



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-03-23

Handläggare: Nils Tunving
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 269 29
e-post: nils.tunving@gfk.stockholm.se

2004-03-01

Dnr: 04-411-490

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsbyggande vid Ågesta Broväg i Farsta till
HSB, Riksbyggen och Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 vid Ågesta Broväg till Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen. Inriktningsbeslut.
2. Nämnden beslutar att upplåta marken med tomträtt till bolagen.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

En ny strukturplan för området vid Ågesta Broväg medför att exploateringen kan öka från 300-350 lägenheter till ca 750 lägenheter. Strukturplanens etapp 1 (bilaga 1) föreslås markanvisas till HSB (ca 175 lägenheter), Svenska Bostäder (ca 175 lgh) och Riksbyggen (ca 100 lgh). De drygt 400 lägenheterna byggs i huvudsak på redan ianspråktagen mark. Totalt sett kommer den gröna ytan att öka inom området. Kontoret föreslår att detta kan kompensera den grönyta som föreslås för bostadsbebyggelse vid fastigheten Perstorp 3 en km från Ågesta Broväg. Ågesta Broväg läggs om och får två nya rondeller, en i en nyanlagd korsning norr om Edagränd och en i korsningen med Larsbodavägen. Befintlig infartsparkering vid Farsta Strand föreslås ersättas söder om järnvägen.

Sammanlagda kostnader uppskattas till 60 Mnr.

Bilaga 1: Förslag till markområden som ska anvisas i etapp 1.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I slutet av 1980-talet gjordes en översyn av stadsdelen Farsta av stadsbyggnads- och dåvarande fastighetskontoret tillsammans med fem byggherrar (JM, Svenska Bostäder, Riksbyggen, HSB och Reinhold Öst) som ledde till att byggnadsnämnden beslöt att detaljplanearbete för bostadsbebyggelse kring Ågesta Broväg skulle påbörjas. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 1994 att SMÅA skulle få en till 3 år tidsbegränsad markanvisning för ca 50 lgh i låghusbebyggelse. Den allmänna fastighetskrisen innebar emellertid att intresset för projektet upphörde.

På initiativ av gatu- och fastighetskontoret och SISAB återupptogs sedan planarbetet för bostadsbebyggelse. I november 2000 gav byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra ett programsamråd. Programsamrådet redovisades för gatu- och fastighetsnämnden 2002-02-19.

Utbyggnadsförslag

Ny strukturplan

Jämfört med programförslaget från 2001/2002 har den nya strukturplanen utformats utifrån nya principer. Genom att på sikt evakuera bilverkstaden/billackeringen Bernats Bil kan området orienteras mot Ågesta Broväg som utformas som en stadsgata med ett gaturum med förgårdsmark, gång- och cykelvägar, trädallé och parkering längs gatan. Därmed blir hastigheten lägre än i det tidigare förslaget, något som de två rondellerna, parkerade bilar och utfarter från parkeringar bidrar till. Bostädernas entréer orienteras mot Ågesta Broväg. Bostadsområdet blir inte ett separat förortsområde intill en genomfartsgata så som programförslaget skisserade utan får en mer stadslik karaktär. Bostädernas gårdar orienteras med utblickar mot den omgivande naturmarken. Exploateringen är något högre än i programmet, fyra till fem våningar. I programremissen anmärktes på den då relativt låga exploateringen med tanke på det utmärkta kommunikationsläge och närhet till kommersiellt centrum som området har.

Den nya strukturplanen innebär således att exploateringen vid Ågesta Broväg kan öka från 300-350 lägenheter till ca 750 lägenheter. Vid en fortsatt bearbetning av strukturplanen tillsammans med byggherrarna kommer planen att utarbetas i detalj.

Strukturplanen redovisas inte i detta ärende eftersom viktiga frågor återstår att lösa såsom gatu- och kvartersstruktur. Markanvisningarna berör bara etapp 1, den del av området som tidigare behandlats i programsamrådet.

Bostadsbebyggelse

Etapp 1 utgörs av två bebyggelseområden vid Ågesta Broväg.

Det norra, vid Kristinehamns gatan, rymmer ca 100 lägenheter. Bostadshuset är orienterat mot Ågesta Broväg, varvid den värdefulla ekbacken mot Kristinehamns gatan bildar gårdsmiljö. Huset placeras på den idag delvis sönderkörda marken nedanför trädsluttningen där uppställning av bilar förekommer.

Det södra bebyggelseområdet på Larsbodafältet rymmer ca 350 lägenheter. Fältet består av en idrottsplan och en parkering och har idag ett lågt utnyttjande. Bebyggelsen i etapp 1 planeras i huvudsak på redan ianspråktagen mark.

Bebyggelsen ligger i anslutning till Farsta strands pendeltågsstation, med tunnelbanestationen ca 100 m längre bort.

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen som framfört önskemål om förskola och gruppboende. Inom etapp 1 planeras en ny fyra avdelningars förskola på en skoltomt på platån öster om bollplanen samt gruppboende, två grupper om vardera ca 10 lägenheter insprängda i bostadshusen.

En ny livsmedelsbutik planeras inom området, lågprisbutiken Netto. Butikens placering är ännu inte avgjord.

