanska Mark och Exploatering AB för bostäder inom Hässelby Strand centrum och till SBC Mark AB för bostäder inom fastigheten Hundgården 1. Kontoret föreslår vidare att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT