



Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 00
e-mail: tomas.victorin@gfk.stockholm.se

2005-02-15

Dnr: 05-411-155

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

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

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:3 och Ulvsunda 1:39 till Seniorgården AB(inriktningsbeslut).
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att i samråd med berörda organ utarbeta förslag till gemensamt kompensationsprogram för detta projekt och LIDL-butik vid Lindstigen.

Göran Gahm
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att mark anvisas till Seniorgården AB för ca 35 nya seniorlägenheter med bostadsrätt i tre-fyrplanshus vid Lillsjönsvägen. Förslaget är kontroversiellt men kontoret anser att det är en tilltalande skala och en lämplig intresseavvägning. Ur bostadsförsörjningssynpunkt är tillskottet värdefullt. Kontoret hemställer om uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Kontoret föreslår att marken säljs till marknadsmässigt pris, främst för att ge resurser för ett relativt omfattande kompensationsprogram. Detta bör omfatta åtgärder som motiveras av ekologiska liksom rekreations- och landskapsskäl. Lämpligen görs det gemensamt för projektet ny LIDL-butik vid Lindstigen i Ulvsunda, som också medför en försäljningsinkomst. Kontoret hemställer om uppdrag att upprätta ett sådant program.

Utbyggnadsförslag

Förslaget (bilaga 2) från Seniorgården innehåller en mer försiktig utbyggnad av ca 35 lägenheter i fyra flerbostadshus i tre våningar. Som nämnts är fyrplanshus ett alternativ. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt för personer över 55 år. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. Parkering förläggs mot vägen.

Enligt kontorets mening har förslaget, som upprättats av Södergruppen, höga kvaliteter och den återhållsamma omfattningen gör att det bör kunna accepteras i den känsliga miljön. Kontoret ser det som en lyckad kompromiss och en rimlig intresseavvägning.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Som motiveras nedan föreslår kontoret att staden säljer marken. Kontoret avser att förhandla med byggherren om markanvisningsavtal sedan värdering gjorts. Om byggrätten blir tre eller fyra våningar får betydande påverkan på markens värde uttryckt i kr m²/bruttoarea, främst beroende på serieeffekter och hissekonomi m m. Innan detta klarnat kan markpriset knappast slutförhandlas.

Bolaget, som är ett systerföretag till Borätt AB, har under de senaste tre åren fått 7 markanvisningar om totalt ca 450 lägenheter varav de flesta i södra ytterstaden. Inom nischen bostadsrätter för 55+ är bolaget dominerande i Stockholm. Bolaget bygger också äldreboenden för boende med större vårdbehov.



Situationsplan

Konsekvenser

-Ekonomi

? Kontoret föreslår av flera skäl att bolaget efter fastighetsbildning förvärvar marken till marknadspris. Inkomsterna från försäljningen av marken, tillsammans med intäkterna från försäljning av marken till Lidlbutiken vid Lindstigen, möjliggör en relativt omfattande och angelägen grönkompensation, se nedan. All erforderlig infrastruktur finns i området. Inga nämnvärda kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Flyttning av odlingslanden medför en begränsad kostnad.

Bolaget ska stå för plankostnader och VA-anslutning. Projektet påverkar i sig knappast de framtida driftkostnaderna för trafikkontor och stadsdelsförvaltning. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett betydande överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Staden står själv risk för sin egen förgävesprojektering.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsens påverkan på rekreation och landskapsvärden är måttlig och kan accepteras. Vattenrummet påverkas inte. Det är dock viktigt att en bred remsa med grönt sparas mot stranden.

De lokala rekreativvärdena anses inte påverkas i nämnvärd grad då det finns gott om strövområden runt Lillsjön. Vad gäller större rekreativområden är det ett par kilometer till Judarnskogen. Strandpromenaderna kring Lillsjön och utmed Ulvsundasjön, liksom de friytor söder om flygplatsen som öppnades med 1994 års flygplatsavtal, kompenserar dock detta väl. Platsen är mycket lämpad för seniorbostäder

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 värdefulla kulturmiljö samt trafikbuller från Ulvsundavägen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Flera frågor är aktuella i grannskapet – också t ex den nya Lidlbutiken vid Lindstigen i Ulvsunda Industriområde. Kontorets bedömning är att man bör genomföra väsentliga kompensationsåtgärder och förordar ett gemensamt kompensationsprogram för båda dessa projekt.

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

De omgivande parkområdena växlar från spännande strandnatur med fuktlövskog och vass till mer tuktad anlagd park. Man kan urskilja många tänkbara förbättringsåtgärder men de kräver fortsatt utredning och prioritering. Kontoret föreslår därför att det får i uppdrag att bl a i samråd med stadsdelsnämnden och Stockholm Vatten arbeta fram ett förslag till *kompensationsprogram*, gemensamt för LIDL-projektet och här föreslagen bostadsbebyggelse, innefattande ekologiska åtgärder (s k BUS-projekt, Biologisk utveckling i Stockholm), landskap och rekreation, promenadmöjligheter mm.

- *Tillgänglighet*

Kontoret förutser inga bekymmer vad gäller tillgänglighet, en huvudfråga för seniorbostäder. Bolagets policy därvidlag uppfyller och överträffar stadens krav.

- *Måluppfyllelse*

Seniorbostäder leder till långa flyttkedjor. För varje nybyggd lägenhet kan flera hushåll tillgodose sina bostadsbehov. Särskilt innebär sådana kedjor att småhus frigörs för barnfamiljer. Större lägenheter i flerbostadshus blir lediga för växande familjer.

- *Näringsliv och jobb i regionen*

Kontoret bedömer att projektet har viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra inflyttning av arbetskraft i regionen längre ner i flyttkedjorna.

- *Påverkan på barn*

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

- *Integration*

Ett tillskott av nya seniorlägenheter i bostadsrätt i detta område, som består av småhus med äganderätt och flerbostadshus i hyresrätt med mestadels små lägenheter, bedömer kontoret som positivt.

Genomförande och tidplan

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

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt första kvartalet 2006. När köpeavtal är träffat med exploitören kan gatu- och fastighetsnämnden fatta ett genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet 2006.

Som nämnts kommer marknämnden att föreläggas ett preliminärt kompensationsprogram gemensamt för detta ärende och för utbyggnaden av LIDL-butiken vid Lindstigen under juni 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har under hand diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Bromma.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Att göra även ett marginellt ingrepp i Lillsjöparken är kontroversiellt. För sin del anser kontoret dock att fördelarna överstiger nackdelarna, och att det kan möjliggöra viktiga insatser i ett av Brommas finaste parkområden. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar markområdet enligt förslaget och uppdrar åt kontoret att upprätta förslag till markanvisningsavtal på ekonomiska villkor som prövas av expertrådet.

SLUT