



Handläggare: Christer Fliesberg
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 26104
christer.fliesberg@gfk.stockholm.se

2003-05-09

Dnr 01-411-3450

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder vid Knypplerskevägen i stadsdelen
Åkeshov till AB Svenska Bostäder. Återremiss.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder vid Knypplerskevägen till AB Svenska Bostäder.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

AB Svenska Bostäder ansökte hösten 2001 om markanvisning för tre punkthus med sammanlagt 50 små lägenheter lämpliga som studentbostäder öster om kv. Sömmen vid Knypplerskevägen i stadsdelen Åkeshov.

I ett tjänsteutlåtande 2002-02-21 föreslog kontoret att marken skulle anvisas till AB Svenska Bostäder för studentbostäder men nämnden beslöt 2002-04-16 att återremittera ärendet. Kontoret har sökt alternativa platser men inte funnit någon lämplig i närområdet.

För att kompensera den grönmark som tas i anspråk föreslår kontoret att någon del av parkmarken nordväst om föreslagen bebyggelse upprustas. Flera möjligheter finns. Kontoret avser att ta fram ett upprustningsförslag och återkomma med konkreta åtgärder i samband med ett eventuellt programsamråd.

De skisser som Svenska Bostäder bifogat sin ansökan visar att de tre punkthusen smälter in i miljön och det projekt Svenska Bostäder presenterat är så bra att det bör prövas. Bl a är läget centralt i direkt anslutning till Brommaplans centrum, tunnelbanestation och busshållplats. Marken förutsätts upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt.

Kontoret föreslår att nämnden beslutar att marken anvisas till Svenska Bostäder för byggande av bostäder på de för markanvisning sedvanliga villkoren och att marken upplåts med tomträtt.

UTLÅTANDE

Bakgrund

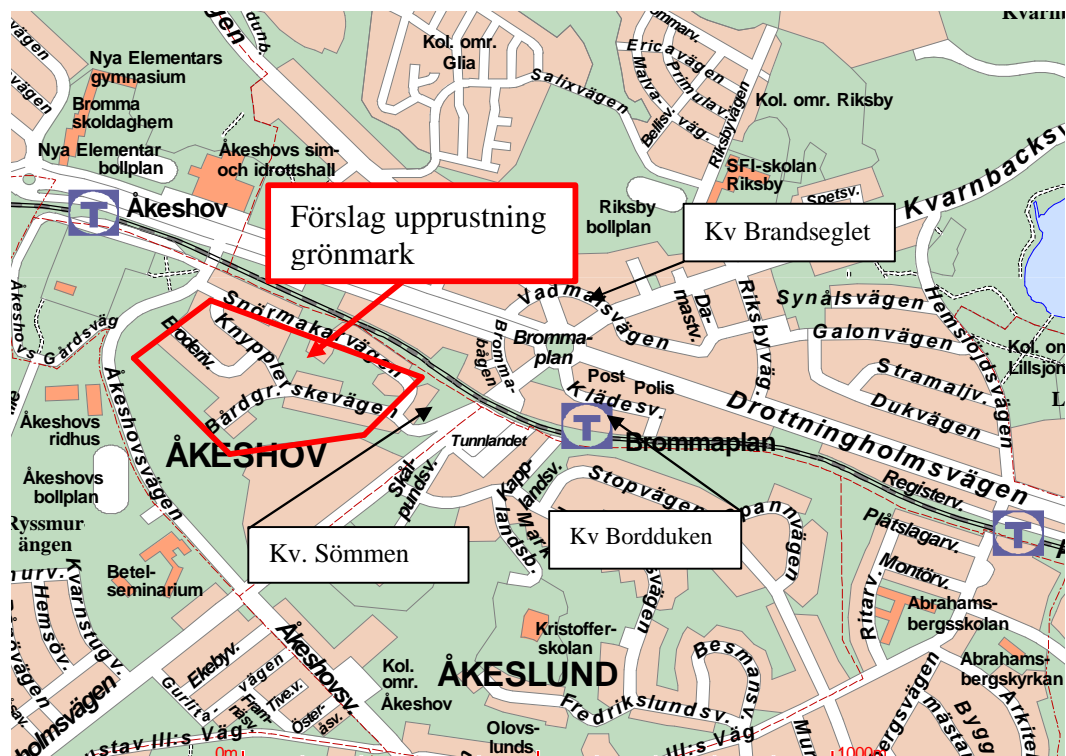
AB Svenska Bostäder ansökte hösten 2001 om markanvisning för tre punkthus i fyra våningar med sammanlagt 50 små lägenheter lämpliga som studentbostäder i området öster om kv Sömman vid Knypperskevägen i stadsdelen Åkeshov.

