



EXPLOATERINGSKONTORET
STADSBYGGNADSKONTORET

2009-01-22
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2008-513-00932
DNR E2007-513-01794
DNR 2008-19850-54
DNR 2008-19855-54

Kontaktperson exploateringskontoret
Gustaf Schneider
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden
2009-02-12
Stadsbyggnadsnämnden
2009-02-12

Kontaktperson stadsbyggnadskontoret
Torbjörn Johansson
Planavdelningen
Telefon: 08-508 273 52
torbjorn.johansson@sbk.stockholm.se

Markanvisning till Besqab Projektutveckling AB och AB Familjebostäder inom Midsommarkransen 1:18 mm i Midsommarkransen samt till Husab Fastighetsutveckling AB vid kv Ejdern i Aspudden. Startpromemoria för planläggning av ovanstående områden (ca 50 lägenheter).

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av fastigheterna Midsommarkransen 1:18 och Midsommarkransen 1:1 till Besqab Projektutveckling AB och AB Familjebostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Aspudden 2:1, vid kv Ejdern, till Husab Fastighetsutveckling AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.
3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas för område vid Kransbindarvägen (Midsommarkransen 1:18 mm) under förutsättning att exploateringsnämnden fattar beslut om markanvisning.
4. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas för område vid kv Ejdern (Aspudden 2:1) under förutsättning att exploateringsnämnden fattar beslut om markanvisning.

