

S

GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORETTJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-05-04

Handläggare: Rebecca Westring / Britta Eliasson 2004-04-15
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 12
e-mail: rebecca.westring@gfk.stockholm.se

Dnr: 02-512-3247

Till
Gatu- och fastighetsnämnden**Detaljplan för del av Storsjövägen inom stadsdelen Årsta. Remiss av planförslag.
Genomförandebeslut.****FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för del av Storsjövägen inom stadsdelen Årsta, S-Dp 2001-08728-54.
2. Nämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter om 18,6 mnkr och inkomster från försäljning av mark om ca 18,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan gatu- och fastighetsnämnden och byggherren avseende del av fastigheten Årsta 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Veidekke Bostad & Fastighet AB ska uppföra två punkthus om ca 55 lägenheter på del av Storsjövägen i Årsta.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för projektet och gatu- och fastighetsnämnden har nu förslaget på remiss. Enligt planförslaget ligger de två nya husen på ett gemensamt garage på den nuvarande vägbanan för Storsjövägen. Storsjövägen stängs följaktligen av och ny parkväg leds förbi husen.

Det förslag till överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark som ska fullfölja och ersätta markanvisningsavtalet från 2001 kommer att innebära att marken

Bilaga 1: Detaljplaneförslag S-Dp 2001-08728-54.

försäljs och bostäderna upplåts med bostadsrätt. Priset för marken blir ca 18,6 mnkr (4400 kr/m² ljus bostadsarea (BTA) med avdrag om 100 000 kr/garageplats).

Projektet ska tillsammans med två andra projekt i Årsta finansiera den planerade gatumiljöupprustningen av Hjälmarsvägen och Årstavägen. Hjälmarsvägen (etapp 1). Gatumiljöupprustningen etapp 1 har tagits till nämnden för genomförandebeslut den 23 mars 2004 (bordlagt). Kontoret föreslår att ytterligare investeringar, ca 10 mnkr, går till Årstavägen, - etapp 2 av upprustningen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2004-04-26, dnr 2004-0384-1410.

Projektet kommer då att innebära investeringsutgifter om ca 18,6 mnkr. Förutom upprustningen av Hjälmarsvägen-Årstavägen beräknas de största utgifterna bli för den nya parkvägen, flyttningen av en elcentral samt en upprustning av parkmiljön vid det näraliggande Snigeltorget (grönkompensation).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-04-24 att efter ett anbudsförfarande anvisa mark för bostäder till Veidekke på del av Storsjövägen i Årsta. Avtalet innebar att marken ska försälas och bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt.

Anbudsförfarandet för Storsjövägen satte prisnivån för de sex gluggar som markanvisades i Årsta genom beslut i nämnden i december 2000. För en av dessa (Flåsjön) är marken nu såld (feb 2004) och för en annan (Årsjön) har överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknats (feb 2004).

Projektet vid Storsjövägen har dragit ut på tiden. Det har bland annat berott på att projektet är svårt ekonomiskt för byggherren och för att det, trots många olika utformningsförslag har varit svårt att hitta en lösning som fungerar ur alla aspekter.

Hösten 2001 var ett programförslag på samråd (gfn 2003-01-21). I det förslaget låg parkering och gångbana på nuvarande vägområde medan de två punkthusen var placerade i parkmarken öster om vägen. Förslaget mötte stark kritik och protester från såväl närboende som övriga remissinstanser. Gatu- och fastighetsnämnden anförde att husen till största delen borde ligga på nuvarande vägområde med parkering under husen och att gång- och cykelvägen skulle förläggas utmed befintlig väg.

Nu har stadsbyggnadskontoret sänt över ett förslag till ny detaljplan som i stort sett stämmer överens med gatu- och fastighetsnämndens ställningstagande. Remissen ska besvaras senast 2004-04-30.

