



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2002-06-11

Handläggare: 2002-05-21

Andris Rozenbachs
508 270 25

andris.rozenbachs@gfk.stockholm.se

Magnus Holmström
508 262 47

magnus.holmstrom@gfk.stockholm.se

Dnr: 02-512-1383:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Program för nya bostäder i Axelsberg, Hägersten. Remiss

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner och överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på programremissen för nya bostäder i Axelsberg

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

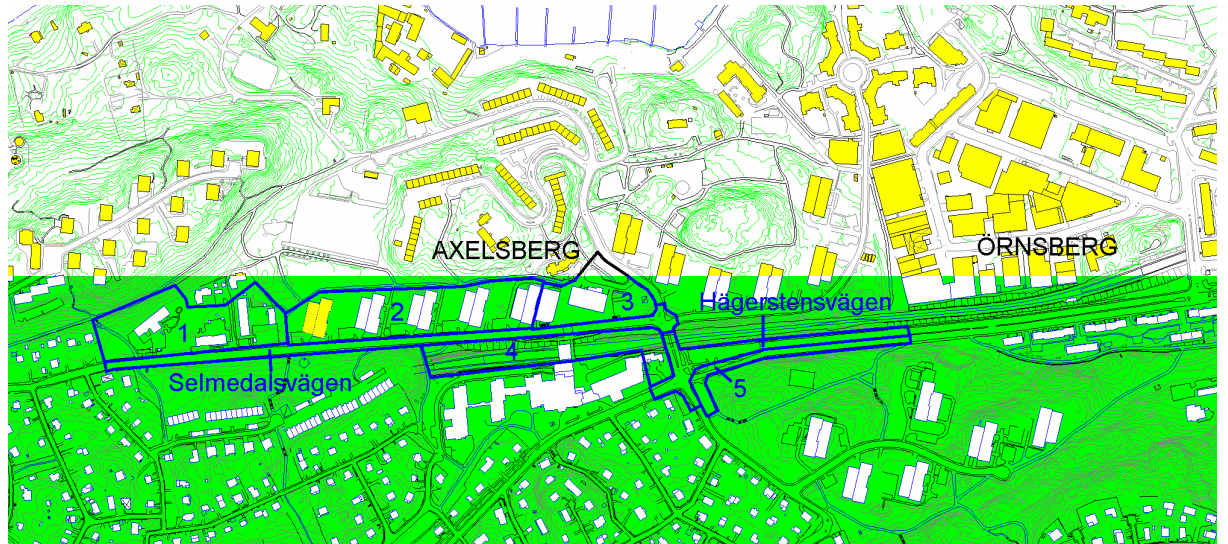
SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden beslutade i maj 2000 att starta ett programarbete för Axelsberg –Örnsberg. Axelsbergdelen redovisas nu som *programförslag för nya bostäder i Axelsberg*. Stadsbyggnadskontoret har skickat det på remiss och vill ha synpunkter **senast 2002-07-25**. Programmet innehåller 550 lgh på bl.a överdäckning av t-banan och på del av den avstängda Hägerstensvägens inte använda ytor.

Kontoret är positivt till programförslaget och det stämmer väl med nämndens intentioner vid beslutet om programstart. Positivt är bl.a bebyggelsens omfattning och dess placering bara på hårdgjord mark samt att programmet inte låser Hägerstensvägens framtid som öppen eller stängd gata. Men för att programförslaget ska kunna genomföras återstår att på ett konstruktivt sätt lösa de ekonomiska och juridiska frågorna kring överdäckningen.

Bilaga 1: Program för nya bostäder i Axelsberg

UTLÅTANDE



Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 1995 att utreda bebyggelse på överdäckning av tunnelbanan vid Axelsberg men utredningen visade på extrema kostnader. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade (1996) därför att utreda exploatering inom ett större område vid Axelsberg och även Örnberg. Därefter följde en tid av svagt byggherreintresse. Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret återkom först i maj 2000 till resp nämnd. Nämnderna beslutade (GFN 2005-05-23) att starta ett programarbete för projektet Axelsberg –Örnberg (A-Ö) och att anvisa mark till Skanska för ca 150-250 lägenheter i Axelsberg. Örnbergdelen har sedermera visat sig mer komplex och tidskrävande och projektet A-Ö har därför delats i två. För Örnberg har en fördjupad programutredning just startat bl.a efter att nämnden (2002-03-19) anvisat mark till AB Borätt.

