



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-02-17

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

2004-01-15

Dnr: 03-411-88

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål i stadsdelarna Abrahamsberg och Åkeslund samt del av Olovslund till Veidekke, NCC och AB Stockholmskem. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål vid Gustav III:s Väg i stadsdelarna Åkeslund och Olovslund till AB Stockholmskem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål vid Spannvägen och Plåtslagarvägen i stadsdelen Åkeslund till Veidekke och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål vid Kapplandsvägen i stadsdelen Åkeslund till NCC och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

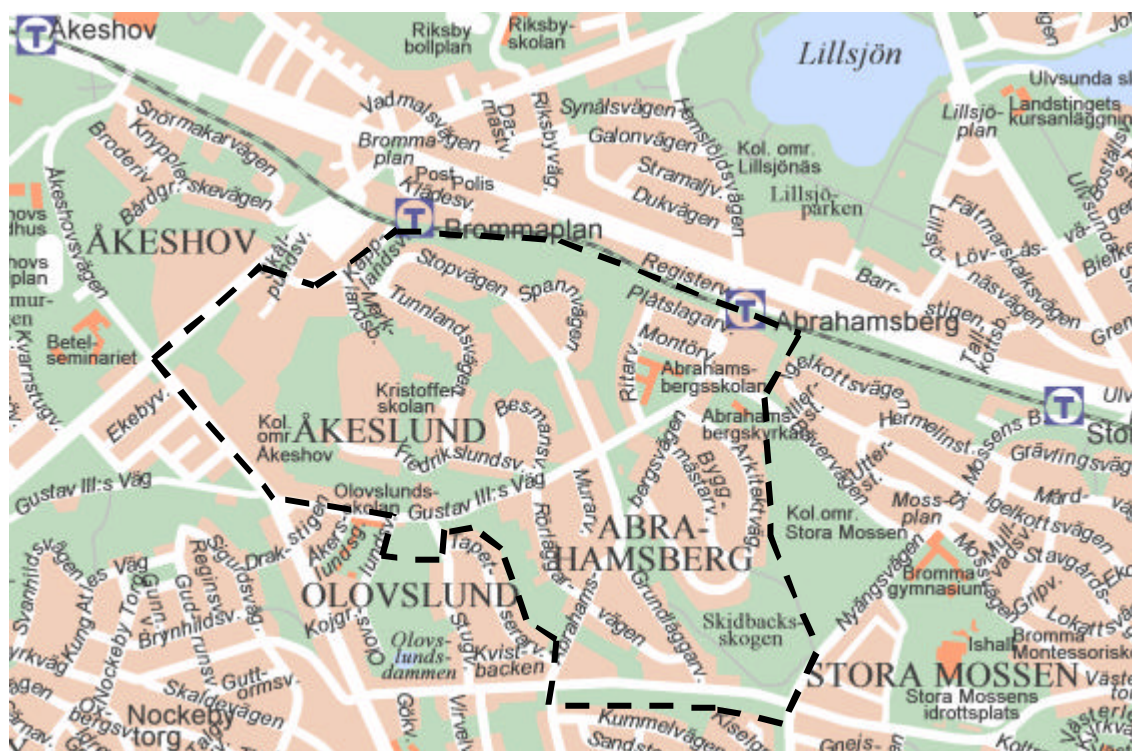
**SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetskontoret har upprättat en landskapsanalys som omfattar stadsdelarna Abrahamsberg och Åkeslund. Syftet har varit att peka ut de områden som är viktiga att bevara och vilka som kan bebyggas. Utgångspunkt för analysen har varit det kompletteringsprogram för stadsdelarna som togs fram 1986.

Analysen pekar ut sammanlagt 17 områden som kan prövas. I detta ärende föreslås att bebyggelse prövas på sju av dessa områden till tre olika byggherrar. Område 15-17 vid Gustav III:s Väg föreslås markanvisas till AB Stockholmskem. Område 21,22 och 30 föreslås markanvisas till Veidekke. Område 14 föreslås markanvisas till NCC.

Sammanlagt bedöms dessa anvisningar ge ett tillskott på 150–200 lägenheter i flerbostadshus. För alla områden gäller att stadens utgifter är små eftersom gator och ledningsnät redan är utbyggt. Ianspråktagen grönmark skall kompenseras. Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med respektive byggherre och påbörja utredningsarbete.

