



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-06-10

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

2003-05-15

Dnr: 02-411-1187

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder i Hässelby Strands centrum till ebad
och Skanska, återremiss. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder, i Hässelby Strands centrum samt inom fastigheten Hundgården 1, till ebad i Stockholm AB och Skanska Mark och Exploatering AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden återremitterade 2002-10-22 kontorets förslag om tidig markreservation till Skanska och SBC i Hässelby Strands centrum. Skanska har sedan tidigare förvärvat de tre centrumfastigheterna och tillsammans med SBC föreslogs en förnyelse och förtätning av centrumet samt ett tillskott på ca 265 bostadsrättslägenheter. Nämnden godkände markreservationen under förutsättning att hyresrätter tillskapas samt att marken upplåts med tomträtt.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att exploateringsområdet delas upp mellan ebad och Skanska, så att nya hyresrätter, bostadsrätter och lokaler tillskapas. Grönstrukturen påverkas inte i någon nämnvärd utsträckning av exploateringsförslaget i och med att ny bebyggelse, till största del, uppförs på redan i anspråkstagen och hårdgjord mark.

Vidare föreslås att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Skanska och ebad (inriktningsbeslut).

Bilaga 1: Tjänsteutlåtande ”Tidig markreservation för bostäder i Hässelby Strand C.”
Bilaga 2: GFN-beslut 2002-10-22

UTLÅTANDE

Bakgrund

Skanska Mark och Exploatering AB (nedan kallat Skanska) har sedan tidigare förvärvat de tre centrumfastigheterna i Hässelby Strand av Wihlborgs Fastigheter. Tillsammans med SBC Mark AB (nedan kallat SBC) har man därefter redovisat hur området kan rustas upp och förtätas samt kompletteras med ca 265 lägenheter. Förslaget, som redovisas mer ingående i bilaga 1, innebär att den befintliga centrumbebyggelsen rivs (dock ej kyrkan) och ersätts med ny. Den nya bebyggelsen föreslås innehålla både bostäder och kommersiella lokaler.

Med anledning av gatu- och fastighetsnämndens beslut 2002-10-22, gällande tidig markreservation för bostäder i Hässelby Strands centrum, har kontoret fört en dialog med ebab i Stockholm AB (nedan kallat ebab) om byggande av hyresrätter. Ebab marknadsför sig främst som ett projektlednings- och förvaltningsbolag men driver även egna projekt. Bolaget har sedan en längre tid arbetat med ett bostadskoncept som möjliggör byggandet av hyresbostäder. Konceptet bygger på hög grad av prefabricering, utan att för den skull *tumma* på den arkitektoniska utformningen. Ebab inkom med en skrivelse 2003-04-28, med begäran om markanvisning i Hässelby Strands centrum.

Gällande detaljplaner och områdesbeskrivning

Se bilaga 1.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2002-10-22 att återremittera kontorets förslag om tidig markreservation till Skanska och SBC. Nämnden godkände markreservationen under förutsättning att hyresrätter tillskapas samt att marken upplåts med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2002-05-16 om att påbörja planarbetet för Hässelby Strands centrum.

Utbyggnadsförslag

Skanska och SBC har tidigare tagit fram en idéskiss till förnyelse och komplettering av Hässelby Strands centrum, vilken redovisas i bilaga 1. Förslaget har delvis omarbetats så att även hyresrätter kan tillskapas. Konkret innebär det förändrade förslaget att exploateringsområdet delas upp mellan Skanska och ebab.

- Söder om Fyrspannsgatan

Skanskas område föreslås bli centrumfastigheterna runt kyrkan, i nära anslutning till de egna fastigheterna. Detta utbyggnadsförslag redovisas i bilaga 1, under rubrikerna *Östra delen*, *Västra delen* samt *Barnstugetomten*. SBC får ingen egen markanvisning utan verkar tillsammans med Skanska. Bolaget avser även fortsättningsvis att bygga ungdomsbostäder i form av bostadsrätter. Skanskas utbyggnadsförslag ger ett helt nytt utbud av lokaler i centrum, för både kommersiella och andra ändamål. Förslaget innebär också ett tillskott av ca 140 bostadsrättslägenheter, varav ca 40 lägenheter tillkommer på av staden anvisad mark. Resterande 100 lägenheter uppförs på Skanskas mark.

