



Jan Hessel
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-02-14

Markanvisning för bostadsändamål vid Sparrisbacken inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Strand till Småa AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål vid Sparrisbacken inom del av fastigheten Grimsta 1:2 till Småa AB och godkänner av Småa AB godkänt markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploateringskontoret har genomfört en markanvisningstävling för bostäder på ett markområde vid Sparrisbacken i Hässelby Strand. Anbudslämnare har för köp av markområdet haft tillfälle att lämna anbud för radhus i ett plan plus souterrängplan. Småa AB (nedan kallat Bolaget) har lämnat högsta anbudet och föreslås få markanvisningen.

För markområdet gäller idag en detaljplan som anger idrott som användningsbestämmelse. Idrottsförvaltningen har meddelat att de inte har för avsikt att använda området för idrottsändamål. Markområdet utgörs idag av obebyggd grönmärk.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Den översiktliga kostnadsbedömning som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 6 februari 2008. Dnr E08-384-84.

Bakgrund

I Hässelby Strand ligger ett markområde väster om Sparrisbacken som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Kontoren har bedömt att enplans radhus med souterrängplan kan vara möjligt på platsen.



Markanvisningsområdet vid Sparrisbacken, översiktskarta

Exploateringskontoret har genomfört en markanvisningstävling med möjlighet att lämna anbud för radhus på platsen.

Markområdet väster om Sparrisbacken omfattar ca 2 700 kvm. För markområdet gäller idag en detaljplan som anger idrott som användningsbestämmelse. Idrottsförvaltningen har meddelat att de inte har för avsikt att använda området för idrottsändamål. Markområdet utgörs idag av obebyggd grönmark. Bebyggelsen direkt norr om markområdet utgörs av flerfamiljshus, på andra sidan Sparrisbacken öster om området ligger ett radhusområde.



Markanvisningsområdet vid Sparrisbacken, ortofoto

I stadsdelen Hässelby Strand, där markområdet ligger, utgörs per den 31 december 2006 99 % av bostäderna av flerfamiljshus och 1 % av bostäderna av småhus. I flerbostadshusen i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämndsområde var per den 31 december 2006 86 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med



hyresrätt och 14 % med bostadsrätt. Av samtliga bostäder i stadsdelsnämndsområdet utgjordes per den 31 december 2006 15 % av 1 rum och kök, 22 % av 2 rum och kök, 22 % av 3 rum och kök, 17 % av 4 rum och kök och 23 % av 5 eller flera rum och kök, återstående procentandel utgör en restpost (källa: www.stockholm.se/usk).

Inom stadsdelen Hässelby Strand markanvisade Marknämnden i beslut den 23 juni 2005 mark inom fastigheterna Hundgården 1 och Grimsta 1:2 för bostäder till Skanska Mark och Exploatering AB. Detaljplanen för projektet har vunnit laga kraft och produktionen är påbörjad, första inflyttning beräknas till första halvåret år 2010.

Beslut

Detta är första beslutstillfället för Exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt andra halvåret 2008. När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark är träffad med exploitören ska Exploateringsnämnden slutligen fatta ett beslut om överlåtelse av marken, preliminärt andra halvåret 2009.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har i inbjudan till markanvisningstävling ([bilaga 1](#)) angivit en uppskattad möjlig byggrätt till ca 10 radhustomter, med utförande i form av enplans radhus med souterrängplan. Avgörande för bedömningen av inkomna förslag är angivet pris uttryckt i kr per radhustomt.

Inbjudan har sänts ut till ca 90 exploitörer. Kontoret har fått in 12 anbud, vilka redovisas nedan. Högsta anbud har lämnats av Småa AB (2 055 555 kr / radhustomt).

Med den uppskattade möjliga byggrätten inom markområdet skulle en preliminär försäljningsintäkt utifrån det högsta anbudet bli ca 20 550 000 kr. Kontoret föreslår mot denna bakgrund att Exploateringsnämnden anvisar markområdet till Småa AB.

Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/radhustomt
Småa AB	2 055 555
Anbudsgivare nr 2	1 800 000
Anbudsgivare nr 3	1 700 000
Anbudsgivare nr 4	1 600 000
Anbudsgivare nr 5	1 105 000
Anbudsgivare nr 6	1 000 000
Anbudsgivare nr 7	955 000
Anbudsgivare nr 8	905 000
Anbudsgivare nr 9	800 000
Anbudsgivare nr 10	700 000
Anbudsgivare nr 11	600 000
Anbudsgivare nr 12	450 000

Utbyggnadsförslag

Den av Bolaget föreslagna bebyggelsen omfattar i detta skede, då inga idéskisser ännu redovisats, ca 10 radhus i ett plan med souterrängplan, i enlighet med förutsättningarna i markanvisningstävlingen. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen och den slutliga utformningen av bebyggelsen kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som Exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från Exploateringsnämndens beslut. Av Bolaget godkänt markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2).

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Markområdet kommer att säljas till det pris som erbjudits av Bolaget i samband med markanvisningstävlingen.

Enligt av Bolaget godkänt markanvisningsavtal skall priset för kvartersmarken vid denna försäljning vara 2 055 555 kronor per radhustomt. Köpeskillings storlek skall justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen för småhus för permanentboende inom Storstockholm för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt.

Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske genom markparkering. Parkeringsnormen skall vara 2,0 bilplatser per lägenhet. Bolaget skall bekosta samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA, samt eventuella omläggningar av ledningar.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 6 februari 2008. Dnr E08-384-84.

Bolaget har under de senaste tre åren fått sammanlagt två markanvisningar, dels för 10 småhus på gamla Tyresövägen i Enskededalen och dels för 20 småhus vid Kvickensvägen i Farsta.

Viktor Hanson Fastigheter AB sökte markanvisning inom det aktuella området under 2006. Efter att diskussioner om markanvisning förts mellan kontoret och Viktor Hanson Fastigheter AB har dessa ömsesidigt avbrutits varefter kontoret genomförde markanvisningstävlingen för området.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva markområdet till överenskommen köpeskilling vid betalningstidpunkten. Den tänkta exploateringen bedöms ge överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet utgörs av projektadministration samt kostnader för eventuella åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via Exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka.

En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att Bolaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret tar fram en projektutformning som leder till en lagakraftvunnen detaljplan. Markområdets avgränsning och uppskattad bygggränt är preliminär och kan komma att ändras under detaljplanprocessen. All ekonomisk

risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

-Tidig miljöbedömning

Projektområdet är beläget i direkt anslutning till strandområdet vid sjön Mälaren. Gällande detaljplan för området antogs den 1 juni 1956 och omfattas därmed inte av strandskydd enligt Miljöbalken, i enlighet med 10 § särskilda övergångsbestämmelser till 7 kap. miljöbalken (SFS 1998:811).

Med den föreslagna exploateringen kommer ca 2 700 kvm grönyta att tas i anspråk. Flera boende i närområdet har motsatt sig förslaget, bland annat är boende i byggnaderna på grannfastigheterna Jaktpaviljongen 5 och Maltesholm 1 kritiska till den föreslagna bebyggelsen och har inkommit med ett flertal skrivelser och namnunderskrifter mot förslaget till kontoret.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som den föreslagna bebyggelsen kan komma att förorsaka utöver ianspråktagandet av naturmark bedöms främst vara i form av ökad trafik och parkering intill exploateringsområdet. Intill exploateringsområdet finns dessutom stora ekar, vilka är särskilt viktiga för stadsbilden. I den kommande planeringen bör utformningen av området studeras vidare i dessa avseenden. Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsen i övrigt inte medför några betydande miljökonsekvenser.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger i ett mindre grönområde beläget intill en lokalgata och befintliga bostadsområden. I planområdets närområde finns flera mindre grönområden omkring övrig befintlig bostadsbebyggelse, bland annat den intilliggande parken Stråket. På gångavstånd finns Grimstaskogens naturreservat.

Som eventuell kompensation för att grönytor tas i anspråk föreslås att den stadsdelsövergripande grönstrukturen kartläggs i samband med det kommande planeringsarbetet för att utreda om det i stadsdelen finns parkområden där åtgärder för att förstärka ekologiska och sociala värden behövs.

- Tillgänglighet

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Det är därför angeläget att utemiljöerna kring de föreslagna radhusen skall planeras med beaktande av de höjdskillnader som finns så att de i så stor utsträckning som möjligt kan bli tillgängliga för personer med



funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder. Uppförandet av radhus stämmer också överens med stadens arbete med att skapa variation i stadsstrukturen, då en övervägande del av bostäderna i stadsdelen utgörs av flerbostadshusbebyggelse.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, t ex ett ökat kundunderlag till Hässelby Strands centrum som ligger i närheten. Nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden och bebyggelsen möjliggör också ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Det föreslagna radhusområdet ligger vid en mindre gata med i huvudsak trafik till och från bostäder och trafikmängden i närområdet bedöms som relativt liten. De barn som växer upp i radhusen kommer att ha nära till den stora parkleken Stråket, som ligger i direkt anslutning till området, och till Maltesholmsbadet och Grimstaskogen, där möjligheter till lek och rörligt friluftsliv finns. I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning.

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 andra halvåret år 2010 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden blir i samband med stadsbyggnadskontorets remiss av detaljplanen, preliminärt andra halvåret 2008. När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark är träffad med Bolaget kommer kontoret att ta upp detta ärende i Exploateringsnämnden för beslut, preliminärt andra halvåret 2009.

Genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslagen med stadsbyggnadskontoret och informerat Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd om projekten. Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på ny detaljplan. Kontoret vill därför att Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

På det område som föreslås markanvisas har tidigare funnits en mindre byggnad, som efter en tids förfall har rivits. Den föreslagna exploateringen innebär att platsen där byggnaden stod samt omkringliggande grönytor tas i anspråk. Kontoret anser dock att projektet har goda förutsättningar att skapa bra bostadsmiljöer, utan att närmiljön för intilliggande bebyggelse påverkas negativt. Kontoret anser också att projekten innebär ett välbehövligt tillskott av småhus i ett utpräglat flerfamiljshusområde, vilket också överensstämmer med stadens ambition att skapa variation i bebyggelsestrukturen.

Projekten bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Exploateringsnämnden godkänner av Bolaget godkänt markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

Slut