



Kontaktperson
Jörgen Modig
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 34
jorgen.modig@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-01-26

Detaljplan för kv. Hundgården, Myntkabinettet m fl i stadsdelen Hässelby Strand. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss för ny detaljplan för kvarteren Hundgården, Myntkabinettet m fl i Hässelby Strand S-Dp 2002-05774-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Skanska Mark och Exploatering AB planerar att bygga om Hässelby Strands centrum och tillföra nya bostäder. Planförslaget ger ett tillskott på ca 220 - 250 nya lägenheter, varav ca 80 lägenheter föreslås på stadens mark. Vidare skapas nya lokaler och ett nytt större torg, Malteshomstorget.

De nya lägenheterna planeras som bostadsrätter. Kontoret föreslår att den blivande kvartersmarken som ägs av staden upplåts med tomträtt. Då förslaget omfattar både privatägd och stadens mark, måste vissa markytor regleras över från allmän mark till kvartersmark och tvärtom. Dessa regleringar föreslås ske genom markförsäljning.

Investeringskostnaderna för projektet uppgår grovt till ca 17 mnkr. Det nya torget svarar då för ca 12 mnkr. Andra större kostnader är omläggningar av gator, anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, förrättningskostnader och kostnader för rivning av befintlig förskola. Intäkterna, i form av markförsäljning och kapitaliserade avgälder, beräknas uppgå till ca 18 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på planförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Skanska Mark och Exploatering AB (nedan kallat Skanska) har sedan tidigare förvärvat de tre centrumfastigheterna i Hässelby Strand av Wihlborgs Fastigheter. Till följd av förvärven har bolaget tagit fram ett skissförslag föreställande en centrumförnyelse med tillskott av nya bostäder.

Den 10 juni 2003 anvisade dåvarande gatu- och fastighetsnämnden mark för ytterligare bostäder inom kv. Hundgården och inom del av fastigheten Grimsta 1:2, invid tunnelbanan i Hässelby Strand, till hyresrättsbyggaren ebab i Stockholm AB. Under det påföljande planarbetet minskades byggrätterna kraftigt, framför allt inom ebabs markområde. Bolaget valde därför att lämna projektet. Skanska övertog senare samma markanvisning, efter ett beslut i marknämnden den 23 juni 2005.

Planförslag

Bostäder

Planförslaget har omarbetats något och innehåller nu ca 220-250 lägenheter i form av bostadsrätter. Enligt förslaget flyttas Fyrspanngatan något i sidled, så att en ny byggrätt tillskapas vid tunnelbanans entré. Planförslaget innebär vidare att den befintliga centrumbebyggelsen (utom kyrkan) rivs, för att ge plats åt ett helt nytt centrum. Den nya bebyggelsen föreslås i varierande skala. Planförslaget redovisar ett nytt punkthus om 16-19 våningar, som ska markera det nya centrumet. Längs Fyrspanngatan föreslås ett lamellhus om sex våningar med tunnelbanans entré inbyggd. Ut mot parkstråket föreslås två huskroppar som trappas av, från sex våningar ner till tre.

Lokaler

Enligt planförslaget rivs de befintliga affärslokalerna i centrum och ersätts av nya bostadshus med lokaler i bottenvåningarna. Befintliga och nya lokalhyresgäster erbjuds genom Skanska att medverka vid utformningen av de nya lokalerna. Enligt förslaget får det nya centrumet minst samma utbud av lokalytor som dagens centrum.

Torg

Planförslaget har utformats så att ett nytt torgrum, Maltesholmstorget, skapas mellan tunnelbanans entré, kyrkan och de nya huskropparna. Torget utgör en mycket viktig del av förslaget till nytt centrum, varför staden bör lägga stor vikt på dess utformning och gestaltning. Tillsammans med stadsbyggnadskontoret och Skanska har kontoret tagit fram ett utkast till gestaltungsprogram för centrumförnyelsen.

Parkering

Planförslaget redovisar all boendeparkering förlagd till ett parkeringsdäck på fastigheten Hundgården 1. P-däcket föreslås i tre plan, varav det understa hamnar helt under jord. Det mellersta planet blir till hälften nedgrävt, i och med naturliga nivåskillnader då Persikogatan stiger. Det översta planet är detsamma som p-däckets tak. Däcket rymmer totalt 160 platser, vilket även inkluderar besöksplatser.

Den befintliga 7-dygnsparkeringen på Hundgården försvinner helt. Kontoret har tidigare kartlagt hur parkeringen används och av vilka. Kartläggningen visar att det till största del är närboende som långtidsparkerar där. En mindre del utgörs även av pendlare från Hässelby Villastad samt centrumbesökare. Stadsdelsförvaltningen förordar dock Johannelund som infartsparkering. Staden har ingen skyldighet att upplåta gratisparkering på kvartersmark. Kontoret anser dock att det vore önskvärt om några av platserna kan ersättas. Frågan föreslås utredas i det fortsatta planarbetet.

De befintliga p-platserna i centrum minskar också med förslaget. Ca 10 parkeringsplatser försvinner på Skanskas kvartersmark. Centrumplatserna på stadens mark förblir dock lika många eller ökar något. För ytterligare beskrivning se bilaga 1: Planförslag.

