

Handläggare: Margareta Catasús  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 26062  
margareta.catasus@gfk.stockholm.se

2003-10-03

Dnr 03-411-3039

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## **Markanvisning för bostäder på del av Akalla 4:1 vid Kippinge 2 i Hjulsta till AB Svenska Bostäder**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 vid fastigheten Kippinge 2 i Hjulsta till AB Svenska Bostäder på två år.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

### **SAMMANFATTNING**

AB Svenska Bostäder avser att bygga två punkthus och cirka femton radhus vid Hjulsta Backar i västra delen av Hjulsta/Tensta. Huvuddelen av den föreslagna bebyggelsen ligger på mark som redan upplåts med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Markanvisningen avser marken till det ena punkthuset och eventuellt viss del av gatumark på Hjulsta Backar. En boställning planeras i Tensta 2006. Bostäder vid Hjulsta Backar skulle komma att ingå som en viktig del i utställningen. Bostäderna upplåts med hyresrätt.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att markanvisa del av Akalla 4:1 vid Kippinge 2 i Hjulsta till Svenska Bostäder för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor.

### **UTLÅTANDE**

#### **Bakgrund**

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 3 april 2001 ett tjänsteutlåtande, Redovisning av tänkbar mark för bostadsbebyggelse m.m. i Hjulsta och Tensta, som tagits fram gemensamt med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Spånga-Tensta. I redovisningen föreslås ett antal områden som lämpliga att planlägga för bostadsbebyggelse. Ett av dessa är området vid Hjulsta Backar i västra delen av Hjulsta/Tensta.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2003-08-20 en start-promemoria för planläggning av föreslagen bebyggelse.

Utrednings- och statistikkontoret (USK) har nyligen presenterat en omfattande enkätundersökning om stockholmarnas inställning till bl a ny bostadsbebyggelse. I Spånga-Tensta ansåg drygt 70 procent att det var ganska eller mycket bra om fler bostäder tillkommer i stadsdelen.

Inga andra ansökningar för detta område finns registrerade under de senaste åren i kontorets markanvisningsregister.

Det föreslagna området är i huvudsak redan upplåten med tomträtt åt AB Svenska Bostäder med undantag för markområdet vid det norra punkthuset. Tomten består av naturmark som bedöms som mindre värdefull att bevara.

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger mellan 60 och 250 meter från Hjulsta Centrum och t-banestation.



*Idag, mot öster*

### **Samråd**

Platsen och den föreslagna bebyggelsen har tagits fram i samråd med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning och stadsbyggnadskontoret. Kontoret avser att återkomma till gatu- och fastighetsnämnden i detta ärende med programremissen under våren 2004.

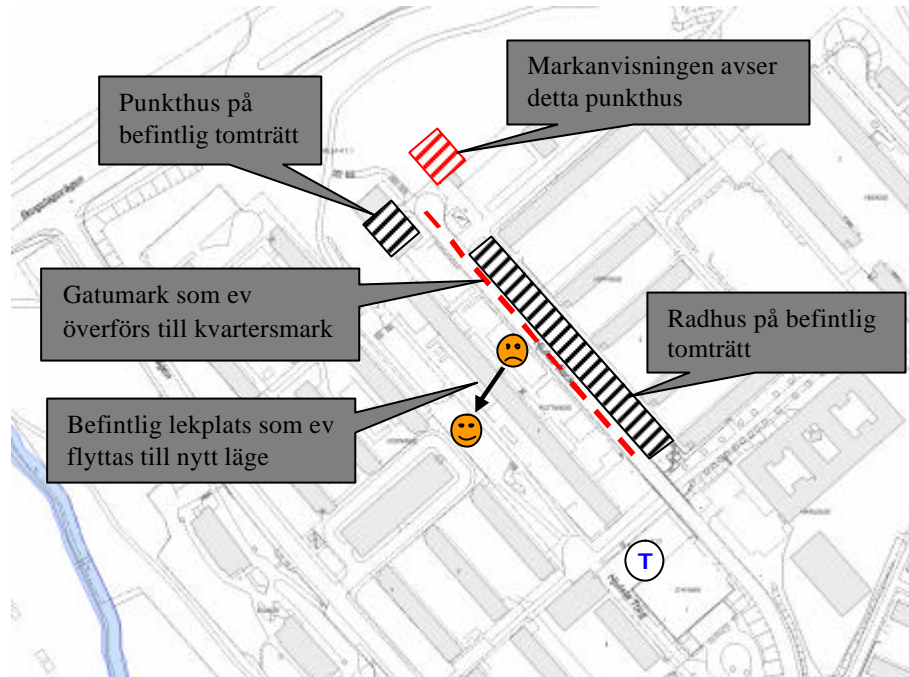
### **Ekonomi och genomförande**

Marken avses att upplåtas med tomträtt, med avgäld enligt kommunfullmäktiges beslut. I planarbetet skall prövas om gatumark från Hjulsta Backar skall överföras till kvartersmark i den del som ingår i bebyggelseområdet. I planarbetet skall också prövas om den befintliga

lekplatsen på södra sidan om Hjulsta Backar kan flyttas till ett mindre utsatt läge med mer sol, på södra sidan om kv Rottninge.