Ågesta Broväg

Den föreslagna bostadsbebyggelsen trafikförsörjs av Ågesta Broväg. För denna väg påvisades brister i Trafik- och gatumiljöplanen för Farsta-Fagersjö (godkänd av gatu- och fastighetsnämnden 1995-05-02) på sträckan mellan Magelungsvägen och Nynäsvägen. I Trafik- och gatumiljöplanens genomförandebeskrivning anges att åtgärderna får genomföras samordnat med den planerade exploateringen. Ett utredningsarbete för vägsträckan har därför genomförts av kontoret. En tvåfältig väg kommer att byggas med möjlighet att i framtiden anlägga en fyrfältig väg om trafiksituationen så kräver. Rondeller anläggs vid Edavägen och Larsbodavägen. Den farliga korsningen Ågesta Broväg/Larsbodavägen höjs upp så att de branta backarna fram till korsningen planas ut. Hela korsningen flyttas också i sidled så att den rätas ut och får formen av ett kors.

Övriga förutsättningar

Befintlig infartsparkering vid Farsta Strand föreslås ersättas söder om järnvägen. Området kan inrymma 120 parkeringsplatser. Infartsparkeringen anläggs av Stockholm Parkering och belastar inte projektet ekonomiskt.

Dagvattnet bör kunna tas omhand lokalt och några indikationer på markföroreningar finns inte.

Förslag till markanvisning

De byggherrar som kontoret föreslår har alla varit aktiva i översynen av Farsta i slutet av 1980-talet. Svenska Bostäder anvisas ca 175 lägenheter, HSB ca 175 lgh och Riksbyggen ca 100 lgh. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Kontoret föreslås få i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med sedvanliga villkor.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Det sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut i detta ärende.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken kommer att upplåtas med tomträtt till de tre bolagen. Bostadsbebyggelsen i etapp 1 kommer att omfatta drygt 400 lägenheter. Den kapitaliserade avgälden motsvarar ett nuvärde på ca 70 Mkr för etapp 1. Etapp 2 ger ytterligare inkomster, troligen en lägre summa än i etapp 1.

Åtgärderna är i sammanfattning:

Ombyggnad av Ågesta Broväg Edagränd och Brattforsgatan med delvis ny sträckning, rondeller mm

Parker och GC-vägar anläggs

Åtgärder vid pendeltågsstationens entré

Ny parkering och sophus vid f d Larsbodaskolan

Flyttning av ledningar

Parkleken Klyftan upprustas

Kostnaderna för investeringar som har kunnat beräknas är 50-53 Mnr.

Kostnader för rivning och eventuellt evakuering kan tillkomma.

För att åstadkomma en parkyta vid pendeltågsstationen kan servicespåret öster om gångtunneln ev kortas med ca 50 meter. Kostnaden för detta har inte beräknats.

SISAB ersätts enligt avtal med nedlagda kostnader, uppskattningsvis 2,5 Mnr.

Idrottsförvaltningen får enligt beslut 2002-05-07 i gatu- och fastighetsnämnden ett bidrag (3 Mnr) till upprustning av Farsta idrottsplats som en ersättning för att Larsbodafältets bollplan tas i anspråk.

Sammanlagda kostnader uppskattas till 60 Mnr.

Inriktningsbeslut redovisades för nämnden 2002-05-07. Kostnaderna uppskattades då till 50 Mnr. Redovisningen ovan visar att högre kostnader kommer att vara aktuella i samband med genomförandebeslutet.

Kontoret bedömer att exploateringen i etapp 1 och 2 ger ett överskott till staden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Trots den omfattande exploateringen tas nästan ingen naturmark i anspråk i etapp 1. Tvärtom kommer mark som idag är hårdgjord att bli park på kvartersmark eller stadens mark. Totalt sett kommer den gröna ytan att öka inom området. Därmed uppstår en situation som är ovanlig vid bostadsexploatering. Att projektet genererar ett överskott på grönyta bör kunna utgöra grönkompensation för ett annat bostadsprojekt där grönmark ianspråk tas. En kilometer från Ågesta Broväg planeras bostadsbebyggelse vid fastigheten Perstorp 3 i naturmark. Markanvisningsärendet redovisas samtidigt som detta ärende, dvs i nämnden 2004-03-23. Eftersom den naturmarken knappast kan kompenseras lokalt föreslår kontoret att den planerade grönmarken vid Ågesta Broväg utgör grönkompensation.

- Tillgänglighet

Genom exploateringen ökar tillgängligheten inom området drastiskt. Exempelvis kommer rampen från Ågesta Broväg till gångbron längs spåren att byggas om och få en bättre lutning.

Genomförande och tidplan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för etapp 1 kommer att pågå till sommaren 2005. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till slutet av år 2005

och första inflyttning till år 2006. Nästa beslutstillfälle för nämnden blir genomförandebeslut som kan tas mot slutet av år 2004.

Ettapp 2 inleds när evakueringen av Bernats Bil är möjlig.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Svenska Bostäder, HSB och Riksbyggen.

Kontoret föreslår att naturmarken som ianspråkats vid Perstorp 3 för bostadsbebyggelse kompenseras med den planerade grönmarken vid Ågesta Broväg.

SLUT