



Cecilia Olsson  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 37  
cecilia.olsson@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-08-23

**Detaljplan för kvarteret Kopisten i Råcksta. Remiss.  
Överenskommelse om exploatering för parkeringsändamål inom  
fastigheten Kopisten 2 med Stockholms Stads Parkerings AB samt  
tomträttsupplåtelse.**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom kvarteret Kopisten i Råcksta, S-Dp 2006-22236-54.
2. Nämnden godkänner överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB.
3. Nämnden ger kontoret delegation för att upplåta fastigheten Kopisten 2 med tomträtt till Stockholms Stads Parkerings AB.

Krister Schultz

Kjell Engvall  
tf

**Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för utbyggnad av parkeringsanläggningen inom kvarteret Kopisten i Råcksta. Planområdet ligger intill Råcksta tunnelbanestation. Inom planområdet finns idag en parkeringsanläggning i två plan. Befintlig parkeringsanläggning om två våningar ska finnas kvar och byggas på med ytterligare tre våningsplan. För att möjliggöra en påbyggnad krävs att en del av den intilliggande parkmarken tas i

anspråk för in- och utfarter samt en omläggning av befintliga gång- och cykelvägar.

Parkeringsanläggningen ägs idag av Stockholms Stads Parkerings AB och används idag uteslutande som infartsparkering. Utnyttjandet är dock ganska lågt och utbyggnaden är tänkt att hyras ut till IVG som förvaltar Vattenfallet 2, den kontorsfastighet där Vattenfall har sitt huvudkontor. Stockholm Parkering har tecknat ett optionsavtal med IVG som ger IVG rätt att hyra påbyggnadsdelen till en viss förutbestämd hyresnivå. Hyresnivån grundas på produktionskostnaden.

Stockholm Parkering arrenderar idag marken av staden. Exploateringskontoret föreslår att marken istället upplåts med tomträtt. Staden har upprättat ett förslag till överenskommelse med Stockholm Parkering vilken innefattar tomträttsupplåtelse. Överenskommelsen innebär även att Stockholm Parkering tar på sig kostnaderna för den flytt av gång- och cykelväg som krävs för genomförandet av planen.

### Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för utbyggnad av parkeringsanläggningen inom kvarteret Kopisten i Råcksta. Remissen ska besvaras senast 2007-08-15. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet första kvartalet 2007.



*Planområdets avgränsning.*

Planområdet ligger intill Räcksta tunnelbanestation. Inom planområdet finns idag en parkeringsanläggning i två plan, vilken rymmer ca 270 parkeringsplatser. Delar av planområdet utgörs av parkmark där det finns stråk för gång- och cykeltrafik vilka binder samman de västra och östra sidorna av Bergslagsvägen och fungerar som gång- och cykelstråk parallellt med Bergslagsvägen. Befintlig parkeringsanläggning om två våningar ska finnas kvar och byggas på med ytterligare tre våningsplan.

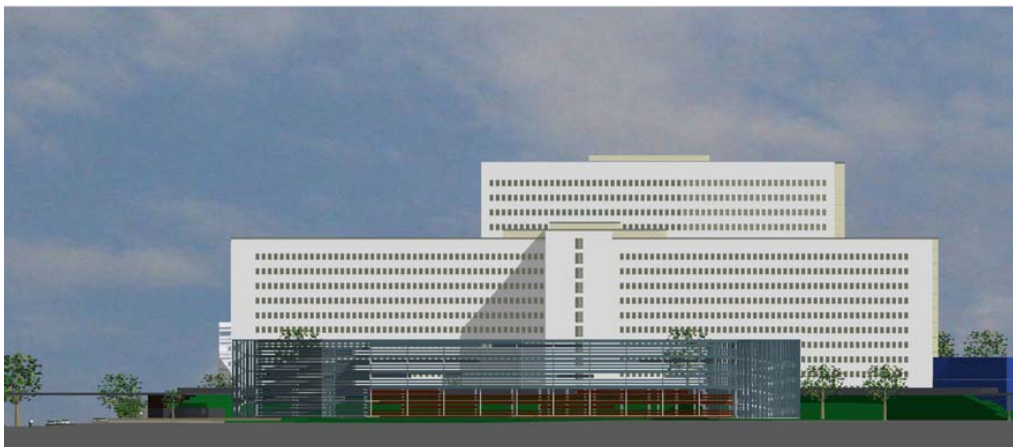
### **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2007-02-08 att påbörja planarbetet.

### **Förslag till ny detaljplan**

Detaljplanens syfte är att skapa en möjlighet att uppföra en parkeringsanläggning i fem våningar inom kvarteret Kopisten 2. Gällande detaljplaner anger parkeringsändamål i två våningar.

Befintlig parkeringsanläggning föreslås bli påbyggd med tre våningar. De tre planerade våningarna förskjuts 5 meter åt väster. Förskjutningen beror på svårigheter att grundlägga påbyggnaden i befintliga påpunkter utan att grundsättningen skadas. På den västra sidan kommer de övre planen att vila på pelare som står fem meter utanför befintlig parkeringsanläggning. För att kunna hantera logistiken från de tre nya våningsplanen föreslås att en cirkulationsramp byggs i parkeringsanläggningens sydöstra hörn. Den tillbyggda parkeringsanläggningen föreslås bli ca 70 meter bred (väster till öster) och ca 110 meter lång.



*Befintlig parkeringsanläggning påbyggd med tre våningar. Vattenfalls huvudkontor i bakgrunden. Illustration: Strategisk arkitektur.*



*Föreslagen påbyggnad sedd från Bergslagsvägen i riktning mot Stockholm. Vattenfalls huvudkontor syns i bakgrunden. Illustration: Strategisk arkitektur.*

För att möjliggöra en påbyggnad krävs att en del av den intilliggande parkmarken tas i anspråk för in- och utfarter samt en omläggning av befintliga gång- och cykelvägar.