Projektet är kopplat till gatumiljöupprustning för de centrala vägarna i Årsta - Årstavägen och Hjälmarsvägen. Gatumiljöupprustningen är en del i genomförandet av Trafik- och gatumiljöplanen för Årsta mfl. stadsdelar. Finansieringen av etapp 1 av gatumiljöupprustningen ligger i tre bostadsprojekt i Årsta - Gullmaren (beslut i gfn 2004-03-23), Årsjön (genomförandebeslut 2004-02-17) och Storsjövägen.

Intäkter i projektet Storsjövägen (10 mnkr) föreslås bidra till finansieringen av etapp 2 av gatumiljöupprustningen.



Tidigare beslut

- | | |
|----------------|---|
| GFN 2001-04-24 | Markanvisning för drygt 50 lägenheter till Veidekke Bostad & Fastighet AB efter anbudsförfarande. |
| SBN 2002-05-16 | Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att påbörja detaljplanearbete. |
| GFN 2003-01-21 | Remissvar på program för ny detaljplan för området vid Storsjövägen i Årsta. Gat- och fastighetsnämnden förordade att byggnaderna placeras på Storsjövägen med parkering under dessa, samt att gång- och cykelstråk anläggs utmed den befintliga vägen. Markanvisningen till Veidekke förlängs ett år (t o m 2004-04-24) på grund av förseningar i planarbetet. |
| GFN 2004-03-23 | Miljöupprustning av stråket Hjälmarvägen-Årstavägen-Åmänningevägen i Årsta. Godkännande och genomförande-beslut för etapp 1. <u>Bordlagt.</u> |

Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget innebär att två nya punkthus om ca 55 lägenheter uppförs på Storsjövägen mellan Siljansvägen och Skattungsvägen, med gatuavstängning som följd. De nya byggnaderna placeras till största delen på den nuvarande gatumarken och parkeringen förläggs huvudsakligen i garage under byggnaderna.

En ny gångväg föreslås strax norr om föreslagen bebyggelse parallell med dagens vägsträckning. Topografin gör att kraven på tillgänglighet inte kan tillgodoses utan gångvägen förses med en trappa närmast Siljansvägen. Ytterligare en ny parkväg redovisas i programförslaget. Dess främsta syfte är att utgöra utryckningsväg till de nya husen.



Överenskommelse om exploatering

Gatu- och fastighetskontoret och Veidekke är överens om principerna för exploateringen och överlåtelsen av mark. Kontoret avser att teckna ett avtal om detta som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet från 2001. Avtalet kommer att innebära en försäljning av marken för bostäderna till ett pris av 4400 kr/m² med ett avdrag om 100 000 kr per parkeringsplats i garage.

Villkoren är i stort de samma som för de gluggar i Årsta där avtal redan tecknats. Priset har i alla tre fallen justerats med ca 10% jämfört med markanvisningsavtalen till följd av en förändrad bostadsmarknad. Garagelösningen för Storsjövägen blir dyr bland annat på grund av att husen måste orienteras i en annan riktning än garaget. Garageavdraget föreslås därför bli större (100 000 kr/plats) än vad som angavs i markanvisningsavtalet (75 000 kr/plats).

Staden bekostar parkvägen och den flyttning av en elcentral som är nödvändig för projektets genomförande. Staden står för sina kostnader för administration, kontroll mm.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2004-04-26, dnr 2004-0384-1410.

Genomförande och tidsplan

Detaljplanesamråd	april 2004
Utställning av planen	3 kv 2004
Antagande av detaljplanen i SBN	4 kv 2004
Byggstart / Storsjövägen stängs av	1 kv 2005
Första inflyttning / parkvägen färdig	4 kv 2005
Sista inflyttning	2 kv 2006

Detta kommer att vara den sista gången projektet redovisas för gatu- och fastighetsnämnden om inte projektet förändras avsevärt.

Konsekvenser av projektet

-Miljö

Projektet medför begränsade konsekvenser för miljön då bebyggelsen i huvudsak förläggs till nuvarande gatumark. Några betydande rekreations- eller naturvärden kommer inte till skada och det finns varken fornlämningar eller särskilda kulturmiljöer i närområdet.