#### UTLÅTANDE





Landskapsanalysen pekar ut sammanlagt 17 delområden som kan prövas för bostadsbebyggelse. I detta ärende föreslås att bebyggelse prövas på sju av dessa områden (se ovanstående karta) och markanvisas till tre olika byggherrar enligt nedan. Några av de övriga områden som pekats ut är redan ianspråktagna för bebyggelse. Kontoret avser återkomma med förslag på markanvisning för andra områden som utpekats i analysen.

#### Gustav III:s Väg

För området som består av delområdena 15, 16 och 17 i landskapsanalysen och ligger i Abrahamsberg på gränsen till Olovslund gäller detaljplan P1 1913 från 1937 och P12198 från 1939 enligt vilka marken är avsatt till park eller planterad allmän plats.

Området utgörs i huvudsak av obebyggd grönmark och en bit gatumark. Kringliggande bebyggelse utgörs av smalhus i 3-4 våningar från slutet av 1930-talet samt bebyggelse enligt kompletteringsprogrammet från 1986. I gränsen mot Olovslund består bebyggelsen av friliggande villor.

Inom stadsdelen Abrahamsberg tillhör enligt statistik från USK (2002) 5 % av lägenheterna allmännyttiga bostadsföretag, 83 % utgör hyresrätter och 11 % ägs av bostadsrättsföreningar.

Lägenhetsfördelningen är 14 % 1 rok, 44 % 2 rok, 27 % 3 rok, 12 % 4 rok och 3 % är 5 rok eller större. Sett till stadsdelen Abrahamsberg enskilt är fördelningen mellan lägenhetsstorlekarna god med en viss övervikt på 2 rok. Kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt och att lägenheterna upplåts med hyresrätt.

### Spannvägen och Plåtslagarvägen

För området som består av delområdena 21, 22 och 30 i landskapsanalysen och ligger i Åkeslund och Abrahamsberg gäller detaljplan, Pl 2198 från 1939, enligt vilken marken är avsatt som parkmark eller planterad allmän plats. Området utgörs i huvudsak av obebyggd grönmark. Befintlig bebyggelse utgörs av smalhus i 3-4 våningar från slutet av 1930-talet.

Inom stadsdelen Åkeslund tillhör enligt statistik från USK (2002) 25 % av lägenheterna allmännyttiga bostadsföretag, 39 % utgör hyresrätter och 36 % ägs av bostadsrättsföreningar.

Lägenhetsfördelningen är 17 % 1 rok, 51 % 2 rok, 23 % 3 rok, 7 % 4 rok och 1 % är 5 rok eller större. Sett till stadsdelarna Abrahamsberg och Åkeslund utgör nästan 60 respektive 70 % av 1-2 rok med en övervikt på 2 rok. Kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt och att lägenheterna upplåts med bostadsrätt.

### Kapplandsvägen

För området som betecknas 14 i landskapsanalysen och ligger i stadsdelen Åkeslund gäller detaljplan Dp 1997-819-54 enligt vilken marken är avsatt som naturmark. Området utgörs av obebyggd grönmark mellan Kapplandsvägen och Stoppvägen söder om Brommaplans centrum och väster om Brommaplans tunnelbanestation. Befintlig bebyggelse utgörs av centrumbebyggelsen i norr och friliggande smalhus från slutet av 1930-talet i söder.

I Åkeslund tillhör enligt statistik från USK (2002) 25 % av lägenheterna allmännyttiga bostadsföretag, 39 % utgör hyresrätter och 36 % ägs av bostadsrättsföreningar.

Lägenhetsfördelningen är 17 % 1 rok, 51 % 2 rok, 23 % 3 rok, 7 % 4 rok och 1 % är 5 rok eller större. Sett till stadsdelarna Abrahamsberg och Åkeslund utgör nästan 60 % respektive 70 % av 1-2 rok med en övervikt på 2 rok. Kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt och att lägenheterna upplåts med bostadsrätt.

### **Tidigare beslut**

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare lämnat anvisning för bostäder i kv Kalendern vid Rörlägggarvägen i Abrahamsberg till Byggnads AB Abacus. Planarbetet är påbörjat och samråd genomfördes under november och december 2003.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för dessa områden. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

### **Utbyggnadsförslag**

#### Gustav III:s Väg

Kontoret har fått flera förslag och ansökningar om markanvisning längs Gustav III:s Väg. Inget av de inlämnade förslagen bygger på den landskapsanalys som utförts, varför kontoret uppdragit åt Johansson och Linnman Arkitekter att utarbeta ett förslag på bebyggelse. Förslaget innehåller fyra små punkthus 17x17 meter innehållande 12 lägenheter i fyra våningar och markparkering på kvarteretsmark.