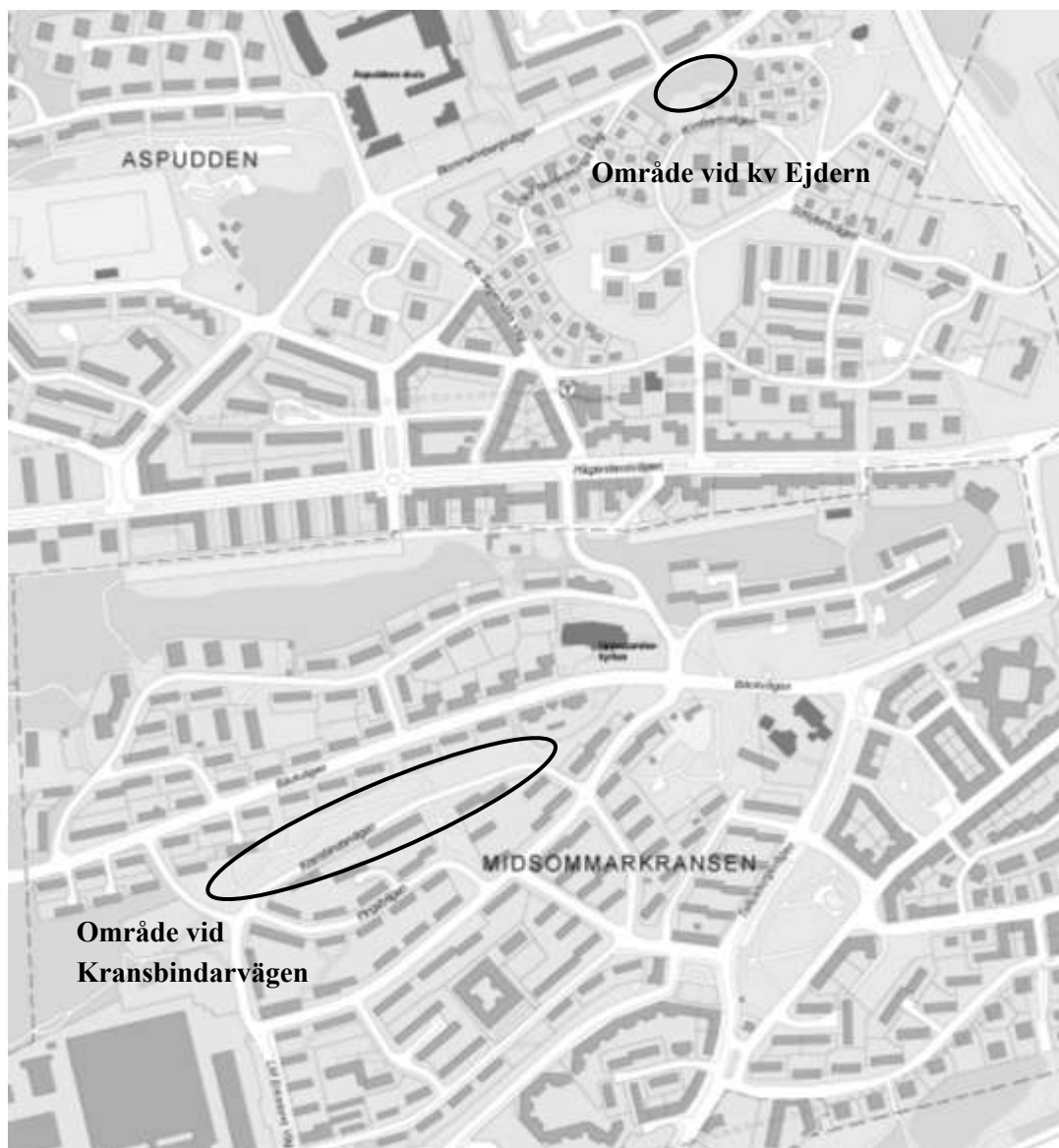
Krister Schultz

Ingela Lindh

Sammanfattning

Inom områdena vid kv Ejdern i Aspudden och vid Kransbindarvägen i Midsommarkransen föreslås nya bostäder i form av lamellhus respektive stadsradhus. Totalt omfattar de båda projekten ca 50 lägenheter. Nya detaljplaner krävs då markerna idag är planlagda som planterad allmän plats. Vid Kransbindarvägen behöver särskild hänsyn tas till värdefulla trädbestånd och etablerade gång- och parkstråk. Området används idag för promenader och befintliga stigar kommer att ersättas i den mån de påverkas av den tillkommande bebyggelsen.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser att de föreslagna projekten är en del av en större helhet och bör ses som ett led i den pågående förtätningen längs stadsutvecklingsstråken mellan Södermalm – Liljeholmen – Telefonplan – Axelsberg – Gröndal.



Bakgrund

Husab har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Aspudden 2:1 vid kv Ejdern intill Blommensbergsvägen i Aspudden. Området består av en trädbevuxen norrsluttning. En planändring är nödvändig för att utbyggnaden ska kunna genomföras.



Ortofoto med planområdets läge vid kv Ejdern intill Blommensbergsvägen.

Besqab och Familjebostäder har inkommit med en gemensam ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom delar av fastigheterna Midsommarkransen 1:18 och Midsommarkransen 1:1 vid Kransbindarvägen i Midsommarkransen. Området är en norrsluttning med inslag av bl.a. ek. Inom den norra delen av området går ett gångstråk av enklare karaktär. En planändring är nödvändig för att utbyggnaden ska kunna genomföras.



Ortofoto med planområdets läge inom Midsommarkransen 1:18 mm vid Kransbindarvägen.



Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Aspudden består till 64 % av hyresrätter varav 66 % ägs av kommunala bostadsbolag. 18 % av lägenheterna består av 1 rok, 44 % av 2 rok och 27 % av 3 rok. Andelen småhus understiger 2 %. Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Midsommarkransen är i princip jämnt fördelat mellan bostadsrätter (44 %) och hyresrätter (56 %). Kommunala bostadsbolag äger 33 % av hyresrättsbeståndet. 38 % av lägenheterna består av 1 rok, 40 % av 2 rok och 15 % av 3 rok. Andelen småhus understiger 1 %. (USK per 31 december 2007).

Gällande planer

Områdena anges i översiktsplanen som tät stadsbebyggelse där komplettering kan ske i enlighet med områdets egna förutsättningar, i första hand för lokala behov och genom byggande i goda kollektivtrafiklägen. Stockholms byggnadsordning karaktäriserar områdena som smalhusstad, med förhållningssättet att områdenas karaktär ska bevaras och utvecklas. Komplettering kan ske om husen anpassas till smalhusstadens skala och karaktär. Bebyggelsens värdefulla sammanhållna helhet bibehålls. Det öppna sambandet mellan bebyggelse och natur upprätthålls. Områdena är i översiktsplanen inte karterade som värdefulla för stadens grönstruktur eller som ekologiskt känsliga.

Gällande detaljplan för område vid kv Ejdern vid Blommensbergsvägen anger markanvändningen planterad allmän plats. Gällande detaljplaner för område vid Midsommarkransen 1:18 mm vid Kransbindarvägen anger markanvändningen park eller planterad allmän plats. Området gränsar i söder mot riksintresset LM-staden i Midsommarkransen.

Föreslagna förändringar

-Område vid kv Ejdern, Aspudden

Vid kvarteret Ejdern (del av Aspudden 2:1) vid Blommensbergsvägen föreslås utbyggnad av ett lamellhus i fem våningar med mindre lokaler för publika ändamål i bottenplanet mot gata. Huset föreslås uppföras i souterrängläge med fyra våningar mot gården och rymmer ca 20 lägenheter. Gestaltningen av huset studeras vidare under kommande planprocess. Eftersom tomten är starkt kuperad behöver även vidare studier ske för inplacering och utformning med hänsyn till terränganpassning och mötet med kringliggande naturområde. Parkering föreslås lösas genom garage under gården och del av huset. En elnätstation finns idag på platsen och behöver flyttas till ny plats.



