



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2006-512-01925

2007-01-02

Kontaktperson

Tomas Victorin

Ytterstad

Telefon: 08-508 270 80

tomas.victorin@mk.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-01-25

Programsamråd för område vid Lillsjönäsvägen i Ulvsunda

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för del av fastigheterna Ulvsunda 1:3 och 1:39 i Ulvsunda.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Marknämnden anvisade 2005-10-13 ett område vid Lillsjönäsvägen inom stadsdelen Ulvsunda till Seniorgården AB, efter att ärendet återremitterats och förslaget undergått en viss omarbetning. Det omfattar 4 små punkthus med ca 40 lägenheter i bostadsrätt för personer över 55 år. Förslaget är nu föremål för programsamråd. Kontoret har låtit utföra en arkeologisk undersökning som visar att ingen konflikt med områdets fornminnen föreligger och en studie som underlag för grönkompensationsprogram. Det visar på stora möjligheter att förbättra Lillsjöområdet vad gäller naturskönhet, ekologi och rekreationssinnehåll.

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden tillstyrker att detaljplan utarbetas i enlighet med det remitterade förslaget. Kontoret avser förelägga nämnden överenskommelse om exploatering och reviderat förslag till kompensationsprogram vid planremissen.

UTLÅTANDE

Remissen, bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett programförslag avseende nya bostäder vid Lillsjönäsvägen, nära Fältmarkskalksvägen, i stadsdelen Ulvsunda för yttrande senast den 22 januari 2007. Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att exploateringsnämnden behandlar ärendet den 25 januari 2007.



Ortofoto med den föreslagna bostadsbebyggelsen.

Tidigare beslut

Området har varit aktuellt för bebyggelse flera gånger tidigare, och var bl a med i den sk gluggutredningen 2001. Inget av de framlagda förslagen bedömdes då som tillräckligt intressant.

Seniorgården inlämnade 2005 ett mer återhållsamt förslag. Marknämnden anvisade 2005-10-13 det aktuella området väster om Lillsjönäsvägen inom stadsdelen Ulvsunda tillbolaget, efter att ärendet återremitterats och förslaget undergått en viss omarbetning. Det nu remitterade förslaget, som utarbetats av Södergruppen, överensstämmer med det som marknämnden behandlade. Det innehåller fyra små punkthus i 3-4 våningar med ca 40 lgh och med parkeringsplatser längs vägen. Upplåtelseformen är bostadsrätt och målgruppen är personer över 55 år. Husen ligger solfjädersformat för att medge utblickar mellan husen.

Marknämnden godkände också ett förslag i utlåtandet till kompensationsprogram till en kostnad av ca 3 mnkr:

- Planterade bullervallar mot Kvarnbacksvägen
- Skötselplan för hela parkområdet
- Restaurering av bryggorna på södra sidan
- Två à tre fågelflottar

Marknämnden uppdrog också åt kontoret att träffa markanvisningsavtal med exploatören. Reservationer gjordes av (v), (mp) samt av (kd).

Samråd

Stadsbyggnadskontoret och markkontoret har under samrådstiden haft möten med sakägare och med företrädare för nätverket Rädda Lillsjöparken. Förslaget har lett till mycket livliga protester, såväl i samband med markanvisningen som under programsamrådet. Tongivande har varit nätverket "Rädda Lillsjöparken" som har egen hemsida, anordnat möten m m.

Kritiken har gällt förslaget i alla dess delar. Kritikerna anser att det berör det viktigaste – det tystaste - området i parken, det är för stort, det är för litet för att vara meningsfullt, det fördärvar en del av parken med värdefull vegetation och där man i dag inte alls ser bebyggelse, det är ett första intrång i parken som kommer att följas av flera, parken borde bli naturreservat o s v. Kritiken gäller också att denna plats är olämplig för äldreboende p g a dålig tillgång till service och kommunikationer.

Invändningar har också kommit från innehavarna av odlingslotter som kommer nära och i skuggan av de planerade byggnaderna. Hur denna fråga ska hanteras måste övervägas ytterligare. De odlare som önskar andra lotter bör kunna erbjudas detta.