Axelsbergdelen redovisas här som *programförslag för nya bostäder i Axelsberg*. Stadsbyggnadskontoret har skickat det på remiss och vill ha synpunkter **senast 2002-07-25**.

Programförslaget

Förslagets syfte

Axelsberg är en attraktiv bostadsmiljö nära stan men har också en splittrad stadsbild med tunnelbanespår och överdimensionerade gator som barriärer.

Förslaget visar hur

- ? stadsdelen kan få ca 550 nya bostäder
- ? tunnelbanan kan däckas över med bostäder så att det djupa schaktet i landskapet läks igen.
- ? den avstängda Hägerstensvägen kan göras smalare och lite grönare och ge plats för nya bostäder utan att gatans framtida användning låses fast.
- ? kvarteren längs Selmedalsvägens norra sida och vid torget kan förtätas med både flerfamiljshus och radhus på redan anspråkstagen mark.

Den nya bebyggelsen (se karta sid 2)

1. Kvarteret Fader Bergström
Kvarteret är idag bebyggt med förskolor (Gfk) men marken är extensivt nyttjad. Här skulle rymmas ca 90 nya bostäder i flerbilshus (4-5 vån) och radhus i direkt anslutning till grönområde. Nya förskolor kan då byggas i kvarteret som ersättning för de befintliga. Gruppboendena/elevehemmet i kvarteret berörs inte.
2. Kvarteret Förgyllda Bägaren
På oanvända p-ytor mellan de befintliga skivhusen i kvarteret placeras punkthus (4-5 vån) och radhus på totalt ca 55 bostäder. Parkering kan ordnas i befintliga garage.
3. Centrumkvarteret Lokatten
Vid torget i centrum kan ett radhus byggas ovanpå den befintliga butikslängan, samt ett hus i 4-5 vån alternativt ett punkthus (16 vån) på parkeringsytan vid centrumbyggnaden. Detta ger ca 35-50 lägenheter beroende på alternativ.
4. Överdäckningen
Det öppna tunnelbaneschakt kan däckas över med ca 270 nya bostäder (4-5 vån). Parkering kan ske i garage under bostäderna. Tunnelbanestationen byggs in.
5. Längs Hägerstenvägen
Om Hägerstenvägen smalnar av och förskjuts norrut med en stödmur mot tunnelbanan frigörs mark för bostäder på den fd gatumarken och naturmark sparas. Här kan rymmas ca 100 lägenheter i lamellhus (4-5 vån) som i skala och volym anknyter till bebyggelsen i Örnberg längre bort längs Hägerstenvägen.
Parkering sker dels i garage och dels på mark på en smal parkeringsplats längs Hägerstenvägen mot Örnberg.

Hägerstenvägen

En stor trafikanering genomfördes 1972 i stadsdelen Hägersten där Hägerstenvägen, Avgiftsvägen och Sedelvägen stängdes av och genomfartstrafiken hänvisades till E4/E20. Efter beslut i gatu- och fastighetsnämnden har Avgiftsvägen just åter öppnats men bara under icke-rusningstid. På Hägerstenvägen tillåts enbart buss och taxi, men ca 2800 fordon smiter igenom per dygn.

Programförslaget har utformats utifrån två scenarier för Hägerstenvägens framtid.

1. Om gatan behålls avstängd som idag begränsas trafikeffekterna i området i huvudsak till den nya bebyggelsens tillkommande trafikallsträng viken är måttlig. Gatan kan då behålla funktionen som lokalgata fram till de nya husen och bussgata mellan Axelsberg och Örnberg. Den då lågt trafikerade gatan kan utformas med gångbanor på båda sidor, cyklar blandat med bilar i körbanan och kantstensparkerings.
2. Ett öppnande av Hägerstenvägen för allmän trafik medför stora trafikökningar i närområdet, vilket gör att gatans barriärverkan jämte miljö- och säkerhetsfrågorna behöver uppmärksammas. Gatan får då funktionen huvudgata med trafikmängden ca 15 000 f/d år 2015. Gatan bör då förses med medlöpande cykelbanor hela vägen mellan Örnberg och Mälarhöjden, jämte gångytor på båda sidor. Utrymme finns också för kantstensparkerings på södra sidan.

Föreslagen ny bebyggelse har planerats så att acceptabla förhållanden kan uppnås även om Hägerstenvägen öppnas för genomfartstrafik. Programförslaget är flexibelt, genom att läget för ny bebyggelse och tomtgräns mot gata är samma i båda scenarierna.

