



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-04-13

Handläggare: Christer Fliesberg 2004-03-24
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 261 04
e-mail: christer.fliesberg@gfk.stockholm.se

Dnr: 04-411-624 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål vid Runda vägen i stadsdelen
Alvik till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål vid Runda vägen i stadsdelen Alvik till AB Svenska Bostäder 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

Gatu- och fastighetskontoret har efter samråd med stadsbyggnadskontoret beställt en landskapsanalys av Landskapslaget som omfattar del av stadsdelarna Alvik och Äppelviken vid Runda Vägen. Landskapsanalysen pekar ut 6 delområden som kan prövas för bostadsbebyggelse och ge totalt 200-250 lägenheter.

I anslutning till landskapsanalysen har kontoret låtit Tyréns utföra en trafikutredning för att belysa konsekvenserna för trafiken vid en eventuell bebyggelse. I utredningen konstateras att kollektivtrafiken är god och att den blir ännu bättre när Tvärsparvägen byggs ut och får tätare turer. Vidare sägs att det lokala trafiknätet inte behöver förstärkas pga ev. tillkommande bostadsbebyggelse. Vid ev. fortsatt planarbete kommer hänsyn till nämndens nyligen fattade beslut om ett cykelstråk på Runda vägen att tas.

Kontoret anser att förutsättningarna för bostadsbebyggelse kring Runda Vägen är goda. Området ligger centralt och har goda kommunikationer. Landskapsanalysen och trafikutredningen stöder detta. Då befintliga bostäder utgörs av villor, bostadsrätter eller kategoriboende föreslår kontoret att nämnden anvisar mark för 150 hyresrätter till AB

Svenska Bostäder och att marken upplåts med tomträtt. Om förestående programarbete visar att ytterligare bostäder kan byggas avser kontoret anvisa dessa i ett senare skede.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med AB Svenska Bostäder.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Landskapsanalys

Gatu- och fastighetskontoret har efter samråd med stadsbyggnadskontoret beställt en landskapsanalys av Landskapslaget som omfattar del av stadsdelarna Alvik och Äppelvik vid Runda Vägen. Området avgränsas i väster av Alviksvägen/Äppelviksvägen, i öster av bebyggelsen nedanför Alviksberget, i norr av Gustavslundsvägen och i söder av Mälarparken och Borgberget.



Syftet med landskapsanalysen har varit att ta fram ett underlag för framtida markanvändning och peka ut de områden som är viktiga att bevara och vilka som kan prövas för bostadsbebyggelse. Analysen har utgått från områdets bebyggelse- och grönstruktur i stadslandskapet. I analysen tas hänsyn både till ekologiska och sociala värden. Slutligen har en värdering av olika delområdens lämplighet för bebyggelse gjorts.



Landskapsanalysen pekar ut 6 delområden som kan prövas för bostadsbebyggelse och ge 200-250 lägenheter. Kontoret föreslår i detta ärende att mark för ca 150 lägenheter markanvisas till AB Svenska Bostäder. Om förestående programarbetet visar att ytterligare bostäder kan byggas avses dessa anvisas i ett senare skede.

Trafikanalys

I anslutning till landskapsanalysen har kontoret låtit Tyréns utföra en trafikutredning för att belysa konsekvenserna för trafiken vid en eventuell bebyggelse. Utredningen har utgått från att både de 6 i landskapsanalysen föreslagna områden och två av NCC föreslagna områden bebyggs vilket totalt skulle ge ca 400 lägenheter. Kontoret bedömer att 200-250 lägenheter är realistiskt.

I utredningen konstateras att kollektivtrafiken är god och att den blir ännu bättre när Tvärspårvägen byggs ut och får tätare turer. Vidare sägs att det lokala trafiknätet inte behöver förstärkas pga ev. tillkommande bostadsbebyggelse. Däremot är det omgivande huvudvägnätet ansträngt vilket dock inte talar för att avstå från att bygga vid Runda vägen. Parkeringsbehovet bedöms till 0,8 bilplatser/lägenhet. Om tillräckligt antal parkeringsplatser ordnas på tomtmark bedöms en ev exploatering inte försämra parkeringssituationen för de boende i området.