Exploateringskontorets synpunkter

Miljökonsekvenser och kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontorets uppfattning är att detta förslag är såväl tilltalande som väl avvägt. Kontoret vidhåller också att ingreppet i det gröna är måttligt och utan näm-

värd betydelse. Det omfattar ett par procent av Lillsjöparksområdet och det har ringa betydelse för rekreation och ekologi. Kontorets slutsatser avseende miljöpåverkan från markanvisningsärendet står således fast. Samtidigt kan understrykas att en utbyggnad ger stora möjligheter till kompensationsåtgärder som kommer att göra Lillsjöparken till ett bättre park- och rekreationsområde.

Under sommaren har kontoret låtit en konsult ytterligare studera parkområdets brister och möjligheter. Det har resulterat i en rapport som underlag för kompensationsprogram. Det visar på stora möjligheter att förbättra Lillsjöområdet vad gäller naturskönhet, ekologi och rekreationsinnehåll. Programmet diskuterar en rad olika sorters åtgärder under följande rubriker:

Laga/läka

Komplettera med planteringar, skapa rum i norra delen
Bättre entréer och anslutningar till omgivning, tydliga stråk
Bättre skötsel

Skydda

Kontrollera och hindra orenat dag- och bräddvattenutsläpp
Omhänderta vatten från kolonilotterna i en reningsdamm
Stöd syresättningsåtgärder i sjön
Bullerskydd utmed Ulvsundavägen del av Kvarnbacksvägen

Forma/försköna

Gestalta parkrum (solinstrålning, sittplatser, siktlinjer, utblickar) för vis-
telse
Gallra bryn
Justera parkvägnätet

Visa

Studera entréers tydlighet och form
Skyltning
Överskådlighet och sammanhang
Tillgänglighet till naturvärden (stränderna, fuktlövskogen, sjön)

Förstärka

Tillföra växtlighet (blommande/fruktbärande arter)
Skapa refugier för djurlivet (nypon-slån)
Skötselåtgärder som överför bruksgräs till äng
Utöka vattenspegeln

Kontoret har mot bakgrund av rapporten anledning att se över det förslag till kompensationsåtgärder som tidigare framlagts. En rad frågor måste belysas i arbetet med att upprätta ett program. Text finns en målkonflikt vad gäller anläggning av bullerskydd som samtidigt minskar landskapets öppenhet. Kontoret avser att framlägga ett nytt programförslag i anslutning till planre-
missen.

En punkt som förslaget kritiserats för är att de framtida bebyggelseplanerna inom utvecklingsområdet Ulvsunda-Bromma, där översiktligt planarbete inletts under rubriken Vision Bällstaviken, kommer att kräva stora friytor. Materialet är värdefullt för att framledes utveckla området även om bara en begränsad del av åtgärderna ryms inom kompensationsprogrammet för den här aktuella bebyggelsen.

Kontoret har i samråd med länsstyrelsen låtit stadsmuséet genomföra en arkeologisk utredning under hösten. Den visar att de näraliggande fornlämnningarna inte berörs av projektet.

Kontoret bedömer att projektet inte har några direkta konsekvenser för områdets barn eftersom målgruppen är personer i åldern 55+. Indirekt betyder de nya bostäderna att successionslägenheter blir tillgängliga för barnfamiljer.

Ekonomi

Försäljning av marken har hela tiden förutsatts. Kontoret har ännu inte inlett slutförhandlingar med exploatören om de ekonomiska villkoren. Det kan konstateras att vid en försäljning av marken ger projektet i dess här visade utformning ett betydande överskott om 20 mnkr. Exploateringsutgifterna är låga, bortsett från det kompensationsprogram som förutsätts genomföras. Exploateringskontoret avser framlägga förslag till överenskommelse om exploatering i samband med att nämnden behandlar detaljplaneremissen.

Tidplan

Det är svårt att bedöma när byggstart blir möjligt. Eftersom en ny plan förväntas överklagas torde inte någon ny plan kunna vinna laga kraft under 2007.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden tillstyrker att detaljplan utarbetas i enlighet med det remitterade förslaget. Kontoret avser förelägga nämnden överenskommelse om exploatering och reviderat förslag till kompensationsprogram vid planremissen.

SLUT