



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-01-27

Handläggare: Jörgen Modig  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 265 34  
e-mail: [jorgen.modig@gfk.stockholm.se](mailto:jorgen.modig@gfk.stockholm.se)

2003-12-15

Dnr: 2003-411-04181

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Fogdekammaren 1 i  
Hässelby till AB Stockholmshem Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Fogdekammaren 1 till AB Stockholmshem.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

AB Stockholmshem vill bygga bostäder på fastigheten Fogdekammaren 1, längs Kvarnhagsgatan i Hässelby. Stockholmshem, som idag arrenderar marken för parkering, har arbetat fram ett idéförslag som ger ca 30 lägenheter. Förslaget innehåller ett punkthus på 8 våningar med markparkering och p-däck intill. Bostäderna avses att upplåtas med hyresrätt och marken föreslås att upplåtas med tomträtt.

Investeringskostnaderna för projektet uppgår preliminärt till ca 0,9 mnkr, medan intäkterna beräknas till ca 3,2 mnkr.

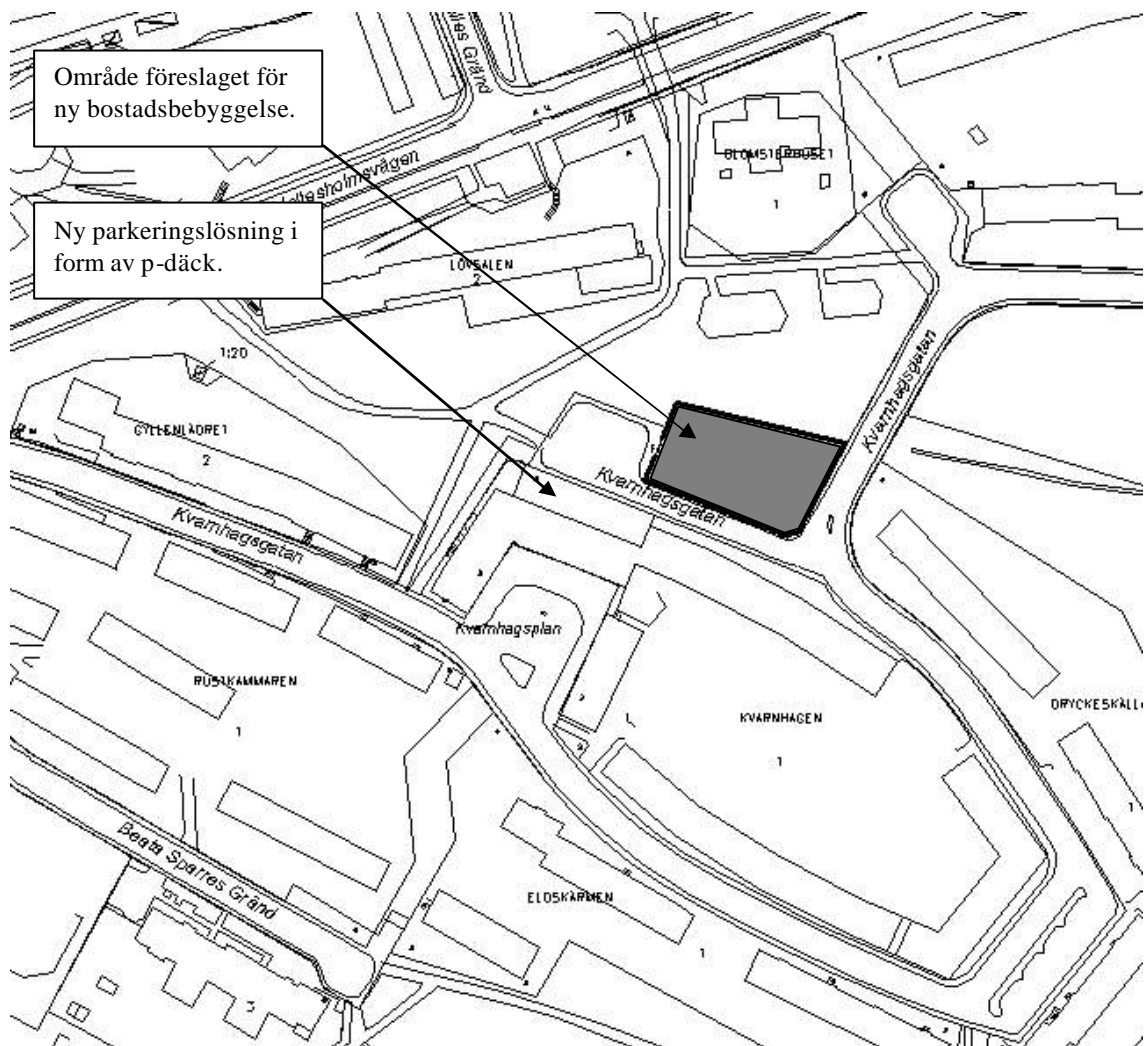
Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att markanvisa fastigheten Fogdekammaren 1 till AB Stockholmshem för bostadsändamål, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

AB Stockholmshem (nedan kallat bolaget) ansökte 2001-11-30 om markanvisning för bostadsbebyggelse inom fastigheten Fogdekammaren 1 i Hässelby Gård. Markområdet är idag upplåtet med arrende till Stockholmshem och används som markparkering av de boende längs med Kvarnhagsgatan. Knappt hälften av de 38 platserna är i dagsläget uthyrda av bolaget.