Markområdet är i gällande detaljplan utlagt som parkmark och ligger delvis i en sluttning mot söder. Växtligheten utgörs i norr närmast befintlig bebyggelse i kv Sömman av lövblandskog med inslag av bl a ekar. Inom området finns ett flyttblock. Den södra delen av området som i huvudsak berörs av föreslagen bebyggelse är flackare och gräsbevuxen. I nordost passerar tunnelbanan och i sydost Drottningholmsvägen.

Området finns upptaget i den idékatalog för bostadsbebyggelse i ytterstaden som nämnden i huvudsak godkände den 23 januari 2001.

Andelen små lägenheter på 1-2 rum och kök i stadsdelarna Åkeshov och Åkeslund är ca 70%, resten är 3 rum och kök eller större. Enligt statistik för år 2002 från USK ägs ca 1/3 av lägenheterna av allmännyttan, ca 1/3 av bostadsrättsföreningar, 1/3 av enskilda personer och övriga och ej specificerade ägare.

I ett tjänsteutlåtande 2002-02-21 föreslog kontoret att marken skulle anvisas till AB Svenska Bostäder för studentbostäder. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-04-16 att återremittera ärendet och uppdrog åt kontoret att finna mark för dessa studentbostäder på annan plats i närområdet. AB Svenska Bostäder har i skrivelse 2003-04-14 med hänvisning till att någon annan mark inte kunnat anges åter sökt om markanvisning i enlighet med ursprunglig plan.

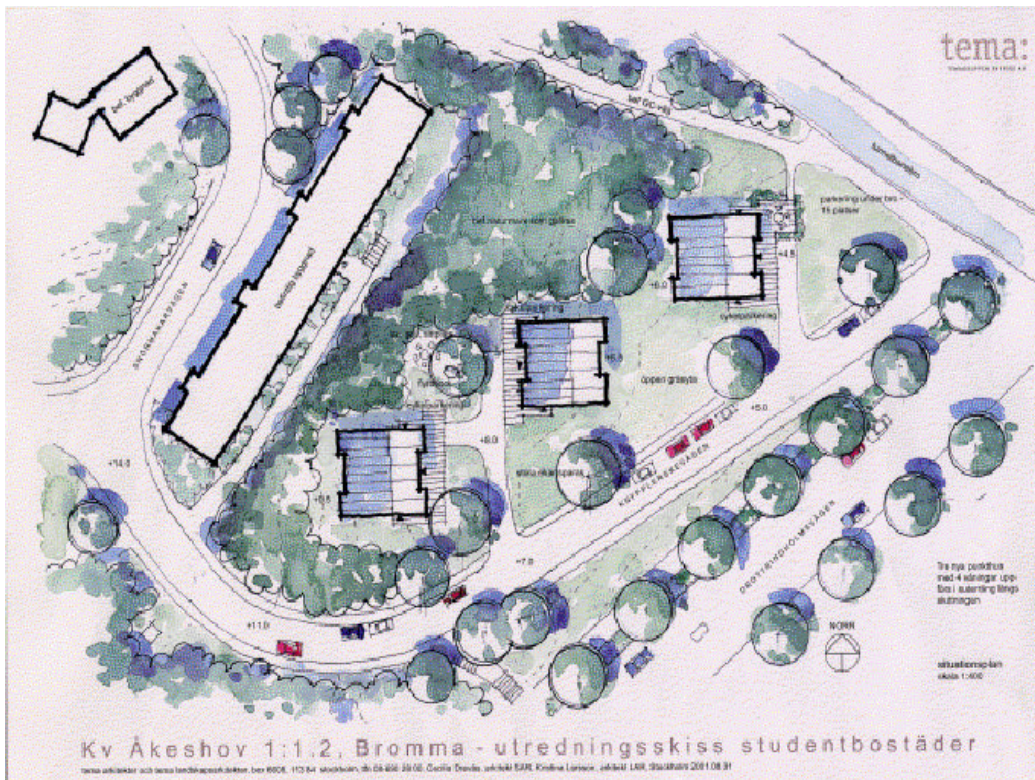


Alternativa områden

På höjden nordväst om denna plats vid Knypplerskevägen, Snörmakarvägen, Bårdgränd och Broderivägen finns ett antal platser utpekade för kompletteringsbebyggelse bl a i gluggutredningen och i en gemensam markanvisningsansökan från Stockholmshem och Seniorgården. Området genomkorsas av en kraftledning och kan inte bli aktuell för bebyggelse förrän en flyttning eller nergrävning av kraftledningen prövats.

