



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2002-12-03

Handläggare: Åsa Wigfeldt
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 262 83
e-mail: asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se

2002-11-08

Dnr: 02-512-1223

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ändrad detaljplan för kvarteret Gästvåningen m m i Hässelby Strand. Remiss av planförslag. Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom kvarteret Gästvåningen m m i Hässelby Strand, S-Dp 2000-05963-54.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 12 mnkr enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har översänt ett förslag till ändrad detaljplan, S-DP 2000-05963-54, för kv Gästvåningen m m i Hässelby Strand. Inom fastigheterna Gästvåningen 2 och Malmkronan 1 föreslås vardera ett punkthus i åtta våningar med parkering i ytplan. På bollplanen öster om Aprikosgatan föreslås fem punkthus i fem våningar med parkering i såväl ytplan som under mark. Krikongränd föreslås bli angöringsgränd på kvartersmark och utgår som allmän gata. Området utgörs idag huvudsakligen av en bollplan, en befintlig parkeringsplats samt en obebyggd industritomt. Kontoret anser att planförslaget är bra och har endast små synpunkter. Byggherre är Besqab Mark AB.

Överenskommelse om exploatering är ännu inte tecknad. Projektet bedöms dock ge ett överskott till staden. Intäkterna uppgår till totalt ca 30 mnkr. Investeringarna bedöms till totalt ca 12 mnkr. Den största kostnaden om 5,5 mnkr utgörs av upprustning av Hässelby Gårds IP.

Detaljplanen beräknas komma att antas i mars 2003. Byggstart är planerad till augusti 2003. För att undvika att idrottsverksamheten påverkas måste Hässelby Gårds IP vara klar till höstsäsongen 2003. Anläggandet av den nya bollplanen är tidskrävande och de inledande markarbetena måste ske så fort som möjligt. *För att projektet ska hålla tidplanen är det viktigt med ett genomförandebeslut så att investeringsmedel finns för investeringar i bollplanen. På så sätt kan idrottsförvaltningen, utan att vänta på att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft, gå vidare med projektering och byggande av den nya anläggningen på Hässelby Gårds IP.*

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Gästvåningen m m i Hässelby Strand. Remissen ska vara besvarad senast den 30 november 2002.

Gatu- och fastighetsnämnden har i två beslut, den 7 mars 2000 samt den 19 mars 2002 direktanvisat mark inom planområdet till Besqab Mark AB (Bolaget). Den 23 november 2000 beslutade stadsbyggnadsnämnden påbörja planarbetet. I samband med att markanvisningen utökades våren 2002 beslutade stadsbyggnadsnämnden den 21 mars 2002 att utvidga planområdet. De anvisade områdena är belägna utmed Aprikosgatan och Krikongränd i Hässelby Strand. Området utmed Krikongränd är idag obebyggt, området väster om Aprikosgatan utgörs av en befintlig bollplan. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Familjebostäder, deltar i projektet genom att ett av de planerade husen ligger inom deras befintliga tomträtt Malmkronan 1.

En programremiss kom till kontoret i april 2002. Programförslaget var identiskt med det förslag som förelades gatu- och fastighetsnämnden i samband med beslut om markanvisning i mars 2002. Då inga förändringar skett besvarade kontoret programremissen genom ett kontorssvar på delegation.

Beskrivning av detaljplaneförslaget/projektet

För området gäller idag två detaljplaner från 1953 respektive 1957. Gästvåningen 2 får användas för garage eller ej störande småindustri. Bollplanen är angiven för idrottsändamål med en liten byggrätt i hörnet mot Krikongränd.

Syftet med planförslaget är att bygga sju nya bostadshus. Den största delen av Gästvåningen 2 blir parkmark. På bollplanen föreslås fem punkthus i fem våningar, ca 90 lägenheter. En parkering med 70 platser förläggs i två plan mot Maltesholmsvägen, dels under mark, dels i ytplan. I kv Gästvåningen och Malmkronan föreslås två punkthus i åtta våningar, ca 60 lägenheter. Krikongränd utgår som allmän gata och blir kvartersmark. Vägen ska dock vara tillgänglig för allmän gångtrafik. En ny ytparkering förläggs till den inre delen av kv Gästvåningen. Parkeringen inrymmer 80 platser, varav 64 är tillskott för de nya lägenheterna. Handikapparkering anordnas i anslutning till varje entré. Plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning finns i bilaga 1.

Projektet syftar även till att rusta upp parkmiljön i området samt medverkar till att förbättra idrottsrörelsens förutsättningar genom att Hässelby Gårds IP förses med konstgräsbeläggning. Enligt Idrottsförvaltningen ger konstgräset föreningarna möjlighet att nyttja planerna även för annat ändamål än fotboll, t ex handboll.

Inom ramen för ett projekt inom kv Lekrummet planeras en ny bollplan med konstgräs på Hässelängen samt upprustning med konstgräs på Maltesholmsskolans bollplan.

Området ligger centralt i Hässelby Strand med gångavstånd till tunnelbana i såväl Hässelby Strand centrum som Hässelby Gård. Maltesholmsvägen trafikeras av buss.

