



Kontaktperson

Jörgen Modig

Ytterstad

Telefon: 08-508 265 34

jorgen.modig@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-12-15

**Ny detaljplan för markområde invid Lingonrisgränd i stadsdelen
Hässelby Villastad. Remiss av planförslag S-Dp 2004-09139-54**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss för ny detaljplan invid Lingonrisgränd i Hässelby Villastad, S-Dp 2004-09139-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderligt avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Småa AB planerar att bygga par- och radhus invid Lingonrisgränd i Hässelby Villastad. Bolaget har arbetat fram ett idéförslag som ger 32 lägenheter. Förslaget innebär att ny småhusbebyggelse uppförs längs med tre samfälliga tvärgator till Lingonrisgränd. De nya husen får markparkering på eller i anslutning till den egna tomten. Lägenheterna planeras såsom bostadsrätter och kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt.

Investeringskostnaderna för projektet uppgår preliminärt till 3 mnkr, varav ombyggnad av Lingonrisgränd svarar för ca 1 mnkr. Andra större utgifter är flytt av befintlig bollplan, 0,6 mnkr, anslutningsavgifter för va, ca 0,4 mnkr. Intäkterna, i form av kapitaliserad avgäld, beräknas uppgå till ca 10 mnkr.

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

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett planförslag gällande ny detaljplan för bostäder längs med Lingonrisgränd i Hässelby Villastad. Remisstiden sträcker sig till den 2 december 2005. Kontoret har bett om utökad svarstid, för att få inkomma med svar efter att marknämnden fattat beslut i ärendet.

Gatu- och fastighetsnämnden har 2004-06-22 beslutat om markanvisning till Småa AB (nedan kallat Bolaget), inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 invid Lingonrisgränd, för uppförande av ny småhusbebyggelse. Bolaget planerar att bygga radhus i form av bostadsrätter.

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

Programförslag

Planförslaget har omarbetats något och innehåller nu 32 par- och radhus i två våningar. Den nya småhusbebyggelsen föreslås längs med tre stickgator på ett markområde mellan Lingonrisgränd och den trädbevuxna kullen i väster. Huskropparna har så långt som möjligt inplacerats bakom kullen för att minimera störningar från Lövsta återvinningsstation.

Lägenheterna har planerats med markparkering på eller i anslutning till den egna tomten samt med gästparkering längs Lingonrisgränd.

Den befintliga bollplanen flyttas till ett nytt läge, norr eller söder om den nya bebyggelsen. Vidare föreslår kontoret att ett öppet dike iordningsställs söder om bebyggelsen (se bilaga 1: Planförslag).

Tillgänglighet

Exploateringsområdet är beläget i nordvästra delen av Hässelby Villastad, med närhet till Lövsta frilufts- och rekreationsområde. Bussar mot Vällingby och Hässelby Strand trafikerar Blomsterkungsvägen, vilken finns på gångavstånd ca 300 m bort. Utbudet av kollektivtrafik i närområdet bedöms således som förhållandevis gott.

Krav ställs på Bolaget att följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder.

Miljökonsekvenser

Konsekvenserna av föreslagen exploatering bedöms vara av mindre omfattning. Enligt förslaget planeras den nya bebyggelsen bakom en befintlig kulle, så att störningar från Lövsta avfallsanläggning minimeras.

Vidare har avgränsningen mot skogsbrynet säkerställts genom en parkzon på 15-20 meter från bostäderna. Den övergripande grönstrukturen påverkas inte nämnvärt av utbyggnadsförslaget.

Påträffade markföroreningar i ytlagret utgör inget hinder för exploateringen genomförande. Genom utgrävningen eller övertäckning av ytlagret kan exponeringsrisken elimineras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen föreslås på en öppen gräsyta. Grönytan kompenseras genom att nya buskar och träd planteras samt att ett öppet dike tillskapas i de södra delarna av exploateringsområdet.

Barnkonsekvenser

I den pågående planprocessen skall både privata och allmänna intressen vägas samman. Den planerade bebyggelsen har utformats på sådant sätt att nya lektyor tillskapas samt att befintlig bollplan rustas upp. Vidare skall lokalgatan Lingonrisgränd byggas om så att hastigheten hålls nere.

Ekonomi

Kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt till Bolaget. Intäkterna vid en tomträttsupplåtelse utgörs av kapitaliserade avgälder och beräknas grovt uppgå till ca 10 mnkr.

Exploateringsprojektet belastas främst med kostnader som rör ombyggnaden av Lingonrisgränd, anslutningsavgifter för vatten- och avlopp samt kostnad för flytt av befintlig bollplan. Gatuombyggnaden beräknas grovt till 1 mnkr medan anslutningsavgifterna uppskattas till ca 0,4 mnkr. Kostnader för flytt av bollplan uppgår preliminärt till 0,6 mnkr.

Projektet kan även komma att belastas med kostnader för marksanering. Dessa uppskattas dock till högst 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 Lingonrisgränd 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 Villastad har god tillgång på friytor och grönområden, varför kompletteringsbebyggelse mycket väl bör tillåtas. Det föreslagna exploateringsprojektet ger ett tillskott om 32 lägenheter i form av par- och radhus. Förslaget föreslås längs med befintlig gata och ansluter väl till kringliggande bebyggelse. Den parkmark som tas i anspråk kompenseras genom att nya grönytor samt buskar och träd tillskapas mellan småhusen. Vidare föreslår kontoret att ett öppet dike anläggs i områdets södra del.

Parkeringen löses i form av carport på respektive tomt samt möjlighet till ytterligare en plats innanför denna. Gästparkeringsanordnas längs med stickgatorna och längs med Lingonrisgränd.

Bolaget avser att upplåta de nya lägenheterna med bostadsrätt. Kontoret föreslår därför att marken upplåts till Bolaget med tomträtt. Vidare bedöms intäkterna, i form av kapitaliserade avgälder, väl överstiga stadens kostnader för projektets genomförande.

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 exploateringsgenomförande.

SLUT