Preliminär situationsplan (illustration: Bergkrantz Arkitekter AB).



Preliminärt gatuperspektiv utmed Blommensbergsvägen (illustration: Bergkrantz Arkitekter AB).

-Område vid Kransbindarvägen, Midsommarkransen

Vid Kransbindarvägen (Midsommarkransen 1:18 mm) föreslås en utbyggnad av bostäder om totalt ca 30 lägenheter i form av stadsradhus med sammanhållen gestaltning. Bostäderna uppförs i mindre grupper som souterränghus i två till tre våningar längs slänten och får ingen eller liten tomt. Parkering föreslås lösas genom garage under husen. Vid inplacering av husen behöver hänsyn tas till värdefulla trädbestånd och att släpp lämnas för etablerade gång- och parkstråk. Området används idag för promenader och befintliga stigar kommer att ersättas i den mån

de påverkas av den tillkommande bebyggelsen. Även terränganpassning och upplevelsen längs gaturummet behöver studeras vidare med hänsyn till stadsbilden. I östra delen av området reserveras plats för utbyggnad av en förskola. Förskolans gestaltning ska samordnas med övrig bebyggelse.



Preliminär situationsplan. Bebyggelsens omfattning och placering kommer att bearbetas.



Preliminärt gatuperspektiv utmed Kransbindarvägen. Bebyggelsens omfattning och placering kommer att bearbetas (illustration: Realarkitektur).



Förslag till markanvisningar, genomförande och ekonomi

All mark inom de två områden som här föreslås för bostadsexploatering ägs av staden. Exploateringskontoret föreslår att marken vid kvarteret Ejdern vid Blommensbergsvägen anvisas till Husab Fastighetsutveckling AB. För marken vid Midsommarkransen 1:18 mm vid Kransbindarvägen föreslås en gemensam anvisning till Besqab Projektutveckling AB och AB Familjebostäder. Sedan år 2006 har staden givit fyra markanvisningar om ca 230 lägenheter till Besqab, tre markanvisningar om ca 350 lägenheter till Familjebostäder och två markanvisningar om ca 70 lägenheter till Husab.

Markanvisningarna sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Till Husab och Familjebostäder, som avser att upplåta bostäderna med hyresrätt, upplåts marken med tomträtt. Till Besqab som avser upplåta bostäderna med bostadsrätt säljs marken till marknadspris. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden varför prispförhandlingarna skjutits fram. Vid uppgörelsen kommer ett marknadspris att fastställas som baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan och motsvarar markens värde uttryckt i kr/m² ljus BTA.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att beslut om investeringarna (inriktningsbesluten) kan tas på delegation inom exploateringskontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka. För Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka. Sammantaget bedömer exploateringskontoret att projekten ger ett överskott till staden.

Planarbetena ska bekostas av byggherrarna. En förutsättning för att planarbete ska påbörjas är att planavtal träffas mellan byggherrarna och stadsbyggnadskontoret.

Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontorets och exploateringskontorets preliminära bedömning är att förslagets genomförande inte kommer att innebära sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Området vid kv Ejdern vid Blommensbergsvägen ingår inte i något större grönsamband och den tilltänkta bebyggelsen bedöms inte ha någon betydande inverkan på befintliga landskaps- eller naturmiljövärden. Området vid kvarteret Midsommarkransen 1:18 mm vid Kransbindarvägen är en del av den gröna infrastrukturen med rekreativa och biologiska värden. Här är det betydelsefullt ur



natur- och rekreationssynpunkt att en stor del av skogsremsan norr om föreslagen bebyggelse kan bevaras vid exploateringen. I områdets västra del finns ett fristående skyddsvärt träd som bör inordnas i detaljplanearbetet på så vis att dess fortlevnad inte äventyras. I områdets östra del finns ett sammanhängande område med unga ekar som är viktiga för förnyringen av beståndet. Ekarna bör i så stor utsträckning som möjligt sparas. Kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta kommer att utredas under projektets gång. Vidare kontakt kommer att tas med miljöförvaltningen avseende konsekvenserna för miljön.

Eftersom området gränsar till riksintresset LM-staden kommer kontakt att tas med Stadsmuseet avseende hänsynstagande till de kulturhistoriska värdena.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor kommer att utredas i de kommande planarbetena. Kontoren bedömer att stadens mål för tillgänglighet kan uppnås.

