

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

2002-04-15
Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder i fastigheten Brandseglet 1 i Riksby till Järntorget

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.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Järntorget har i hemställan om markanvisning för Brandseglet 1 visat hur bebyggelse kan förenas med gällande reservat mot den f n inaktuella Huvudstaleden. Åtskilliga problem kvarstår som dock bör kunna lösas i planarbetet. Av företaget undertecknat markanvisningsavtal anger ett markvärde av 4.500 kr/m² ljust BTA vilket bör godtas. Ärendet behandlas i expertutskottet den 15 april.

UTLÅTANDE

Gatu- och fastighetskontoret har år 2001 mottagit ansökan om markanvisning från dels Tagehus, dels Järntorget avseende företagslägenheter resp bostäder i fastigheten Brandseglet 1 vid Vadmalsvägen intill Brommaplan, bakom OKQ8-stationen. Kvarteret är i gällande äldre stadsplan utlagt för brandstation men har delvis sedan länge nyttjats för fri 7-dagarsparkering.

Kontoret har i skrivelse underrättat båda företagen om att fastigheten belastas av ett i översiktsplanen markerat reservat för ramp till tunnel mot Huvudstaleden. Reservatet utlades i början av 70-talet och avser ledens sydligare sträckning, d v s med tunnel från Åkeshov, en trafikplats under mark norr om Brommaplan och vidare till Ulvsundavägen/Norrbyvägen över Huvudstabron. För att markanvisning ska komma i fråga erfordras att man kan anpassa bebyggelsen till reservatet.

Huvudstaledens utbyggnad ingår f n inte i aktuella planer. Under senare år har dragning över den s k Tritonbron från Bällstahamnen till Tritonvägen i Sundbyberg och vidare i tunnel mot Tomtebodas diskuterats mest. Den har ännu inte inrymts i några tidplaner.

Sammantaget är den sydliga sträckningen av Huvudstaleden således f n helt inaktuell. Det förefaller osäkert om, kanske t o m osannolikt att den nånsin byggs. Kontoret bedömer dock inte som möjligt att ännu ta ansvar för att omöjliggöra dess framtida förverkligande. Men mot bakgrund av dess låga aktualitet bör åtgärder kunna accepteras som medför marginella fördyringar för projektet om det trots allt kommer till utförande.

Av de båda företagen har endast Järntorget återkommit med förslag som visar hur bebyggelsen kan anpassas till reservatet. I förslaget, som rymmer 80 lägenheter, ligger bostadsparkeringen mellan de två paren av punkthus i ett första skede mellan och under husen. Om leden ska byggas ut kan bostädernas parkering byggas över samtidigt som ett tunneltak uppförs över vägkylverten och marken uppfylls mellan denna och husen. Vid närmare planering kan ett tydligare läge för reservatet bestämmas. Kontoret avser genomföra sådana studier.

Kontoret anser att Järntorget på ett tillräckligt och fyndigt sätt visar att bebyggelsen kan förenas med reservatet. Hur inskrivning av vägservitut, genomförande av framtida anpassning till reservatet m m ska genomföras för att inte ekonomiskt drabba den kommande bostadsrättsföreningen behöver dock lösas. Förslaget rymmer också ett par butiker mot Vadmalvägen.

En rad ytterligare problem är förknippade med exploatering av fastigheten. Dit hör bullret från Drottningholmsvägen-Bergslagsvägen som föranleder särskilda åtgärder, liksom närheten till bensinstationen. Pumparna är belägna på andra sidan stationsbyggnaden som ger visst skydd vid olyckor. Miljöförvaltningen har ännu inte hörts i frågan. Påfyllning till tankarna sker ca 60 m från tomtgräns.

Fastigheten nyttjas också som tillfart till ett bergrum från beredskapstiden som ev i en första etapp kan kvarligga. Det förvaltas av brandförsvaret och torde möjligen kunna undvaras. Kontoret har också upplåtit mark för en av Stokabs teknikbodas i en hörna av fastigheten. Den bör kunna kvarligga under den första etappen men bör ev inrymmas i källaren i en nybygd fastighet. Kontoret har vidare medgett Birka Elnät att utan ersättning uppställa en station för laddning av elbilar på parkeringsplatsen.

De 25 p-platserna har också sin funktion för infarts- och annan parkering m m. Att avstå från den är en uppoffring som dock får accepteras.

Tomten innehåller en hel del självetableerad grönska med många träd som utgör en vacker fond mot Brommaplan. Dock kommer den valda uppläggningsen att även fortsättningsvis ge en visuellt god kontakt med skogsbrynet från söder.

Fornminnen finns såvitt känt ej inom planområdet. Ev markföreningar har ännu inte utretts. Några konsekvenser för ekologisk spridning m m förutses inte. Det föreslagna bebyggelseområdet har knappast några rekreativa värden. Det gränsar däremot till ett vackert skogsområde på ca 0,6 ha som i

sin tur ansluter till koloniområdena och de stora grönområdena söder om flygplatsen. Det är en knapp km till golfbanan och till Lillsjön, en och en halv km till Judarn och två till Mälaren.

Ekonomiskt är markanvisningsavtalet, som avses föreläggas expertrådet den 15 april, förmånligt för staden. Med en exploatering av t ex ca 7.000 m² och överenskommen ersättning av 4.500 kr/m² BTA blir inkomsterna drygt 30 Mkr samtidigt som exploateringsutgifterna blir måttliga.

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.

SLUT