



Handläggare: Larisa Freivalds
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 20
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2004-02-09

Dnr 04-411-451

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder i bostadsrätt vid kv Firman i Råcksta till Riksbyggen. Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom kv Firman m m till Riksbyggen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet. Inriktningsbeslut.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark vid kv Firman i Råcksta till Riksbyggen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut). Uppskattningsvis kan upp till 75 lägenheter inrymmas. Byggherren avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt och önskar erhålla marken med tomträtt. Projektets utformning är beroende av Vällingbyvägens, Ångermannagatans och Multrågatans omläggning i samband med Vällingby centrumets förnyelse. Investeringsutgifterna är oklara i dagsläget, men projektet förväntas få ett positivt överskott.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I samband med översyn av Vällingby Centrum genomförde gatu- och fastighetskontoret under 2001 parallella uppdrag för bostäder på fastigheten Firman 1 sydost om Vällingby Centrum. Då det visade sig att Vällingbyvägen behöver flyttas i samband med centrums förnyelse, och detta påverkar vägdragningen vid och utformningen av kv Firman har kontoret avvaktat med fortsatt utredningsarbete för fastigheten. Eftersom arbetet för Vällingby Centrum nu är inne i ett planskede där Vällingbyvägens läge kommer att läggas fast är det lämpligt att fortsätta planeringen för bostäder inom kv Firman.

Firman 1 är idag planlagd för garage. Det är idag fri sjudagars parkering på tomten. Väster och öster om fastigheten finns mindre ytor parkmark. I S-Dp 2002-17221-54 för Vällingby Centrum föreslås delar av marken övergå till ny gata, varför befintlig parkering i huvudsak kommer att försvinna.

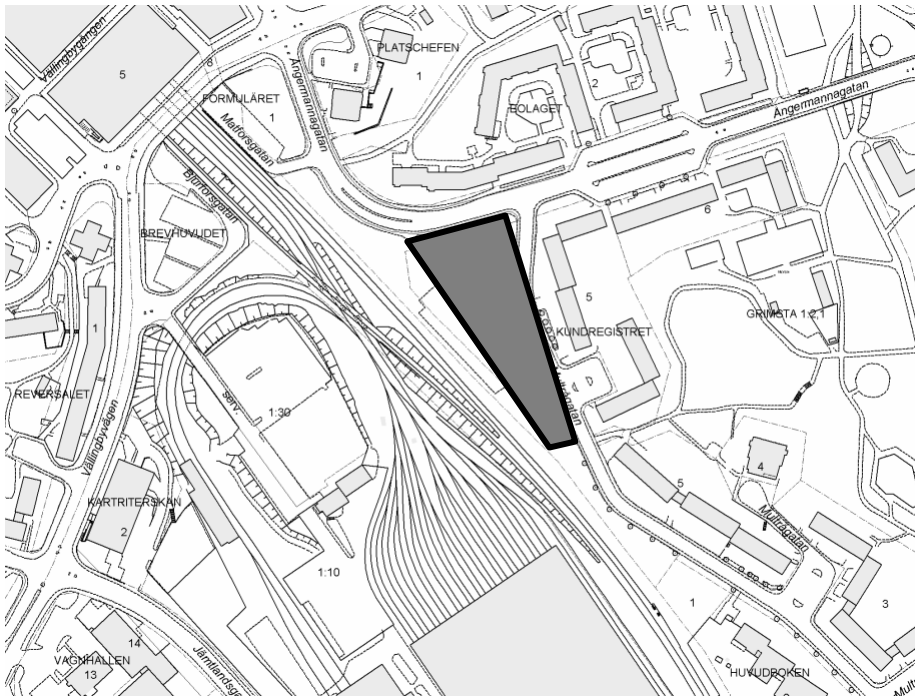
Firman ligger i stadsdelen Råcksta nära gränsen till Vällingby. I Råcksta är 19% av flerbostadshusen allmännyttan och 81% privat hyresrätt. I Vällingby är 67% av flerbostadshusen hyresrätt allmännyttan, 14% privat hyresrätt och 19% bostadsrätter. I kvarteren närmast kv Firman finns dels privata hyresrätter, dels Svenska bostäders hyresrätter. Det är mycket sparsamt med bostadsrätter nära Vällingby Centrum.

Gatu- och fastighetsnämnden har de senaste tre åren lämnat sju markanvisningar i Råcksta, varav två med hyresrätt och fem med bostadsrätt. Riksbyggen har fått en av markanvisningarna. I Vällingby har nämnden under samma tid lämnat sju markanvisningar varav tre med hyresrätt och fyra med bostadsrätt.

