



Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad, markbyrån
Tel: 5082 7080
Tomas.victorin@gfk.stockholm.se
Dnr 01-411-88

2003-04-15
Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder i fastigheten Brandseglet 1 i Riksby till Järntorget, omprövning. Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande förslag till markanvisningsavtal med Järntorget Mark och Byggnads AB för uppförande av bostäder i fastigheten Brandseglet 1, Riksby och uppdrar åt kontoret att hos stadsbyggnadskontoret begära ändrad detaljplan för projektet.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetskontoret föreslog i tjänsteutlåtande 2002-04-15 att nämnden skulle godkänna ett förslag till markanvisningsavtal med Järntorget för Brandseglet 1. Nämnden avvisade dock framställningen bl a med hänvisning till Huvudstaleden. Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden omprövar ärendet och hemställer om nämndens godkännande av ett nytt avtalsförslag. Som kompensation för bortfallande grönmärkt föreslår kontoret att en ny parkväg byggs norrut mot parkvägarna söder om flygplatsen.

Åtskilliga problem kvarstår som bör kunna lösas i planarbetet. Av företaget undertecknat markanvisningsavtal anger att staden kan välja mellan försäljning till ett markvärde av 4.000 kr/m² ljust BTA vilket bör godtas, eller upplåta med tomträtt. Avtalet prövas i expertutskottet före nämndens sammanträde (dn 2003-0384-01432).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret mottog år 2001 ansökan om markanvisning från Järntorget avseende bostäder i fastigheten Brandseglet 1 vid Vadmalstvägen intill Brommaplan, bakom OKQ8-stationen och föreslog i tjänsteutlå-

tande 2002-04-15 (bilaga 3) att nämnden skulle godkänna förslag till markanvisningsavtal, med ett försäljningspris av 4.500 kr/m².

Nämnden beslöt dock 2002-05-28 (bil 4) att ej markanvisa området och uttalade att ”det i dagsläget inte är aktuellt att bygga bostäder på denna plats. Bl a har Solna lagt förslag om att Huvudstaleden skall grävas ner, vilket skulle kunna ge många tusen bostäder, och väntar på svar från regeringen om finansiering.” Särskilda uttalanden gjordes av v och mp medan s yrkade återremiss och sedan ej deltog i beslutet (se bilagt protokollsutdrag bil 4).

Järntorget har hemställt om omprövning av beslutet och har överlämnat ett reviderat förslag. Detta beskrivs i bilaga 2 och är en vidareutveckling av det tidigare. 4 punkthus omger en grön gård som också ger visuell kontakt med det bakomliggande grönområdet. Gården är också en allmän kommunikationsyta mot detta. Bolaget har även undertecknat förslag till markanvisningsavtal (bil 1). Kontoret får i anledning härav anföra följande.

Trafikfrågor m m

Förslaget redovisar också hur en ramp mot Huvudstaleden kan ledas in mellan husen varvid bensinstationen måste rivas. Som nämndes i kontorets tidigare utlåtande är en utbyggnad av Huvudstaleden inte aktuell f n. Det läge för vägen som i dag förefaller mest sannolikt är f ö via den s k Tritonbron vid Bällstahamnen och vidare i tunnel under Solna mot Tomtebodan. Denna förbindelse har ännu inte inrymts i några tidplaner. Frågan påverkas också av osäkerheten om Förbifart Stockholms dragning.

Dragningen via Norrbyvägen-Huvudstatabron förefaller således för ögonblicket sakna all aktualitet och det är heller ingalunda säkert att den här i ÖP redovisade infarten till en tunnel skulle erfordras ens, eller är lämplig, om Huvudstadsleden mot förmodan i framtiden byggs ut i ett sydligt läge. Reservatet har dock gjort att fastigheten - i gällande äldre stadsplan utlagd för brandstation – inte redan ianspråktagits för andra ändamål. Med sitt läge intill t-bana och Brommaplans bussterminal är den synnerligen lämplig för nybebyggelse. Järntorget's förslag bevarar på ett förtjänstfullt sätt reservatet för framtiden , men lösningen kan behöva studeras ytterligare i fortsatt planering.