Detaljplanen beräknas antas i december 2004, med byggstart under första kvartalet 2005.

Exploateringskostnaderna bedöms i detta skede hållas inom normal nivå.



*Föreslagen bebyggelse*

### **Miljökonsekvenser**

Den tänkta exploateringen påverkar inte möjligheten till rekreation för vare sig den lokala eller den övergripande grönstrukturen. Projektet innebär heller inget intrång i ekologiskt känsliga områden eller att ekologiskt viktiga grönsamband bryts eller störs. Grundvattnet påverkas ej i någon nämnvärd omfattning. Dagvattnet avses i huvudsak omhändertas inom den egna fastigheten. Taken på radhusen beläggs med sedum. Stockholm Vatten har visat intresse för att genomföra ett dagvattenprojekt i samband med en ny bostadsbebyggelse.

Det finns inga misstankar om markföroreningar inom fastigheten och inga skyddsområdeskrävande verksamheter i närområdet.

Projektet ligger knappt 200 meter från kända fornlämningar varför kontroll skall ske med stadsmuseet för eventuell tillståndsansökan från länsstyrelsen.

Tillgången till kollektivtrafik är mycket god. Området ligger i anslutning till tunnelbanan, station Hjulsta.

För inflyttade finns tillgång till två större rekreationsområden, Järvafältets friområde och Spångadalen inom 450 respektive knappt 200 meter.

Bullervärdena från Bergslagsvägen ligger inom vedertagna gränser för bebyggelse. Extra hänsyn kommer dock att tas vid utformningen av den nya bebyggelsen för att ytterligare minimera bullerstörningar.

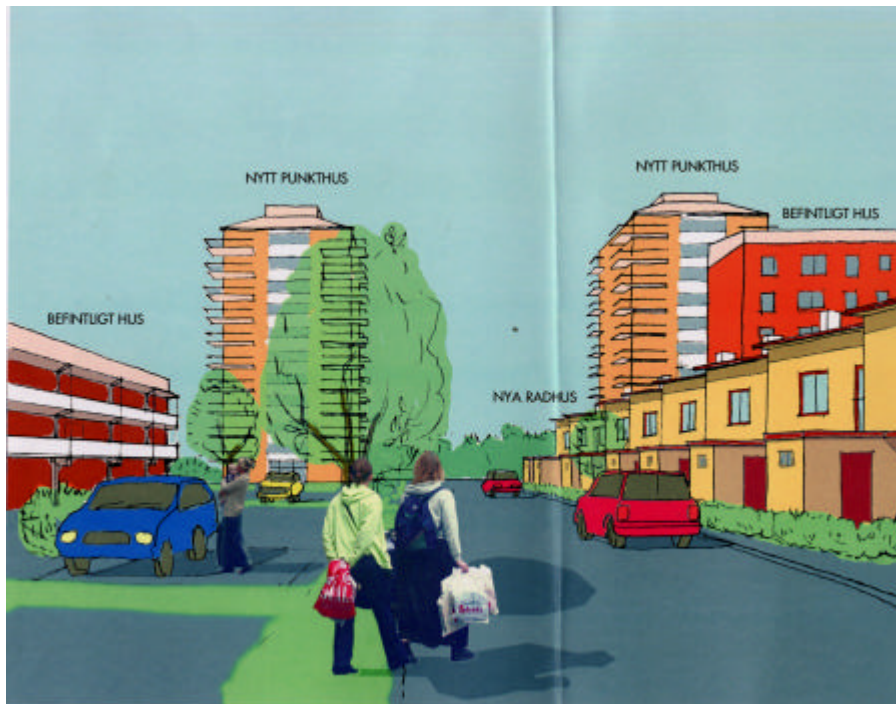
Parkeringsbehovet för den föreslagna bebyggelsen kan tillgodoses genom nyttjande av befintliga platser på södra sidan av Hjulsta Backar. Angöring och parkeringsplatser för handikappade kan anordnas utmed Hjulsta Backar.

### Måluppfyllelse

Den föreslagna markanvisningen ger en möjlighet att komplettera med bostäder som saknas i stadsdelen och ger ett välkommet lägenhetstillskott i ett centralt läge i ytterstaden. För att tillgodose stadens övergripande målsättning att uppnå en blandning av upplåtelseformer i varje stadsdel kan Svenska Bostäder avstå annan mark i området till byggherrar som avser att uppföra exempelvis radhus eller stadsvillor med bostadsrätt. Redan idag upplåts dock mer än en fjärdedel av bostäderna i Hjulsta-Tensta med bostadsrätt.

### Analys

En samlad bedömning av exploateringen, d.v.s. behovet av bostäder i allmänhet och bostäder för små respektive mycket stora hushåll i synnerhet, närhet till kommunal service och kommunikationer samt den tidiga miljöbedömningen, tyder på att det är möjligt att bygga på det aktuella området. Bostäder vid Hjulsta Backar skulle komma att ingå som en viktig del i den planerade boutställningen 2006. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under detaljplaneprocessen. Då Svenska Bostäder avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken upplåtas med tomträtt, enligt stadens markanvisningspolicy.



*Perspektiv med nya hus, mot väster*

### Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att det aktuella området markanvisas till Svenska Bostäder för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy och att kontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor.

**SLUT**