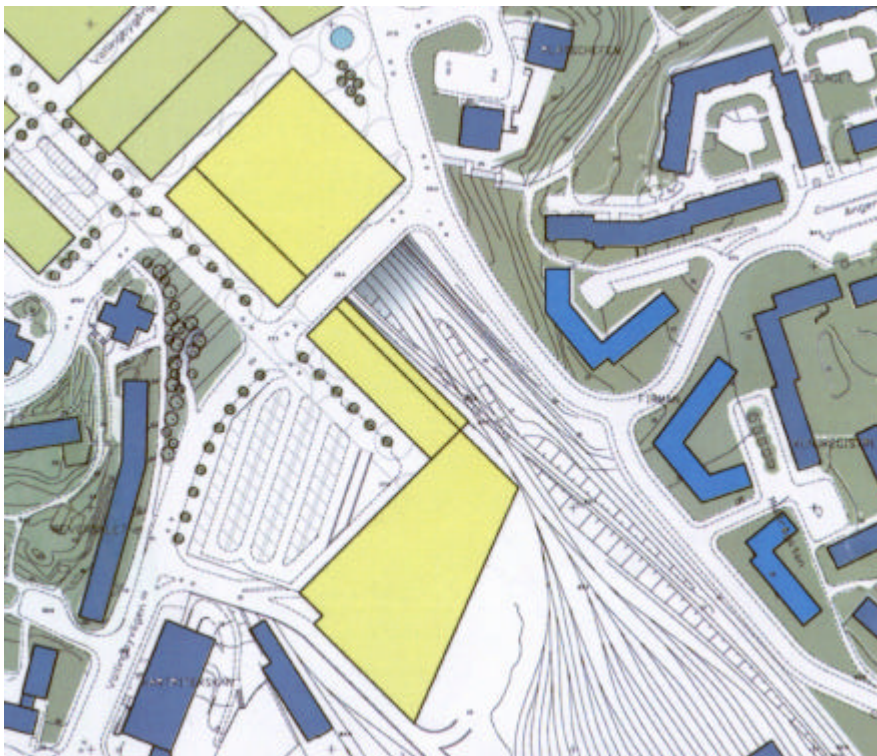
Utbyggnadsförslag

Riksbyggen har inte börjat skissa på bebyggelsen. I de parallella uppdrag kontoret genomförde 2001 föreslogs mellan 47 och 117 lägenheter med varierande parkeringslösningar. Då tomten genom vägomläggningen får en helt annan utformning än i dagsläget kan dock inte dessa skisser användas som direkt underlag för nybebyggelsen. Kontoret tror dock att upp till 75 lägenheter är en rimlig bebyggelse. Utformning och innehåll kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Riksbyggen föreslår att lägenheterna skall uppföras med bostadsrätt.

Det försvinner ca 100 parkeringsplatser. Infartsparkering för området bör studeras vidare inom Vällingby Centrum-projektet, där en stor mängd nya p-platser tillskapas för handeln. Konsekvenserna för boendeparkeringen i närområdet får undersökas närmare i fortsatt utredningsarbete.



Karta över kv Firman m m idag med området för markanvisning markerat



Skiss över framtida vägdragnig och ny tänkbar bebyggelse vid kv Firman från förslag till ny detaljplan för Vällingby Centrum

Förslag till markanvisning

Riksbyggen önskar få marken upplåten med tomträtt. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal i enlighet med stadens markanvisningspolicy upprättas. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Samråd

Kontoret har diskuterat projektet med stadsbyggnadskontoret som är positiv till en bebyggelse i företrädesvis smalhusform på tomten. Någon start-pm har ännu inte tagits i stadsbyggnadsnämnden. Byggherren föreslås beställa ny detaljplan för bebyggelsen.

Konsekvenser

Ekonomiska

Stadens intäkter kommer att bestå av kapitaliserad tomträttsavgäld.

Gatuomläggningskostnaden ligger idag i sin helhet på Vällingby centrumprojektet. Även kostnader för ledningsflytt kan bli aktuellt beroende på gatuomläggningen och placering av framtida bebyggelse. Några övriga stora kostnader för vare sig investeringar eller drift kan konstateras i dagsläget, varför projektet förväntas få ett positivt överskott. Ekonomin får utredas närmare i det fortsatta arbetet och kommer att redovisas för nämnden i samband med programremiss av ny detaljplan.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning i enlighet med den metod nämnden godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är framför allt bullerfrågorna. Dagens nivåer från vägtrafiken är enligt miljöförvaltningens bullerkarta 60-65 dBA åt Ångermannagatan och 56-60 dBA åt Multrågatan. Högst 55 dBA är önskvärd nivå. Även bullret från tunnelbanans måste utredas vidare. Lägenhetslösningar med lugna sidor torde bli nödvändiga.

Bostäderna får ett utmärkt kollektivtrafikläge. Tillgången till rekreationsområden är god. Grimstaskogen ligger ca 700 m bort, till Solursparken är det ca 300 m och ca 100 nordöst om området finns en liten parklek.

Som helhet bedömer inte kontoret att det finns några stora miljöproblem för projektet eller att det har någon negativ påverkan på omgivningen.

Måluppfyllelse

Projektet ligger väl i linje med kontorets mål för att öka bostadsbyggandet. En ökad andel bostadsrätter är önskvärt i både Råcksta och Vällingby, där hyresrätter dominerar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det finns en del träd i området mot tunnelbanan, som oavsett detta projekt kan komma att tas bort på grund av vägomläggningen. Om möjligt bör en ny trädråd mot tunnelbanan då återskapas. Ett parksläpp mellan tunnelbanan och den nya Multrågatan redovisas i planförslaget för Vällingby Centrum. Grönfrågorna får studeras vidare i projektet.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har inte studerats, då förslag på ny bebyggelse ännu inte tagits fram. Stadens program för tillgänglig utemiljö kommer att tillämpas i det fortsatta utredningsarbetet.

Genomförande och tidsplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan, och är beroende av detaljplanen för Vällingby Centrum och vägomläggningen. Vid halvårsskiftet 2004 då detaljplanen för centrum väntas vinna laga kraft startar anläggningsarbetena med att uppföra den nya Vällingbybron och anslutande vägar. Hösten 2005 bör nya Vällingbybron vara uppförd. En planprocess för den nya bostadsbebyggelsen för kv Firman kan drivas parallellt.

Mot bakgrund av detta är tidigaste byggstart för bostäderna vid Firman årsskiftet 2005/2006. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, tidigast kv 4 2004.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att projektet har utmärkta förutsättningar att skapa ytterligare bostäder i ett centrumnära läge. Detta är positivt både för nysatsningen på Vällingby Centrum och stadsdelen i stort. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Riksbyggen.

SLUT