Stockholmshem vill bygga halva fastigheten med ett punkthus och ersätta de förlorade parkeringsplatserna med ett p-däck på egen mark i närheten.



Fastigheten Fogdekammaren 1 i Hässelby Gård.

Det föreslagna exploateringsområdet ligger på stadens mark. För området gäller stadsplan 0180-4113 (Hässelby Gård I) från 1953. Planen medger endast att tomten används för garageändamål.

Bostadsbeståndet i Hässelby Gård domineras av hyreslägenheter i flerfamiljshus (89%). Bostadsrätterna uppgår till ca 4% medan småhusen svarar för knappt 7%. Stadsdelen har mestadels smålägenheter (23% 1 rok, 34% 2 rok och 27% 3 rok).

I kontorets markanvisningsregister finns inga andra ansökningar registrerade för fastigheten Fogdekammaren 1.

## Tidigare beslut

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

## Utbyggnadsförslag

Stockholmskem har skissat på ett utbyggnadsförslag som ger ca 30 nya lägenheter. Idéförslaget visar ett punkthus i åtta våningar, bibehållen markparkering närmast den nya byggnaden samt nya parkeringsplatser i form av ett p-däck på den egna fastigheten Kvarnhagen 1. Punkthuset är baserat på ett typhus som A&P Arkitektkontor tidigare tagit fram. Vidare bearbetning av förslaget kommer att krävas, så att punkthuset passar in i omgivningen. Stadsbyggnadskontoret har också tagit del av idéförslaget och ställer sig positiva till ett nytt punkthus i området. De anser dessutom att exploateringen kan ökas något, vilket kan medföra ytterligare lägenheter. Lägenheterna avses att upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Exploateringsområdet längs Kvarnhagsgatan i stadsdelen Hässelby Gård.

## Förslag till markanvisning

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Stockholmskem, i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Det innebär bl.a. att bolaget skall följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder. Vidare måste bolaget följa stadens program för ekologiskt byggande. Anvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Marken föreslås att upplåtas med tomträtt till bolaget. Lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 6 markanvisningar om totalt 382 lägenheter. Anvisningarna har tillkommit i bl.a. Bagarmossen, Hökarängen och Hammarby Sjöstad.

### **Konsekvenser**

#### *- Ekonomi*

Kontoret föreslår att staden upplåter marken med tomträtt till bolaget. Intäkterna vid en tomträttsupplåtelse utgörs av de kapitaliserade avgälderna och dessa beräknas grovt att uppgå till ca 3,2 mnkr.

Projektet belastas framför allt med anslutningsavgifter för vatten- och avlopp. Dessa uppgår preliminärt till ca 0,9 mnkr. Stadens driftkostnader kommer endast att påverkas marginellt av föreslagen exploatering.

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 gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Miljöbedömningen påvisar inga uppenbara konsekvenser för natur- och rekreativvärden av föreslagen exploatering. Kontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen ej medför någon påverkan på grönstrukturen i stort.

#### *- Kompensation för i anspråktagen grönyta*

Exploateringen föreslås att ske på en befintlig parkeringsplats. Om grönytor tas i anspråk, blir det endast i marginell omfattning.

#### *- Tillgänglighet*

Exploateringsområdet är beläget i Hässelby Gård, ca 350 meter från Hässelby Gårds tunnelbanestation. Tillgången till kollektivtrafik bedöms därför som mycket god. Längs Maltesholmsvägen trafikerar dessutom bussar mot bl.a. Spånga station.

Krav ställs på bolaget att följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder. Nämndens handikappråd kommer vidare få möjlighet att yttra sig under planprocessen.

#### *- Måluppfyllelse*

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm.

#### *- Näringsliv och jobb i regionen*

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Efterfrågan på bostäder i Stockholm, är idag mycket stor. Ny bebyggelse i befintliga bostadsområden bidrar dessutom till stadsdelens utveckling samt ger ett ökat underlag för närservice mm.

## **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till våren 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen , preliminärt under kv 3 2004. När överenskommelse om exploatering har träffats med bolaget ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt under kv 1 2005.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda är positiva till utbyggnadsförslaget. Sbk har för avsikt att ta fram ett förslag till start-PM till stadsbyggnadsnämnden i början på år 2004, medan stadsdelsförvaltningen återkommer med synpunkter under planprocessen.

## **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Projektet, som ger ett tillskott om ca 30 lägenheter, är ett led i stadens mål om att påbörja 20 000 nya lägenheter under mandatperioden.

Hässelby Gård är ett naturnära bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur, service och goda kommunikationer. Stadsdelen har god tillgång på friytor och grönområden. Området lämpar sig väl för kompletteringsbebyggelse. Den föreslagna exploateringen sker i huvudsak på en befintlig parkeringsplats. Den föreslagna bebyggelsen ligger endast ca 4-500 meter från blivande Grimsta naturreservat.

Då bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder på fastigheten Fogdekammaren 1 i Hässelby till AB Stockholmshem samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolaget (inriktningsbeslut).

**SLUT**