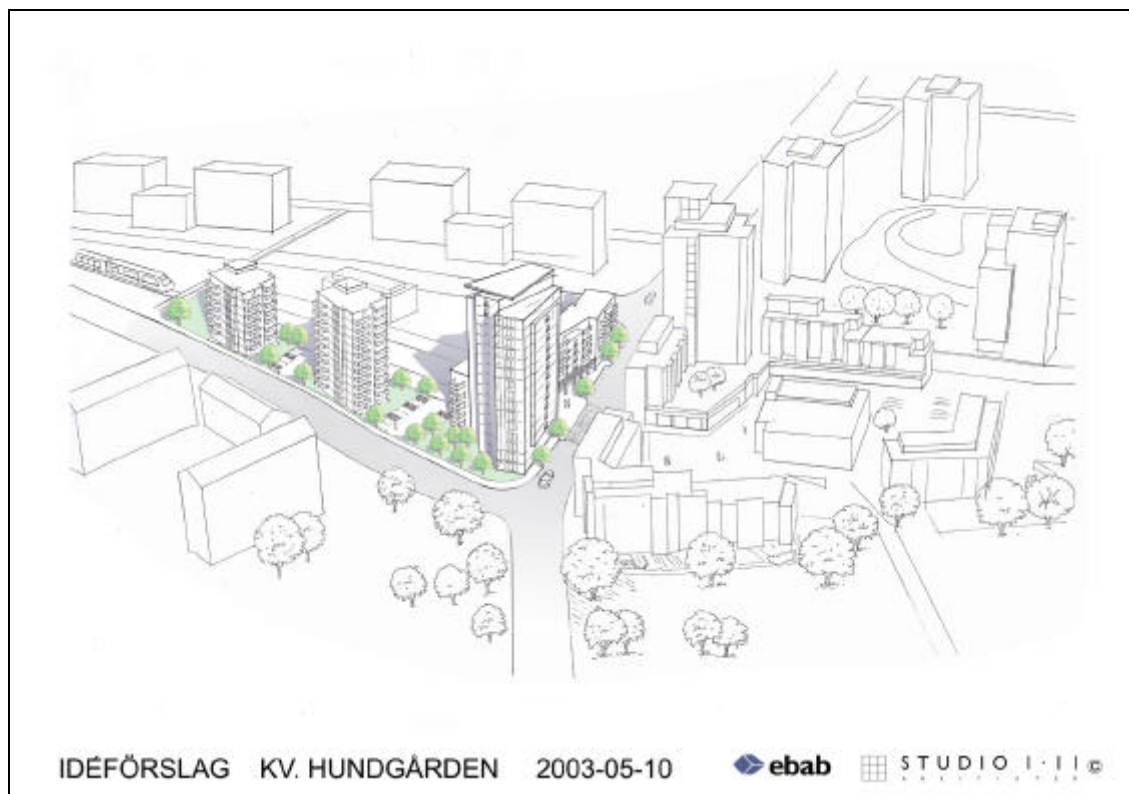
Ebab har i samband med ansökan om markanvisning, lämnat ett förslag till utbyggnad för området norr om Fyrspannsgatan. Förslaget är dock framtaget på egen hand, utan närmare dialog med stadsbyggnadskontoret och skall därför betraktas som ett första utkast. Utkastet kommer förstås att vidareutvecklas i samband med den fortlöpande planprocessen, i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret. Bolaget har för avsikt att bygga ca 150-175 hyreslägenheter. Förslaget innebär en högre exploatering än tidigare idéskiss, som utarbetats av Skanska/SBC.

- Längs med Fyrspannsgatan

Längs med norra sidan av Fyrspannsgatan föreslår Ebab ett lamellhus i fem våningar. Huset kommer att inrymma bostäder och lokaler (i gatuplanet), samt tunnelbanans entréhall som byggs in i den nya byggnaden. Spårområdet kommer dock inte att beröras av exploateringen. I korsningen Fyrspannsgatan/Persikogatan övergår lamellhuset i ett punkthus, med ca 15-16 våningar. Förslaget skall ses som en pendang till Skanskas förslag till punkthus i korsningen Fyrspannsgatan/Maltesholmsvägen (se bilaga 1). Parkering sker i garage, som även utrustas med uttag för laddning av elbilar.

- Kv. Hundgården

Längs med Aprikosgatan, på den befintliga parkeringsplatsen, föreslås två punkthus om vardera 10-12 våningar. Markparkering planeras för dessa lägenheter. Den befintliga parkeringen flyttas och förläggs bortom den nya bebyggelsen.







Perspektiv sett från Fyrspannsgatan mot Aprikosgatan och Hässelby Strands centrum.