Skisserna utgör ett första förslag på hur projektet kan utformas. Innan exploaterings innehåll och utformning prövas i detaljplaneprocessen kommer kontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret och byggherren att utarbeta ett mer genomarbetat förslag till bebyggelse.

#### Spannvägen/Plåtslagarvägen

Även för dessa platser har Johansson och Linnman Arkitekter utarbeta ett förslag till placering av ny bebyggelse. Även detta förslag innehåller fyra små punkthus 17x17 meter innehållande 12 lägenheter i fyra våningar och markparkering på kvartersmark. Skisserna utgör ett första förslag på hur projektet kan utformas. Innan exploaterings innehåll och utformning prövas i detaljplaneprocessen kommer kontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret och byggherren att utarbeta ett mer genomarbetat förslag till bebyggelse.

#### Kapplandsvägen

Det förslag till nybebyggelse som NCC lämnat i samband med markanvisningsansökan innehåller 78 lägenheter i flerbostadshus. All parkering bör ske i garage på kvartersmark. Innan exploaterings innehåll och utformning prövas i detaljplaneprocessen kommer kontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret och byggherren att utarbeta ett mer genomarbetat förslag till bebyggelse.

### **Förslag till markanvisningar**

Markanvisningarna 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.

#### Gustav III:s väg

**Kontoret föreslår att marken vid Gustav III:s Väg anvisas till AB Stockholmshem. Vidare att marken upplåts med tomträtt och att bostäderna upplåts med hyresrätt. Ansökan om markanvisning har även inkommit från Seniorgården, JM, Järntorget, SBC, SKB och Svenska Bostäder.** Bolaget har de senaste 3 åren fått sex markanvisningar om totalt 382 lägenheter i stadsdelarna Bagarmossen, Hökarängen, Hammarbyhöjden, Hammarby Sjöstad och Råcksta.

#### Spannvägen och Plåtslagarvägen

Kontoret föreslår att marken vid Spannvägen och Plåtslagarvägen anvisas till Veidekke. Vidare att marken upplåts med tomträtt och att bostäderna upplåts med bostadsrätt. Ansökan om markanvisning har även inkommit från NCC. Veidekke har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 302 lägenheter.

#### Kapplandsvägen

Kontoret föreslår att marken vid Kapplandsvägen anvisas till NCC. Vidare att marken upplåts med tomträtt och att bostäderna upplåts med bostadsrätt. Ingen annan byggherre har sökt på denna plats. Bolaget har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 220 lägenheter.

### **Konsekvenser**

#### Gustav III:s väg

##### *-Ekonomi*

Då AB Stockholmshem avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Intäkterna i form av avgäldsunderlaget blir ca 8 miljoner kronor.

Stadens kostnaderna utgörs av fastighetsbildning, VA-anslutning och kompensation för ianspråktagen grönmark. Eventuell kan en vattenledning behöva flyttas på en kortare sträcka. Dessa kostnader har uppskattats till högst 3 miljoner kronor. Byggherren står för planbeställning och plankostnad. Stadens driftkostnader väntas endast påverkas marginellt. Kontoret bedömer således att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren.

#### *-Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från trafiken. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på övriga områden. Vid utformningen av bebyggelsen måste stor hänsyn tas till att Abrahamsberg och Åkeslund utgör värdefull kulturmiljö inom den lokala byggnadsordningens stadsbyggnadskaraktär.

#### *-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Då den grönyta som tas i anspråk för bebyggelse inte direkt går att ersätta yta för yta får kompensationen ske genom upprustning och/eller kvalitetshöjning av befintliga grönytor. Abrahamsberg är förhållandevis grönt och de ytor som föreslås för bebyggelse är lågt nyttjade och knappast omistliga men har sitt värde just för att de är gröna. I landskapsanalysen påpekas att gångstråket mellan Abrahamsbergsvägen, Gustav III:s Väg, Fredrikslundsvägen och Tunnländsparken är ett viktigt gångstråk som också leder vidare till Brommaplan. Kontoret föreslår att delen Gustav III:s Väg Fredrikslundsvägen förbättras, görs tydlig och tillgänglig. Vidare att naturmarken söder om Gustav III:s Väg ses över och bli röjs.