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets synpunkter -Stadsbyggnadsstrategi

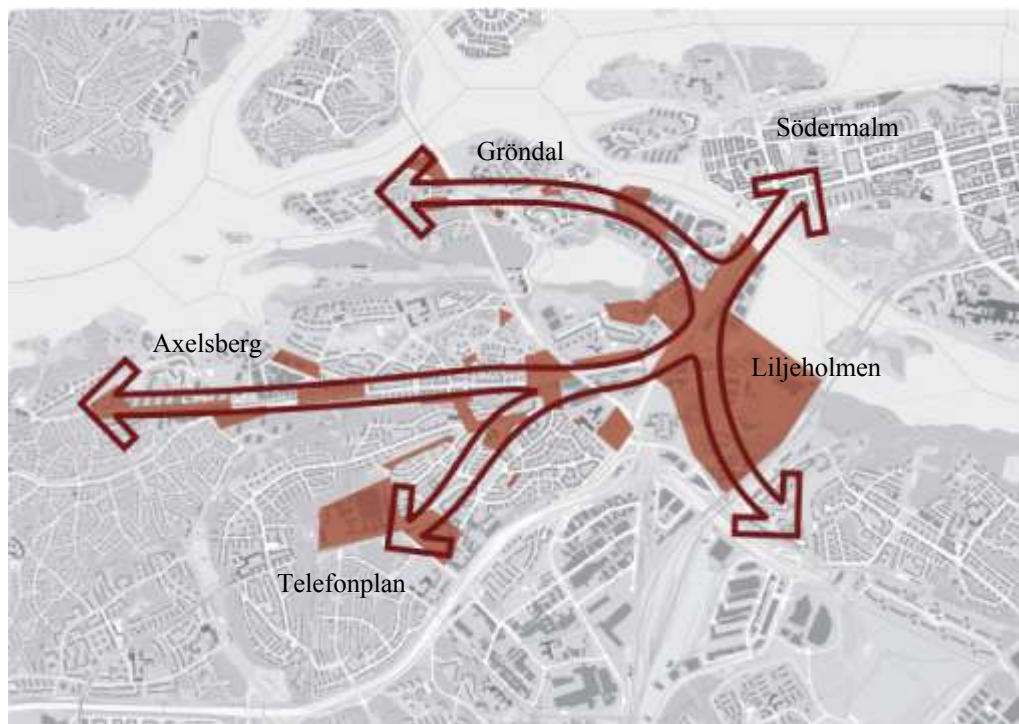
Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna exploateringen måste ses i ett större sammanhang. Utifrån ett övergripande hållbarhetsperspektiv måste staden byggas tätare, för att minska den miljömässiga påverkan en utglesad stad ger upphov till. Alternativet att inte bygga i lägen med komplicerade miljöförhållanden skulle skapa en stadsstruktur som för lång tid låser fast oss i ett större bilberoende och energibehov än vad vi idag har.

Både i stadens budget för 2009 och i Vision för 2030 framhålls att i linje med översiktsplanens principer ska staden byggas inåt och planeringen fokusera på en tät, miljövänlig stad med ett rikt och varierande stadsliv. Stockholm ska vara en sammanhållen stad utan fysiska och sociala barriärer. Stadsplaneringen bör bidra till en bättre integration och en större trygghet i staden genom att länka samman olika stadsdelar. Ytterstadens och innerstadens stadsdelar ska knytas till varandra i urbana stråk. Tillväxten ska ske bl.a. i kransen runt innerstaden, där föreslagna projekt återfinns.

Ett av stadsbyggnadsnämndens budgetmål för 2009 är att det ska vara möjligt att göra bostadskarriär inom den egna stadsdelen. Därför måste det finnas en god blandning av olika upplåtelseformer och en variation i bebyggelsen. I alla delar av staden ska levande bottenvåningar, bostäder och trafik på stadens villkor skapa liv dygnet runt och därmed större trygghet och attraktivitet.

-Stadsutvecklingsstråk

Staden arbetar medvetet med en utveckling av stråket mellan Södermalm – Liljeholmen – Telefonplan – Axelsberg – Gröndal med syfte att binda samman stadsdelarna och skapa en tätare, sammanhållen stadsbygd, liksom att stärka Liljeholmens funktion som lokalt centrum och knutpunkt. Områdena som ligger längs stråken kommer därmed att genomgå en förändring mot mer innerstadslika förhållanden. Områdena planeras därför utifrån samma förutsättningar som gäller för innerstaden vad gäller trafik, miljö, bebyggelse etc.



Stadsutvecklingsstråk mellan Södermalm – Liljeholmen – Telefonplan – Axelsberg – Gröndal (illustration: Stadsbyggnadskontoret).

Planförfarande och tidplan

Detaljplanerna föreslås handläggas med normalt planförfarande utan program.

Start-PM SBN	1 kv 2009
Plansamråd	3 kv 2009
Ev ställningstagande SBN	4 kv 2009
Utställning	1 kv 2010
Antagande SBN	2 kv 2010

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med plansamrådet.

Slut