I kv Brandseglet norr om Brommaplans trafikplats på en befintlig parkeringsyta har kontoret föreslagit markanvisning till Järntorget. Förutsättningarna för bebyggelsen är att hänsyn tas till befintligt vägreservat på sådant sätt att en vägtunnel i framtiden kan gå in i berget under bebyggelsen.

Vid Klädesvägen mellan Brommaplans tunnelbaneperrong och kvarteret Bordduken finns en plats som skulle kunna vara möjlig att bebygga. Svårigheten är närheten till tunnelbanan och det är tveksamt om bostäder i detta läge är lämpligt. Möjligen skulle ett lägenhetshotell ovanpå kommersiella lokaler gå bra. I samband med ett lämpligt projekt i detta läge skulle det också vara lämpligt att realisera en tunnelbaneuppgång i östra änden på Brommaplans tunnelbanestation. Ansökan om markanvisning har inkommit från Peab men har ännu inte redovisats för nämnden.



Utbyggnadsförslag

Svenska Bostäder har till sin ansökan bifogat skisser från Tema Arkitekter som visar hur man kan bygga 3 punkthus i vardera fyra våningar med totalt ca 50 små lägenheter. Husen anpassas till befintliga förhållande med så litet ingrepp i

naturmarken som möjligt. Då lägenheterna ursprungligen förslogs till studenter innehåller förslaget endast 15 bilplatser placerade under tunnelbaneviadukten.

Konsekvenser

Ekonomi

Marken förutsätts upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt. Stadens intäkter utgörs av avgäldsunderlaget för tomträttsupplåtelsen. Staden bedöms inte få några eller endast marginella kostnader (VA-anlutning och grundläggningsbidrag) eftersom all infrastruktur, gator och ledningsnät är utbyggt. Byggherren står för erforderliga utredningar och plankostnader. Projektet väntas endast påverka framtida driftkostnader marginellt.

Tidig miljöbedömning

Bebyggelsen bedöms inte ha någon inverkan på rekreation eller landskapsvärden. Naturmiljön påverkas lokalt. Projektet bedöms inte påverka grundvatten eller dagvatten, fornlämningar eller kulturmiljön. Inga kända markföroreningar finns men måste liksom buller utredas närmare. Kommunikationerna är mycket goda. Det finns inga verksamheter som kräver skyddsavstånd. En riskanalys krävs för att bedöma närheten till Åkeshovs reningsverk och Drottningholmsvägen. Reningsverket hanterar bl a biogas och Drottningholmsvägen utgör primärled för farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönmark

För att kompensera den grönmark som tas i anspråk föreslår kontoret efter samråd med stadsdelsförvaltningen och stadsträdgårdsmästaren att någon del av parkmarken nordväst om föreslagen bebyggelse upprustas (se karta sidan 2). Flera möjligheter finns, men kontoret avstår i detta tidiga skede från att peka ut någon speciell åtgärd. Kontoret avser att ta fram ett upprustningsförslag och återkomma med konkreta åtgärder i samband med ett eventuellt programsamråd.

Genomförande

En startpromemoria för att presentera projektet och få stadsbyggnadsnämndens godkännande att gå vidare krävs innan ett planarbete kan påbörjas. Någon tidsplan för projektet har inte upprättats. Nästa redovisning för nämnden blir aktuell i samband med ett eventuellt programsamråd. Kontoret har haft underhandskontakt med stadsbyggnadskontoret som framfört ovanstående synpunkter angående riskanalys men sagt att området kan prövas för bostadsbebyggelse.

Kontorets förslag/synpunkter

De skisser från Tema Arkitekter som Svenska Bostäder bifogat sin ansökan visar att de tre punkthusen smälter in i miljön. Utbyggnaden kräver ny detaljplan. Flera saker måste utredas och lösas innan en byggnation blir möjlig men kontoret anser att det projekt Svenska Bostäder presenterat är så bra att det bör prövas. Bl a är läget centralt i direkt anlutning till Brommaplans centrum, tunnelbanestation och busshållplats.

Kontoret föreslår att nämnden beslutar att marken anvisas till Svenska Bostäder för byggande av bostäder på de för markanvisning sedvanliga villkoren och att kontoret får i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT