

Handläggare: Tomas Victorin
Ytterstad
Tel: 508 260 00
e-mail: tomas.victorin@mk.stockholm.se
Dnr: 05-411-155

Till
Marknämnden 2005-10-13

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:3 och Ulvsunda 1:39 i Ulvsunda (Lillsjönäsvägen) till Seniorgården AB. Inriktningsbeslut. Återremiss

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:3 och Ulvsunda 1:39 till Seniorgården AB(inriktningsbeslut).
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Marknämnden godkänner i detta tjänsteutlåtande redovisat kompensationsprogram.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Marknämnden har återremitterat förslag att anvisa mark till Seniorgården AB för ca 35 nya seniorlägenheter med bostadsrätt i tre-fyrplanshus vid Lillsjönäsvägen med förslag till förändringar. Kontoret har diskuterat frågan med byggherren som presenterat ett nytt förslag. Det uppfyller nämndens krav med bibehållen exploatering. Kontoret hemställer om uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Kontoret föreslår att marken säljs till marknadsmässigt pris, främst för att ge resurser för kompensationsprogram som omfattar åtgärder som motiveras av ekologiska liksom av rekreations- och landskapsskäl. Eftersom projektet med LIDL-butik vid Lindstigen i Ulvsunda torde ha förlorat sin aktualitet faller förslaget att upprätta gemensamt kompensationsprogram.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Seniorgården AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 35 lägenheter i stadsdelen Ulvsunda. I tjänsteutlåtande 2005-04-05 föreslog dåvarande gatu- och fastighetskontoret att markanvisning skulle göras enligt förslaget och att kontoret skulle få i uppdrag att göra ett förslag till gemensamt kompensationsprogram. Marknämnden återremitterade ärendet till markkontoret 2005-05-12 och uttalade i sitt beslut:

Med rätt antal trevåningsfastigheter och en lämplig intresseavvägning mellan nya bostäder och de befintliga koloniträdgårdarna och rekreatiomsområdet så finns det möjligheter att bibehålla den fina Lillsjöparken och samtidigt bereda väg för ett antal seniorlägenheter. För att inte göra för stora ingrepp i området bör den fastighet som planeras på mark med befintliga kolonilotter strykas ur markanvisningen och i stället bör kontoret utreda hur ett våningsplan kan läggas till den fastighet som är tänkt att placeras närmast promenadstråket. På så sätt bibehålls så mycket som möjligt av kolonilotterna och den nuvarande känslan av Lillsjöparken.

I beslutet deltog (s), (m), (fp) och (kd). (v) och (mp) reserverade sig.

Tillsammans med stadsbyggnadskontoret och byggherren har ett nytt förslag tagits fram. Genom att minska avståndet mellan de tre norra husen och vidga avståndet till det södra huset sparas koloniträdgårdarna samtidigt som exploateringen kan bibehållas. Kontoret bedömer att nämndens krav på så sätt uppfylls utan att antalet lägenheter minskar. En reduktion av bebyggelsen ger färre bostäder och sämre ekonomiska förutsättningar i projektet. Under planprocessen kommer stadsbyggnadsnämnden och stadsbyggnadskontoret, efter genomförda samråd och remisser, att närmare studera och vid behov bearbeta bebyggelsens detaljutformning och läge.

Slutsatserna enligt *kontorets tidiga miljöbedömning* kvarstår. Kontorets bedömning är att bebyggelsens påverkan på rekreation och landskapsvärden är måttlig och kan accepteras, och är mindre i detta förslag än i det tidigare. Vattenrummet påverkas inte. Det är dock viktigt att en bred remsa med grönt sparas mot stranden.

De lokala rekreationsvärdena anser kontoret inte påverkas i nämnvärd grad. Skyddsvärda naturobjekt måste sparas och en fördjupad undersökning av ekbeståndet krävs. Tillgängligheten till kollektivtrafik är tillfredsställande med ca 200 meter till buss med god turtäthet. Ytterligare miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på befintliga fornlämningar, trädgårdsstadens kulturmiljö samt trafikbuller från Ulvsundavägen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Parkområdet norr om Lillsjön har iordningställts de senaste åren. Flera åtgärder kunde dock inte genomföras på grund av begränsad budget. Sjön har också en problematisk föroreningsituation, bl a med ett dagvattenutlopp, möjligen otillåtna utsläpp av orenat avlopp. Den är omgiven av bullrande vägar.

De omgivande parkområdena växlar från spännande strandnatur med fuktlovskog och vass till mer tuktad anlagd park. Man kan urskilja många tänkbara förbättringsåtgärder. Då LIDL-projektet vid Lindstigen verkar ha fallit föreslår kontoret att kompensationsprogrammet ska omfatta följande åtgärder intill en kostnad av ca 3 mnkr:

- Planterade bullervallar mot Kvarnbacksvägen
- Skötselplan för hela parkområdet
- Restaurering av bryggorna på södra sidan

- Två à tre fågelflottar

Eftersom LIDL-projektet inte längre är aktuellt blir det viktigare med en försäljning av marken. *Projektekonomi*n bedöms då bli god. All infrastruktur inkl gata i området är utbyggd och exploateringskostnaderna i övrigt blir låga. Byggherren får svara för plankostnader, VA-anslutning m m medan staden bekostar fastighetsbildningen. Intäkterna blir föremål för förhandlingar där överenskommelse träffas om ett marknadsmässigt pris. Kontoret bedömer marken som värdefull och – för Stockholms förhållanden - relativt lättbyggd. Priset kommer att påverkas av projektets storlek, markprisutveckling m m.

Genomförande och tidplan

Projektet saknar f n tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Byggstart kan då vara möjlig mot slutet av 2007.

När köpeavtal är träffat med exploatören kan marknämnden fatta ett genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har under hand diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Bromma. Stadsmuseum har i skrivelse framfört betänkligheter mot närheten till fornlämningarna, vilket får prövas i den fortsatta planeringen, och förordar också kompletterande villabebyggelse på västra sidan om Lillsjönäsvägen eftersom ”uppförande av flerbostadshus i föreslaget läge bedöms på ett olämpligt sätt bryta övergången från villabebyggelse till naturmark”, en synpunkt som kontoret bedömer knappast kan beaktas. Ett stort antal *skrivelser* har inkommit med livliga protester mot projektet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar markområdet enligt förslaget och uppdrar åt kontoret att upprätta förslag till markanvisningsavtal på ekonomiska villkor som prövas av expertrådet.

SLUT