Förslag till markanvisning

Skanska äger redan de tre centrumfastigheterna, varför gatu- och fastighetskontoret föreslår att bolaget anvisas mark i anslutning till dessa fastigheter (se skiss). Vidare föreslås att ebab anvisas mark norr om Fyrspanngatan, inom kv. Hundgården samt längs gatan vid entrén till tunnelbanan. Föreslagen uppdelning mellan Skanska och ebab medför att parkeringsfrågorna lättare kan lösas samt att projektet smidigare kan genomföras.



-  Skanskas eget markinnehav.
-  Stadens mark som föreslås anvisas och upplåtas med tomträtt till ebab, ca 3 555 m².
-  Stadens mark som föreslås anvisas och senare säljas till Skanska, ca 3 772 m².
-  Skanskas mark som föreslås att inköpas av staden, ca 671 m².

Markanvisningsavtal

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med ebab och Skanska, i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Det innebär bl.a. att bolagen skall följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder. Vidare måste bolagen följa stadens program för ekologiskt byggande. Staden avser att träffa tomträttsavtal med ebab samt sälja mark till Skanska, så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden skall beräknas enligt de principer för tomträttsavgäld, om vilka kommunfullmäktige beslutat skall gälla vid upplåtelse tidpunkten. Förhandlingar skall inledas med Skanska om försäljningspris för marken. Expertrådet kommer att behandla ärendet i enlighet med gängse rutiner.

Konsekvenser

- Ekonomi

Skanska avser att förvärva de markområden, söder om Fyrspannsgatan, som ansluter till de egna fastigheterna och som ingår i projektet efter framtagna detaljplan och fastighetsbildning. Inga kostnadsberäkningar är gjorda. Marken avses säljas till bolaget, vilket skulle ge staden ett intäktsöverskott av projektet, även om inga säkra uppgifter om stadens utgifter finns i dagsläget.

Då ebab avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt till bolaget.

- Tidig miljöbedömning

Redovisas i bilaga 1.

- Kompensation för i anspråkstagen grönyta

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka naturmiljön eller rekreations- och landskapsvärdena. All ny bebyggelse föreslås att uppföras på redan exploaterad mark. Kontoret har genomfört en tidig miljöbedömning som redovisas i bilaga 1.

- Tillgänglighet

En tillgänglighetsplan håller på att tas fram för stadsdelarna Hässelby och Vällingby. Flera viktiga målpunkter skall framöver inventeras, bl.a. Hässelby Strand. Förslaget till ny bebyggelse i Hässelby Strands centrum kommer att behandlas på remiss av kontorets tillgänglighetsgrupp, vilken har en fortlöpande dialog med nämndens handikappråd.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan, att intensiviera arbetet med markanvisningar, att verka för en blandning av upplåtelseformer samt att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm.

Genomförande och tidplan

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanarbetet kommer att pågå i ca två år. Detta ger en preliminär byggstart till våren 2005 med första inflyttning i slutet av samma år. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt hösten 2003. Därefter skall en överenskommelse om exploatering, inklusive köpeavtal, tomträttsavtal samt reglering av övriga ekonomiska frågor, underställas gatu- och fastighetsnämnden för godkännande i samband med genomförandebeslutet, vilket beräknas ske i under kv. 4 2004.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har haft samråd med såväl stadsbyggnadskontoret som stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret ställer sig odelat positivt till exploateringsförslaget medan stadsdelsförvaltningen har önskemål om att Fyrspannsgatan stängs av vid centrum, att daghemmet flyttar till egen tomt samt att insprängda gruppbestäder tillskapas.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser mycket positivt på den föreslagna förnyelsen och kompletteringen av Hässelby Strands centrum. Förslaget innebär att ny bebyggelse uppförs på redan i anspråkstagen mark, samtidigt som angränsande grönstråk bevaras. Projektet ger ett betydande tillskott av bostäder, i form av både hyresrätter och bostadsrätter. Centrumets förnyelse bidrar positivt till stadsdelens utveckling. Läget är bästa tänkbara med väl utbyggd infrastruktur och god kollektivtrafik. Utbyggnadsförslaget ger ett bra markutnyttjande med bl.a. parkeringslösningar i garage.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark, för bostäder i Hässelby Strands centrum samt inom fastigheten Hundgården 1, till ebab i Stockholm AB och Skanska Mark och Exploatering AB. Kontoret föreslår vidare att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolagen (inriktningsbeslut).

SLUT