-Trafik

Storsjövägen stängs av mellan Siljansvägen och Skattungsvägen och den biltrafik som tidigare passerat där får ta alternativa vägar. En trafikräkning på sträckan som berörs visar på ca 1000 fordon per dygn. Kontorets bedömning är att det i huvudsak blir Åmänningevägen, men även Årstavägen och Svärdlångsvägen som får de största trafikökningarna. Storsjövägen får trafikminskningar söder om Årstavägen då genomfart norrifrån omöjliggörs.

Projektet bidrar till finansieringen av den beslutade gatumiljöupprustningen för Hjälmarsvägen - Årstavägen. Ombyggnaden av vägarna syftar till en säkrare trafikmiljö och vackrare stadsmiljö.

-Parkering

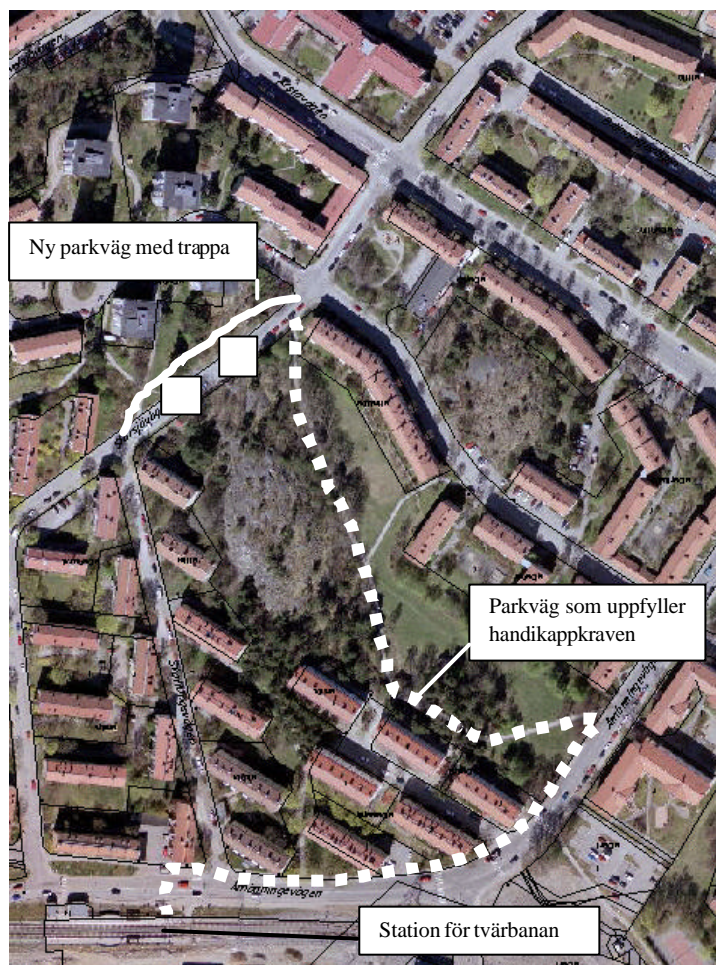
En konsekvens av Storsjövägens avstängning är att gatuparkering försvinner (ca 18 platser). Gatu- och fastighetskontoret genomförde under 2002 en parkeringsutredning för västra Årsta. Den visar att gatuparkeringen i området utnyttjas hårt. Bortfallet på Storsjövägen kommer därför att märkas. En planprocess ska påbörjas som syftar till att ge fler parkeringsplatser i västra Årsta. En del av bortfallet från Storsjövägen kan komma att kompenseras där. Gatumiljöupprustningen av Hjälmarsvägen och Årstavägen ger också ökade parkeringsmöjligheter. Troligen kommer dock inte hela bortfallet från Storsjövägen att kompenseras i de båda projekten. Kontoret avser att fortsätta att söka möjligheter för parkering, eventuellt genom att utvidga parkeringsutredningen från 2002 till att omfatta ett större område.

Parkering för de nya bostäderna i detta projekt anordnas huvudsakligen i garage under byggnaderna.

-Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen och dess utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Angöring med bil kan ske direkt till entréerna och garaget nås med hiss från bostäderna.

Topografin i området innebär att gång- och cykelvägen i planförslaget inte uppfyller tillgänglighetskraven då den måste förses med en trappa närmast Siljansvägen. Alternativa sträckningar har utretts och befunnits ge större negativa konsekvenser. För att inte lutningarna skulle bli för stora skulle vägen vara tvungen att ges en slingrande sträckning. Detta skulle innebära ett stort intrång i naturmarken både genom parkvägens längd, men kanske framför allt genom de kraftiga bergskärningar och banker som skulle krävas. Om vägen inte blir gen är risken stor att den inte används. I närområdet finns alternativa gång- och cykelvägar, se karta nedan.



Den parkväg som anläggs skall utformas så att man kan dra cykel eller barnvagn eller dylikt uppför trappan. Trappans lutning får därmed inte vara för brant, kanske kan den delas upp i två trappor med vilplan.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bebyggelsen förläggs huvudsakligen till befintlig gatumark, men en del grönyta tas i anspråk. Taket på garaget mellan husen kommer att vara grönt, vilket till stor del uppväger intrånget. Kontoret föreslår ändå en satsning på Snigelparken som ligger i anslutning till projektområdets norra ände vid Siljansvägen som kompensation för grönyta som tas i anspråk. Bland annat behöver träd och rhododendronplanteringen i parken ses över, liksom grusgångarna.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnr)

Utgifter (-)	
Gatumiljöupprustning Hjälmarsvägen	-5,0
Gatumiljöupprustning Årstavägen	-10,0
Parkväg +trappa	-1,5
Upprustning Snigeltorget (grönkompensation)	-0,6
Flyttning av elcentral	-0,5
Reserv	-0,4
Administration	-0,6
Summa utgifter	-18,6
Inkomster	
Markförsäljning	18,6
Summa inkomster	18,6
Sammanställning	
Resultat	0
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	0
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,361
Exploateringsgrad	2,0

De sammanlagda utgifterna beräknas till 18,6 mnr. Utgifterna avser främst gatumiljöupprustningen av Hjälmarsvägen och Årstavägen, anläggning av parkväg med trappa, upprustning av Snigelparken, flyttning av elcentral samt administration. Projektet ger därmed varken överskott eller underskott.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 18,6 mnr. Förutom försäljningsintäkten beräknas projektet inte ge några inkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	Totalt
Utgifter (-)	-0,2	-0,3	-7,8	-10,2	18,5
Försäljningsinkomst			18,5		

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2004 och förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007.

Driftbudget

Projektet innebär att en gata med gångbana på ca 1500 m² blir kvartersmark. I stället anläggs en parkväg. De beräknade drift- och underhållskostnaderna beräknas därför minska något såväl inom gatu- och fastighetsnämndens som inom Enskede-Årsta stadsdelsnämnds ansvarsområden.

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att det inte föreligger några särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret tycker att det är tillfredsställande att projektet äntligen funnit en lösning som är tillräckligt bra och som byggherren bedömer är ekonomiskt genomförbar. Det hade varit önskvärt med en utformning av en gång- och cykelväg tillgänglig för alla. Frågan har utretts i grunden utan att vi hittat någon fungerande sträckning utan orimliga intrång i naturmarken. Kontoret bedömer att projektet bör genomföras trots att tillgänglighetskraven inte kan uppfyllas tillfredsställande. Det finns alternativa vägar i närområdet för dem som inte kan ta trapporna.

Kontoret anser att detaljplaneförslagets utformning av parkväg med trappa måste bearbetas så att trappan inte blir så brant och så att det finns möjlighet att dra barnvagn och cykel uppför trappan. Plankartan måste också kompletteras med fler höjdangivelser.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Veidekke enligt de principer som redogjorts för ovan.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 18,6 mnkr och investeringsinkomster om 18,6 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplan för del av Storsjövägen i stadsdelen Årsta i Stockholm, S-Dp 2001-08728-54.

SLUT