



Kontaktperson

Jörgen Modig

Ytterstad

Telefon: 08-508 265 34

jorgen.modig@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-09-22

**Ändrad detaljplan för fastigheten Fogdekammaren 1 i Hässelby.
Remiss av planförslag**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ny detaljplan inom fastigheten Fogdekammaren 1 i Hässelby, S-Dp 2004-06700-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderligt avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

AB Stockholmskem vill bygga bostäder på nuvarande parkering inom fastigheten Fogdekammaren 1 i Hässelby Gård. Bolaget har arbetat fram ett idéförslag som ger ca 30 lägenheter. Förslaget innehåller två korta lamellhus på 4 våningar med markparkering intill. Bostäderna planeras i form av hyresrätter. Marken kan upplåtas till Bolaget med tomträtt.

Investeringskostnaderna för projektet uppgår preliminärt till ca 0,5 mnkr. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp är den enskilt största posten. Intäkterna beräknas till drygt 3 mnkr i form av tomträttsavgälder.

Föreslagen exploatering sker till största del på redan hårdgjord mark. Den parkmark som ändå tas i anspråk kompenseras fullt ut i och med att nya grönytor tillskapas mellan de två lamellhusen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget samt ger kontoret i uppdrag att träffa avtal för exploaterings genomförande.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett planförslag för ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Fogdekammaren 1 i Hässelby. Remisstiden sträcker sig till den 4 juli 2005. Kontoret har dock bett om utökad svarstid, för att få inkomma med svar då marknämnden fattat beslut i ärendet.

Gatu- och fastighetsnämnden har 2004-01-27 beslutat om markanvisning till AB Stockholmskem (nedan kallat Bolaget) inom kv. Fogdekammaren, för uppförande av nya bostäder. Bolaget planerar att bygga hyresrätter. Marken utarrenderas sedan tidigare till Stockholmskem, som i sin tur hyr ut platser för boendeparkering. Knappt hälften av p-platserna är i dagsläget uthyrda.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet i maj år 2004 och har nu bjudit in till plansamråd.

Programförslag

Förslaget har omarbetats och innehåller nu två lamellhus om vardera fyra våningar. Huskropparna har placerats med gavlarna mot närliggande hus samt mot det befintliga parkstråket. Idéförslaget ger ett tillskott på ca 30 lägenheter. Parkeringsplatser föreslås i form av markparkering. Parkeringsytan inom Fogdekammaren 1 ersätts delvis genom att en befintlig 7-dygns-parkering byggs om. Befintliga p-platser, som idag står tomma, ersätts dock inte (se bilaga 1: Planförslag).

Tillgänglighet

Exploateringsområdet är beläget i Hässelby Gård, ca 350 meter från Hässelby Gårds tunnelbanestation. Längs Maltesholmsvägen trafikerar bussar mot bl.a. Spånga station. Tillgången till kollektivtrafik bedöms således som tillfredsställande.

Krav ställs på Bolaget att följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder. Nämndens handikappråd kommer att få möjlighet att yttra sig under den fortsatta planprocessen.

Miljökonsekvenser

Markkontorets miljöbedömning påvisar inga uppenbara konsekvenser för natur- och rekreationsvärden av föreslagen exploatering. Kontoret bedömer

att den föreslagna bebyggelsen ej medför någon påverkan på grönstrukturen i stort. Värdefulla träd i parkstråket kommer att skyddas och bevaras. Föreslagen exploatering medför dessutom att nya grönytor tillskapas mellan de nya huskropparna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen föreslås på en befintlig parkeringsplats. De grönytor som ändå tas i anspråk kompenseras inom exploateringsfastigheten.

Barnkonsekvenser

I den pågående planprocessen skall både privata och allmänna intressen vägas samman. Den planerade bebyggelsen har utformats på sådant sätt att befintliga lekytor ej påverkas. Vidare skall den nya gatan utformas så att hastigheten hålls nere.

Ekonomi

Kontoret föreslår att marken antingen upplåts med tomträtt eller förvärvas av Bolaget till marknadspris. Intäkterna vid en tomträttsupplåtelse utgörs av kapitaliserade avgälder och beräknas grovt att uppgå till ca 3,2 mnkr.

Projektet belastas främst med kostnader som rör anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, fastighetsbildning mm. Dessa uppgår till drygt 0,5 mnkr. Stadens driftkostnader kommer endast att påverkas marginellt av föreslagen exploatering.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Tidplan mm

Kontoret bedömer att det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer att pågå ytterligare ett halvår. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till våren 2006, med en första inflyttning under våren 2007.

Projektet Fogdekammaren kan genomföras utan stora kostnader för staden. Genomförandebeslut kan således tas på delegation. Kontoret avser därför inte återkomma till nämnden ytterligare i detta ärende, såvida inga större förändringar sker.

Kontorets synpunkter och förslag

Stadsdelen Hässelby Gård har god tillgång på friytor och grönområden, varför kompletteringsbebyggelse mycket väl bör tillåtas. Den föreslagna exploateringen ger ett tillskott om ca 30 hyreslägenheter i ett naturnära bostadsläge.

Exploateringen föreslås på redan hårdgjord mark med anslutning till utbyggd infrastruktur, service och goda kommunikationer. Den parkmark som ändå tas i anspråk kompenseras fullt ut i och med att nya grönytor tillskapas mellan de nya huskropparna.

Parkeringsnormen klaras genom att en befintlig parkering byggs om och därmed utökas. De hyresgäster som idag hyr en p-plats av Stockholmshem, inom fastigheten Fogdekammaren 1, kommer att erbjudas ny plats i närområdet.

Bolaget avser att upplåta de nya bostäderna med hyresrätt. Marken kan således upplåtas till Bolaget med tomträtt eller säljas till marknadspris. Kontoret bedömer att intäkterna, i form av kapitaliserade avgälder, väl kommer att överstiga stadens kostnader för projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget samt ger kontoret i uppdrag att träffa avtal för exploaterings genomförande.

SLUT