Befintliga förhållanden och gällande planer

Bebyggelsen i området utgörs dels av Äppelvikens villabebyggelse från 1910-talet och dels av flerbostadshus från 30- och 40-talet i 3-4 våningar längs Runda vägen. Området ligger avskilt. Elvinggården på fastigheten Tombolan 4 utgör ett kollektivhus för ensamstående kvinnor med 259 smålägenheter på 2 rok. Brommahemmet 1 och 2 utgör ett äldreboende med 70 lägenheter på 1-2 rok. Övrig flerbostadshus på fastigheterna Niten 6, Tombolan 2 och 3 är bostadsrätter med ca 100 lägenheter på 1 rok.

För området gäller fem olika detaljplaner enligt vilka område 1, 3, 4, 5 och 6 utgör natur/parkmark. Område 2 ligger på fastigheten Tombolan 4 som innehåller av Systrarna Elfving's Stiftelse med tomträtt.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för dessa områden. Den föreslagna bebyggelsen har ännu inte prövats av stadsbyggnadsnämnden.

Nämnden beslutade den 23 mars 2004 att ett cykelstråk mellan Alviksbron och Alviksplan skulle anordnas enligt kontorets förslag genom breddning av Runda vägen mellan Terrassvägen och Ekstigen. Hänsyn till nämndens beslut om cykelstråket kommer att tas vid ev. fortsatt planarbete.

Utbyggnadsförslag

Förslag på bostadsbebyggelse har inkommit från HSB, NCC och Veidekke, som alla ansökt om markanvisning. NCC:s förslag ligger delvis utanför de områden som landskapsanalysen pekar ut som möjliga. Svenska Bostäder har gjort en generell ansökan för området utan att lämna in något bebyggelseförslag. Dessutom har Borohus som äger en tomt i anslutning till område 3 ansökt om markanvisning. Exploaterings innehåll och utformning får i sedvanlig ordning prövas i detaljplane arbetet.

Förslag till markanvisning

Då befintliga bostäder utgörs av villor, bostadsrätter eller kategoriboende föreslår kontoret att nämnden anvisar mark för ca 150 hyresrätter till AB Svenska Bostäder och att marken upplåts med tomträtt. Markanvisning förutsätts ske enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Bolaget har under de senaste 3 åren fått 18 markanvisningar om totalt 1214 lägenheter i ytterstaden.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Inkomster i form av avgäldsunderlag för 150 lägenheter utgör i storleksordningen 25 Mkr. Då gatunätet är utbyggt, vatten och avlopp samt både fjärrvärme och gas finns framdraget i området bedömer kontoret att en exploatering i området medför begränsade kostnader för staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar AB Svenska Bostäder. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen endast marginellt påverkar miljön genom att grönmark som kan kompenseras tas i anspråk.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Landskapsanalysen beskriver delområdenas kvalitéer och möjligheter till förbättringar. Flera förslag till kompensation föreslås. Kontoret avser återkomma med mer konkreta åtgärder i samband med kommande redovisning för nämnden vid programsamrådet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Genomförande och tidplan

Kontoret har inte identifierat några problem eller osäkerheter som kan försvåra projektet. Projektet har ännu ingen upprättad tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Byggstart beräknas kunna ske 1:a halvåret 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen. När detta blir aktuellt är för tidigt att säga innan stadsbyggnadskontoret haft uppe ärendet i stadsbyggnadsnämnden och fått i uppdrag att starta planarbete.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. AB Svenska Bostäder beställer ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att förutsättningarna för bostadsbebyggelse kring Runda Vägen är goda. Området ligger centralt och har goda kommunikationer. Landskapsanalysen och trafikutredningen stöder detta.

Då befintliga bostäder utgörs av villor, bostadsrätter eller kategoriösa föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för 150 hyresrätter till AB Svenska Bostäder och att marken upplåts med tomträtt. Om förestående programarbete visar att ytterligare bostäder kan byggas avser kontoret anvisa dessa i ett senare skede.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden även ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med AB Svenska Bostäder.

SLUT