#### Spannvägen och Plåtslagarvägen

##### *-Ekonomi*

I avvaktan på kommunfullmäktiges beslut om nya avgälder ska marken antingen förvärvas till marknadspris eller upplåtas med tomträtt. Under förutsättning att marken upplåts med tomträtt blir intäkterna i form av avgäldsunderlaget i storleksordningen 9 miljoner kronor.

Kostnaderna utgörs av fastighetsbildning, VA-anslutning och kompensation för ianspråktagen grönmark. Dessa kostnader har uppskattats till högst 2 miljoner kronor. Byggherren står för planbeställning och plankostnaden. Stadens driftkostnaderna väntas endast påverkas marginellt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren.

#### *-Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är i första hand buller från tunnelbanan. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på övriga områden. Vid utformningen av bebyggelsen måste stor hänsyn tas till att Abrahamsberg och Åkeslund utgör värdefull kulturmiljö inom den lokala byggnadsordningens stadsbyggnadskaraktär.

*-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Då den grönyta som tas i anspråk för bebyggelse inte direkt går att ersätta yta för yta får kompensationen ske genom upprustning och/eller kvalitetshöjning av befintliga grönytor. Abrahamsberg är förhållandevis grönt och de ytor som föreslås för bebyggelse är lågt nyttjade och knappast omistliga men har sitt värde just för att de är gröna. Bebyggelsen vid Spannvägen ligger på en höjd med vid utsikt. Här finns ett lusthus och en mindre lekplats, som är sliten och nergången. Dessa berörs inte varför kontoret föreslår att lekplatsen rustas upp och att den parkväg som leder ner till Plåtslagarvägen samt den parkväg som bakom bebyggelsen på Ritarvägen från Gustav III:s Väg leder fram till Plåtslagarvägen rustas upp och görs tillgängligare.

Kapplandsvägen

*-Ekonomi*

I avvaktan på kommunfullmäktiges beslut om nya avgälder ska marken antingen förvärvas till marknadspris eller upplåtas med tomträtt. Under förutsättning att marken upplåts med tomträtt blir intäkterna i form av avgäldsunderlaget i storleksordningen 10 miljoner kronor.

### **Genomförande och tidplan**

Innan planarbete påbörjas måste stadsbyggnadskontoret i en startpromemoria presentera projekten för stadsbyggnadsnämnden som beslutar om planläggning.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i minst två år från det att stadsbyggnadsnämnden beslutar om planläggning, vilket enligt kontorets bedömning kan ske hösten 2004. Mot bakgrund av detta kan byggstart tidigast ske under år 2006 och första inflyttning till årsskiftet 2007/2008.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller i samband med samråd programremiss, preliminärt hösten 2004. Beslut om genomförande antas kunna ske på delegation.

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Då Abrahamsberg och Åkeslund är ett av Stockholms bäst bevarade smalhusområden med välbevarad arkitektur och miljö är det vid nybyggnation inom området viktigt att ta hänsyn till detta. Kontoret har därför sett det som en stor fördel att samma arkitekt fått och även i fortsättningen får uppdraget arbeta både med Gustav III:s väg och Spannvägen. För området vid Kappland vägen som ligger i anslutning till Brommaplans centrum och tunnelbanestation har detta inte känts lika angeläget.

För alla tre områdena gäller att all parkering måste ordnas på kvartersmark eftersom stadsdelarna har ett underskott på parkeringsplatser och den mesta parkeringen idag sker på gatumark.

Kontoret anser att de förslag till bebyggelse som presenterats kan ligga till grund för fortsatt planering. Alla områdena har goda förutsättningar att bli bra boendemiljöer utan att göra stora ingrepp i befintlig miljö. Det finns inga stora tekniska problem som behöver lösas och intäkterna är större än förväntade kostnader. Parkmark kommer att tas i anspråk men det finns goda förutsättningar att kompensera genom framförallt kvalitetshöjande åtgärder.

Det är bostadsbrist i staden. De nu föreslagna projekten är ett led i stadens målsättning att påbörja 20.000 lägenheter under perioden 2003-2006. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med respektive byggherre.

**SLUT**