En del av fastigheten – ca 25 -platser - nyttjas för fri 7-dagarsparkering som försvinner. Frågor om p-platserna, bullret från Drottningholmsvägen-Bergslagsvägen och närheten till bensinstationen behöver också studeras vidare.

Naturfrågor

Största delen av fastigheten består av anlagd gräsmatta och parkering för ca 25 bilar. I nordöstra delen av fastigheten finns en liten skadad tall och några lönnar. Några av dessa träd bör kunna ingå i tomtens gestaltning. Nordvästra delen av fastigheten utgöres av en igenväxt skogsdunge där utebliven gallring förstört de träd som finns där. Aspsly och snår av bl.a. slån har fått ta över. Naturmarken är vanvårdad och saknar rekreativvärde men har visst värde för framför allt fåglar.

I norra delen av detta delområde är terrängen brant. Här finns några tallar, björkar och rönnar. Delar av denna vegetation i utkanten av fastigheten bör kunna sparas vid en eventuell exploatering.

Från park och natursynpunkt är exploatering rimlig här. Inga stora naturvärden, biologiska värden eller landskapsbildsvärden går förlorade. Viktigt är att gångstråket genom fastigheten löses funktionsmässigt vid en eventuell exploatering. Kompensation för förlorad grönmark kan ske genom förbättring av parkvägarna i närområdet. I första hand föreslår kontoret att en ny parkväg byggs mot norr, genom det vackra skogsområdet förbi koloniområdena till parkvägssystemet kring sportfältet söder om flygplatsen. Det öppnar nya promenadmöjligheter från Brommaplansområdet till hela det sammanhängande grönområde som staden återtog vid utgången av det tidigare avtalet om Bromma flygplats.

Avtalet

Ekonomiskt är markanvisningsavtalet, som avses föreläggas expertrådet före nämndens sammanträde, något mindre förmånligt för staden än det tidigare. Byggherren hävdar att markvärdet sjunkit under det senaste året varför överenskommen ersättning är 4.000 i stället för tidigare överenskomna 4.500 kr/m². Kontoret förordar att marken säljs i enlighet med avtalet. Det ger en betydande inkomst – kring 38 Mkr vid en exploatering omfattande ca 9.600 m² samtidigt som exploateringsutgifterna blir måttliga.. Avtalet ger staden möjlighet att välja mellan tomträtt och försäljning. Exploatören har uttryckt oro för att få ett sämre konkurrensläge om han tvingas köpa fastigheten och andra jämförbara projekt upplåts med tomträtt.

Gestaltungs- och boendefrågor

Brommaplan är en stilig platsbildning som idag dock helt domineras av trafiken. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till platsens arkitektoniska förutsättningar. Det kommer rimligen att kräva en del ytterligare bearbetning men kontoret tror att projektet väl kan utvecklas till ett spännande tillskott till platsen.

Stadsdelen Riksby domineras helt av smålägenheter. 1.900 av 2.500 lägenheter är på 2 rok eller mindre. En stor del av bostäderna är i bostadsrätt – 55 procent. I de andra stadsdelarna kring Brommaplan- Abrahamsberg, Åkeshov och Åkeslund – dominerar däremot hyresrätterna helt. Bostadsrätterna utgör 11, 29 .resp 36 procent. Ett tillskott av bortemot 100 moderna bostadsrätter i kv Brandseglet måste därför bedömas som totalt sett värdefullt för ett mer sammansatt bostadsutbud i Brommaplansområdet och med sitt goda läge av största värde ur bostadsförsörjningssynpunkt.

Kontorets förslag

Som framgått återstår en del frågor att lösa men enligt kontorets mening bör man nu kunna ge markanvisning för att i det fortsatta utrednings- och planarbetet successivt kunna lösa dessa frågor. Kontoret förordar att avtalet godkänns och att det får i uppdrag att begära ändrad detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

SLUT