Ny förskola

Enligt planförslaget rivs den befintliga förskolan i centrum och ger plats för ett nytt bostadshus. En ny förskola om 4-6 avdelningar föreslås istället på en lågt utnyttjad lekplats vid Mirabellbacken. SISAB och Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning ansvarar för all planering och projektering av den nya förskolan samt bekostar densamma.

Tillgänglighet

Exploateringsområdet är centralt beläget i stadsdelen, i direkt anslutning till tunnelbanestationen. Bussar trafikerar centrum med destination Solna och Hässelby Villastad. Bostadsläget är mycket bra med omedelbar närhet till parkstråket, som leder ner mot Mälaren.

Krav ställs på Skanska att följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den blir tillgänglig för människor med funktionshinder.

Miljökonsekvenser

Föreslagen exploatering medför att Hässelby Strands centrum rivs och byggs om. Både privat och allmän mark omfattas av planförslaget. Den föreslagna exploateringen innebär att ca 220-250 lägenheter tillkommer i ett mycket bra kommunikationsläge, att gatu- och torgmiljöer rustas upp samt att det nedgångna centrumet får nya lokaler. Förslaget bedöms ha en positiv

påverkan på miljön i stort. Ökad lokal handel bidrar till minskat resande till externa stormarknader. Ombyggnad av gatu- och torgmiljöer ger ett tryggare och mer inbjudande centrum.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen föreslås ske på redan hårdgjord mark och tar således ingen befintlig grönyta i anspråk.

Barnkonsekvenser

I den pågående planprocessen skall både privata och allmänna intressen vägas samman. De föreslagna bostäderna i centrum har sparsamt med förgårdsmark, men angränsar istället mot det stora parkstråket. Parken erbjuder möjlighet till lek, både inom och utanför den befintliga parkleken. Parkstråket nås dessutom direkt, utan att någon gata korsas, utav merparten av de nya boende i centrum. Vidare föreslås Fyrspannsgatan få en bättre utformning vid centrumet, så att säkerheten förbättras för korsande gångtrafikanter.

Ekonomi

Kontoret föreslår att den blivande kvartersmarken, inom kv. Hundgården och Grimsta 1:2 (på T-banesidan), upplåts med tomträtt till Skanska. Kvartersmarken i centrum ägs redan av Skanska. Den mark som måste regleras över från allmän plats mark till bolagets kvartersmark (och tvärtom) ska säljas, så att exploateringen kan genomföras. Tomträttsupplåtelsen utgörs av kapitaliserade avgälder och beräknas grovt uppgå till ca 12 mnkr medan markförsäljningen uppskattas till knappt 6 mnkr. Intäkterna beräknas således till ca 18 mnkr.

Exploateringsprojektet belastas främst med kostnader för projektering och anläggning av det nya torget, ca 12 mnkr, samt Fyrspannsgatans omläggning och Persikogatans avsmalning, ca 2 mnkr. Andra kostnader är rivning av befintligt daghem, anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, ny belysning samt förrättningskostnader. Totalt beräknas kostnaderna grovt uppgå till drygt 17 mnkr.

Stadens driftkostnader kommer endast att påverkas marginellt av föreslagen exploatering.

Kontoret bedömer att exploateringen i stort sätt går jämt ut för staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.

Tidplan mm

Kontoret bedömer att det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer att pågå ytterligare ett halvår. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till sommaren 2006, med en första inflyttning under hösten 2007. Kontoret planerar att återkomma till nämnden, för godkännande av överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal, i samband med genomförandebeslutet, vilket beräknas ske i under kv. 1 2006.

Kontorets synpunkter och förslag

Hässelby Strands centrum är i stort behov av upprustning och förnyelse. Centrumet har varit på tillbakagång i många år och kundunderlaget har minskat efter hand. Byggherren Skanska har sedan tidigare förvärvat de tre centrumfastigheterna och därefter fått en markanvisning i anslutning till centrumet. Tillsammans med bolaget och stadsbyggnadskontoret har kontoret arbetat fram ett planförslag som kan ge ca 220-250 nya lägenheter mitt i centrum. Förslaget innebär också att ett nytt torg, Maltesholmstorget, tillskapas samt att stadsdelen får ett nytt fräscht centrum med moderna affärslokaler.

Markkontoret ställer sig positivt till planförslaget. Den föreslagna exploateringen planeras på redan hårdgjord mark, i ett mycket centralt läge med bra kommunikationer in mot Stockholm city. De nya bostäderna utgör en del av 20 000 lägenheter projektet samt bidrar till ett ökat kundunderlag för affärscentrumet.

Enligt planförslaget löses all boendeparkering i form av ett parkeringsdäck inom kv. Hundgården. Lösningen kan accepteras under förutsättning att däcket utformas och gestaltas väl. Antalet besöksparkeringar för centrumet minskar något, varför det fortsatta arbetet bör fokusera på hur antalet platser kan ökas något.

Skanska avser att upplåta de nya lägenheterna med bostadsrätt. Kontoret föreslår att den blivande kvartersmarken inom fastigheten Hundgården 1 och berörd del av Grimsta 1:2, längs Fyrspanngatans norra sida, upplåts till bolaget med tomträtt. Kvartersmarken i centrum ägs redan av Skanska. Den mark som ändå behöver regleras över från allmän plats mark till bolagets kvartersmark (och tvärtom) ska säljas, så att exploateringen kan genomföras.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

SLUT