Parkeringsanläggningen uppförs i betong med målade lättbetongelement i fasaden. Elementen föreslås vara uppbrutna för att skapa god genomsiktighet i fasaden. Anläggningen får högst utgöras av fem våningsplan med ett övre skärmtak.

### **Överenskommelse med Stockholm Parkering och tomträttsupplåtelse**

Parkeringsanläggningen ägs idag av Stockholms Stads Parkerings AB och används uteslutande som infartsparkering. Utnyttjandet är dock ganska lågt och utbyggnaden är tänkt att hyras ut till IVG som förvaltar Vattenfallet 2, den kontorsfastighet där Vattenfall har sitt huvudkontor. Stockholm Parkering har tecknat ett optionsavtal med IVG som ger IVG rätt till hyra påbyggnadsdelen till en viss förutbestämd hyresnivå. Hyresnivån grundas på produktionskostnaden.

Stockholm Parkering arrenderar idag marken av staden för 1000 kr/år, arrendet löper fram till 2021-03-31. Exploateringskontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt för att ge Stockholm Parkering större rådighet över markanvändningen.

Kontoret anser även att ett parkeringshus i fem våningar är en permanent anläggning som ej är lämplig att ha på arrende. Föreslagen tomträttsavgäld uppgår till 625 kr/bilplats. Denna nivå för uthyrda parkeringar har godkänts av expertrådet 2005-11-16. Dock föreslås att avgälden nedsätts till 10 kr/bilplats och år för de delar som används som infartsparkering vilket är den brukliga arrendeavgiften för infartsparkeringar. Intäkten av en infartsparkering i ytterstaden täcker i bästa fall driften av parkeringsanläggningen och så länge omkringliggande gatuparkering ej är avgiftsbelagd ses ingen möjlighet att höja avgiften på infartsparkeringar. Vidare föreslås att tomträttsavgälden under första avgäldsperioden får nedsättas till nuvarande arrendenivå 1000 kr/år till dess bygglov för utbyggnaden erhållits, eftersom tidpunkten för byggstart ej är fastställd och tomträttsupplåtelsen innebär att arrendet upphör att gälla i förtid.

Staden har upprättat ett förslag till överenskommelse med Stockholm Parkering vilken innefattar tomträttsavgälderna ovan. Överenskommelsen innebär även att Stockholm Parkering tar på sig kostnaderna för den flytt av gång- och cykelväg som krävs för genomförandet av planen.

### **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter**

#### **-Tillgänglighet**

Parkeringsanläggningen ska vara tillgänglig för personer med funktionshinder. Alla plan nås via hiss.

#### **-Miljökonsekvenser**

Många människor rör sig varje dag genom parken, främst till och från Råcksta tunnelbanestation. Förslaget kommer dock inte att få någon negativ inverkan på människors färdväg då ny gång- och cykelväg kommer att anläggas strax väster om dagens befintliga gång- och cykelväg. Framkomligheten kommer därmed inte att förändras utan vara densamma som idag.

Parken är inte av den karaktären att människor väljer att uppehålla sig där. Den är relativt trafikstörd från Bergslagsvägen och tunnelbanan och den innehåller inte de element som människor eftersträvar för rekreation. Dessa faktorer gör att förslaget inte anses påverka några rekreativa värden i området.

Planförslaget kommer att innebära viss trafikökning i området, främst under rusningstid då många personer rör sig till och från arbetet. Dock alstrar redan idag befintlig kontorsverksamhet och befintlig infartsparkering en del trafik så ökningen bedöms vara marginell.



### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

I Vällingby-Råcksta finns mycket uppvuxen natur och i genomförandebeslut för intilliggande bostadsprojekt har det totalt avsatts närmare 10 mnkr för parkupprustningar i området. Kompensation för att mark tas i anspråk i detta projekt bedöms ej nödvändigt.

### **-Ekonomiska konsekvenser**

Planförslaget innebär att fastighetsgränsen för Kopisten 2 och omkringliggande gång- och cykelvägar måste justeras.

Stockholm Parkering har i överenskommelsen med Staden tagit på sig samtliga kostnader för genomförandet av planen. Även driften av parkeringsanläggningen åvilar bolaget. Genomförandet finansieras genom utyrning av platser till IVG.

Staden kommer att få en ökad intäkt i samband med tomträttsupplåtelsen på ca 250 000 kr/år. Stockholm Parkering kommer att bekosta fastighetsregleringen.

### **-Påverkan på barn**

Påbyggnaden kommer inte få någon påverkan på barn då markanvändningen redan idag är parkeringsändamål.

### **- Parkering**

Projektet innebär att ca 400 parkeringsplatser skapas för utbyggnad av kontor i kvarteret Vattenfallet.

### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Service i området kommer inte att påverkas av planförslaget. En utökning av parkeringsplatser främjar kontorsverksamheten i området som idag består av Vattenfalls huvudkontor.

### **-Genomförande**

Stockholm Parkering ansvarar för uppförandet av parkeringsanläggningen samt nödvändig flytt av gång- och cykelväg.

### **-Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2007.

Exploateringsnämnden kommer ej att beröras av genomförandet och detta är därmed den första och sista redovisningen för nämnden.



### **Exploateringskontorets förslag till beslut**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Vidare föreslår kontoret att nämnden godkänner överenskommelsen med Stockholms Stads Parkerings AB och ger kontoret i uppdrag att upplåta Kopisten 2 med tomträtt till densamma.

**Slut**