

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2018-10-18

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Gård till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 86 hyreslägenheter inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Gård. Projektet avser Stockholmshus. Området är inte bebyggt. Området är kuperat, sluttande mot söder och delvis bevuxet med blandskog.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt och marken ska upplåtas med tomträtt.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Med hänsyn till att projektet avser Stockholmshus har byggherren valts genom direktanvisning.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 86 lägenheter i stadsdelen Hässelby Gård. Bolagets projektekonomi är beroende av att Bolaget kan få investeringsbidrag.

Projektet avser Stockholmshus och byggherren har därför valts genom direktanvisning.

AB Svenska Bostäder har sedan år 2011 fått 43 markanvisningar inom staden om totalt 5 531 lägenheter.

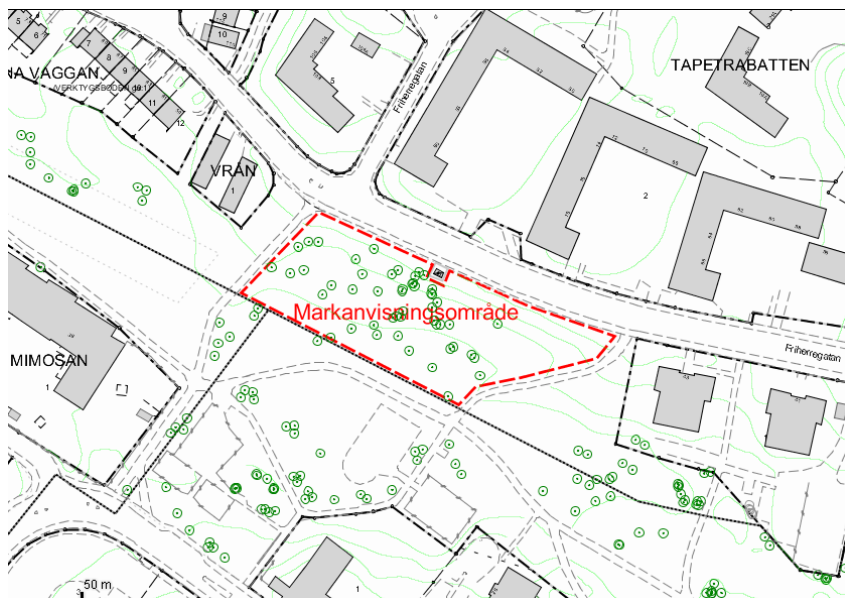
För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för ändamålet park. Området är inte bebyggt. Området är kuperat och delvis bevuxet med blandskog. Den närmaste bebyggelsen utgörs av två bostadshus i fem samt i vissa delar sju våningar, från senare delen av 1990-talet, belägna öster om området i kvarteret Kaskaden. Åt andra hållet, västerut, finns två garagelängor samt två radhuslängor i en respektive två våningar i kvarteren Vrån och Gröna Vaggan. På andra sidan Friherregatan ligger fyra stycken L-formade flerbostadshus i tre våningar med källare, där AB Svenska Bostäder är tomträttsinnehavare. Dessa flerbostadshus liksom radhusen i Gröna Vaggan är från 50- och 60-talet och är grönklassade i Stadsmuseets kulturklassificering.

I stadsdelen Hässelby Gård är andelen bostäder i småhus ca 6 % och i flerbostadshus ca 94 %. I flerbostadshusen var ca 82 % av

lägenheterna upplåtna med hyresrätt och ca 18 % upplåtna med bostadsrätt år 2014. Av hyresrätterna var ca 58 % upplåtna av allmännyttan och ca 42 % av övriga hyresvärdar. Fördelningen av lägenhetsstorlekar i Hässelby Gård var år 2014: 1-2 rum ca 59 %, 3 rum ca 30 % och 4-5 rum ca 11 %. (Källa: www.statistikomstockholm.se).



Projektets läge i Hässelby Gård.



Markanvisningsområdet markerat med röd streckad linje.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Då genomförandebeslutet bedöms vara under tio mnkr är detta sannolikt den sista redovisningen i exploateringsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 86 lägenheter i flerbostadshus. Den föreslagna exploateringen är en del av konceptet Stockholmshusen. Bolagets projektekonomi är beroende av att Bolaget kan få investeringsbidrag. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto över markanvisningsområdet.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt. Bilkörning ska lösas i intilliggande bebyggelse eller genom andra åtgärder som får utredas vidare under planprocessen. Markparkerings är ej aktuellt i detta projekt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Den aktuella exploateringen avser ca 86 lägenheter i hyresrätt.

Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- Verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.
- Markanvisa 9 000 lägenheter under 2018.
- Markanvisa minst 4 500 hyresrätter under 2018.
- Markanvisa minst 2 250 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen under 2018.

Lokaler

Projektets möjlighet att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas i arbetet med detaljplanen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Vid planering av bebyggelsen bör hänsyn tas till parkens utbredning och de parkinvesteringar som trafikkontoret avser genomföra i Melonparken.

Inga kända markföroreningar finns i området.

Kompensationsåtgärder för den eventuella påverkan bebyggelsen har kommer att utredas vidare.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen är belägen strax intill Melonparken där det finns stora grönytor. Melonparken är ett långsträckt dalstråk i nordvästlig-sydöstlig riktning mellan Hässelby Gård och Hässelby Strand. En parkväg följer stråket och korsas av ett flertal parkvägar. Området pekas av stadsdelsförvaltningen ut som en framtida stadsdelspark som knyter samman omgivande bostadsområden. Trafikkontoret planerar därför att genomföra parkinvesteringar i Melonparken. Ett åtgärdsprogram finns framtaget. Exploateringskontoret avser att använda investeringen för grönkompensation i detta projekt till att genomföra delar av åtgärdsprogrammet.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

Exploateringen är belägen strax intill Melonparken med stora grönytor. Parken är idag en lugn och grön stadsdelspark med skogskaraktär med bollspel, lek och andra aktiviteter. På andra sidan parkstråket ligger två förskolor med en lekplats emellan. Lekplatsen innehåller gungor, klätterställning, sandlådor samt bord och bänkar. Intill lekplatsen finns en asfalterad plan med två basketkorgar samt fyra boulebanor med sittplatser. Parkrummet omkring består av öppna gräsytor med höga tallar och björkar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Bilparkering ska lösas i intilliggande bebyggelse eller genom andra åtgärder som får utredas vidare under planprocessen, dock är inte markparkering aktuellt. Detta kan innebära svårigheter att lyckas lösa tillräckligt antal parkeringsplatser.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Trafikkontoret har tagit fram en programhandling för ett parkinvesteringsprojekt i Melonparken som syftar till att parken, lekplatsen och naturen ska utvecklas och förbättras. Med föreslagen exploatering anser trafikkontoret att ekologiska värden

och den breda passagen genom parken delvis går förlorad. Hos stadsdelsförvaltningen är området högt prioriterat för att utvecklas till stadsdelspark.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den föreslagna markanvisningen är en del av konceptet Stockholmshusen. Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av Stockholmshus i stadsdelen.

Vid planering av bebyggelsen bör hänsyn tas till Melonparkens utbredning och de parkinvesteringar som trafikkontoret avser att genomföra i parken, så att den föreslagna bebyggelsen begränsas till området närmast Friherregatan. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen.

Slut