Konsekvenser av detaljplanen

Miljö

Enligt upprättad MKB ger omgivande gator samt den närliggande bensinstationen inte upphov till några nämnvärda problem för den planerade bebyggelsen när det gäller luftföroreningar. Bullernivån utanför fasad är huvudsakligen under ställda krav. Två byggnader närmast Maltesholmsvägen ligger strax över, vilket dock kan avhjälpas genom inglasning av balkonger. Bolaget har tagit markprover inom området. Erhållna värden ligger under naturvårdsverkets generella riktvärden. Massorna från planområdet bedöms inte vara förorenade och kan användas som fyllning.

Trafik

Angöring till bebyggelsen öster om Aprikosgatan sker via Krikongränd. Krikongränd blir kvartersmark och utgår som allmän gata. Angöring till bebyggelsen på bollplanen sker från Aprikosgatan.

Park

En stor del av planområdet utgörs av en bollplan. En del av den obebyggda marken inom kv Gästväningen tas i anspråk för bebyggelse. Detta kompenseras av att delar av Krikongränd och den befintliga parkeringsplatsen inom kv Malmkronan ges ny grönska. Större delen av Gästväningen 2 omvandlas från garage/småindustri till park. Parkmiljön i området rustas upp med ny grönska och ny belysning. Inom ramen för projektet sker även upprustning av gångtunnlarna under Maltesholmsvägen och tunnelbanan.

Ekonomi

Projektet ger ett överskott till staden. Bolaget avser att förvärva mark för ca 120 lägenheter inom det anvisade området. 30 lägenheter planeras inom den befintliga tomträtten Malmkronan 1. Enligt de markpriser som är angivna i tecknade markanvisningsavtal ger försäljning samt tomträttsupplåtelse intäkter på ca 30 mnkr.

Investeringarna bedöms till totalt ca 12 mnkr. Den största kostnaden om 5,5 mnkr hänför sig till upprustning av Hässelby Gårds IP, en compensation för att bollplanen vid Aprikosgatan bebyggs. Övriga kostnader hänför sig främst till upprustning av befintliga parkstråk invid planområdet, tunnlar under Maltesholmsvägen och tunnelbanan, ny gatubelysning utmed Aprikosgatan, anslutningsavgifter samt grundläggningsbidrag. Eftersom stadens investeringar överstiger 5 mnkr krävs genomförandebeslut från gatu- och fastighetsnämnden.

Staden ansvarar för eventuell marksanering inom området. Provtagning är genomförd och resultatet visar inte på några föroreningar. En liten risk finns dock fortfarande. Skulle man träffa på förorenad mark inom planområdet ansvarar staden för sanering.

Projektets påverkan på framtida driftkostnader är marginell. Krikongränd utgår som allmän gata och blir kvartersmark, vilket innebär att stadens driftansvar i denna del upphör.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under våren 2003. Byggstart är planerad till augusti 2003. Inflyttning planeras till perioden juli 2004 till februari 2005. Tidplanen förutsätter dock att Hässelby Gårds IP är färdigställd så att verksamheten kan flyttas, i annat fall försenas projektet med ca ett år

För kontorets del innebär genomförandet dels tecknande av erforderliga avtal (överenskommelse om exploatering, köpeavtal och tomträttsavtal), dels projektering och utförande av park- och belysningsåtgärder, dels samordning av aktiviteterna inom och i anslutning till planområdet. Nästa beslut för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med att nämnda avtal ska tecknas, preliminärt andra kvartalet 2003.

Risken i projektet är främst hänförlig till tidplanen. För att undvika påverkan på idrottsverksamheten måste ersättningsplanen vara klar innan bollplanen tas i anspråk för bebyggelse. *För att projektet ska hålla tidplanen är det viktigt med ett genomförandebeslut så att investeringsmedel finns för investeringar i ersättningsplanen. På så sätt kan idrottsförvaltningen, utan att vänta på att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft, kan gå vidare med projektering och byggande av anläggningen på Hässelby Gårds IP.* Detaljplanen är för närvarande utställd. Ett överklagande av detaljplanen skulle försena tidplanen för projektet men troligen inte äventyra ett genomförande.

Projektet kommer att genomföras på sedvanligt sätt där gatu- och fastighetskontoret handlar upp aktuella entreprenader.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att planförslaget är bra. Korsningen vid Krikongränd bör dock ses över så att Krikongränd ansluter vinkelrätt mot Aprikosgatan. Entréns placering på det sydligaste huset på bollplanen samt hk-platsernas placering vid de södra husen bör också studeras för att undvika en infart mitt emot korsningen Krikongränd/ Aprikosgatan och samtidigt minska antalet infarter till kvarteret. Ur tillgänglighetssynpunkt framhåller kontoret att utrymme för sophantering bör finnas inom byggnaderna.

För projektet gäller att gruppboistäder bör placeras i husen närmast angöringsgatorna för att minimera konflikten mellan biltransporter och lekande barn/gångtrafikanter.

Projektekonomi är god och projektet ger ett överskott till staden. Intäkterna uppgår till ca 30 mnkr och investeringarna till totalt ca 12 mnkr. Projektets påverkan på framtida driftkostnader är marginell.

Risken i projektet gäller främst tidplanen. För att undvika påverkan på idrottsverksamheten måste ersättningsplanen vara klar innan bollplanen tas i anspråk för bebyggelse. *För att projektet ska hålla tidplanen är det viktigt med ett genomförandebeslut så att investeringsmedel finns för investeringar i bollplanen.*

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt godkänner investeringsutgifter om 12 mnkr.

SLUT