Korsningen mellan Hägerstenvägen och Stjärnströms väg föreslås utformas som en cirkulationsplats.

Selmedalsvägen

Selmedalsvägen har idag en bred körbana. Hastigheten är 30 km/h och säkras med gupp. I programmet föreslås att guppen tas bort och ersätts med andra hastighetsdämpande åtgärder, t ex smalare körbana, sidoförskjutningar samt upphöjd gångpassage. Kantstensparkerings behålls och korsningen med Hägerstens Allé rätas upp för att bli tydligare.

Tillgänglighet

Axelsbergs torg tillgänglighetsanpassas av gatu- och fastighetskontoret redan under år 2002. Genomförda inventeringar i samband med programarbetet visar på ett flertal brister som kan åtgärdas med programförslaget.

Parkering

All ny boende- och även besöksparkering anordnas inom kvartersmark (0,7 plats/lgh).

Miljökonsekvenser

- + Bara hårdgjord mark bebyggs
- Med öppen Hägerstenväg ökar bullret för de nya bostäderna längs vägen men kraven klaras om bostadshusen binds ihop med (glas)skärmar
- + Efter överdäckning försvinner bullret från tunnelbanan kring centrum
- + Tillgängligheten till tunnelbana och torg förbättras med hiss och rulltrappa

Ekonomi och genomförande***Byggherrar och upplåtelseformer***

För exploatering på stadens mark i kv Fader Bergström , på överdäckningen över tunnelbanan samt längs Hägerstenvägen svarar Skanska . För kompletteringarna på privat mark i kv Förgyllda Bägaren svarar fastighetsägarna Lennart Ericsson Fastigheter AB, HEBA Fastighets AB samt Unghanse Förvaltning AB. Byggherre i kv Lokatten är Lennart Ericsson Fastigheter AB.

Skanska fick markanvisning 2000-05-23 för att bygga bostadsrätter på överdäckning och på fast mark. Marken förutsätts säljas även överdäckningen. De nämnda fastighetsägarna i Axelsberg har visat intresse för att komplettera med i huvudsak bostadsrätter på sina fastigheter. Andelen hyresrätter i Axelsberg är idag ca 80%.

Ekonomiska förutsättningar

Stadens förutsättning för att programmet ska kunna genomföras är att bebyggelsen på överdäckningar samt infrastruktur med mera ska kunna finansieras av stadens markintäkter från bebyggelsen på fast mark. Förhandlingar om markpriset har påbörjats och kommer att slutföras när projekteringen kommit längre. De principiella ansvarsfrågorna mellan staden och landstinget/SL för överdäckningar av tunnelbanan inom staden är ännu inte lösta. I väntan på detta kan extraordinära lösningar som försäkringar eller garantibelopp från byggherren bli aktuella att pröva.

I dagsläget finns endast mycket översiktliga kalkyler för projektets/programmets ekonomi. Dessa pekar på omfattande investeringar i infrastruktur, som kan klaras om både staden och byggherrarna har del i kostnaderna.

Tider

Programmet kommer att redovisas i SBN under hösten 2002. Om projektets ekonomi klaras och arbetet kan gå vidare resulterar det troligen i flera detaljplaner där de första bedöms kunna antas under 2003.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir senast i samband med genomförandebeslut under 2003.

Samråd med stadsdelen

Programmet har remitterats och presenterats (2002-05-23) för stadsdelsnämnden. Stadsdelsnämnden yttrar sig över programmet i sitt remissvar.

Kontorets synpunkter

Programmet tillgodoser våra intentioner

Gatu- och fastighetsnämnden har som tidigare nämnts initierat programmet. Kontoret har aktivt medverkat i att ta fram det. Vi anser att programmet är väl genomarbetat och tar ett helhetsgrepp på stadsdelen. Programmet tillgodoser mycket väl de intentioner som gatu- och fastighetsnämnden beslutade om vid programstart och markanvisning (2000-05-23). Nämligen att:

- ? *Hitta balansen mellan bebyggelse på överdäckning och på fast mark*
- ? *Utforma Hägerstensvägen för flexibilitet*
- ? *Knyta ihop grönstråk och minimera intrång i grönstruktur*

Positiva förändringar – från 150-250 till 550 lägenheter

Gatu- och fastighetsnämnden har dessutom bett kontoret att utreda behovet av kategoribostäder och påpekat att det är bra om fler bostadsrätter kommer till stånd. Med ökad bostadsefterfrågan och i linje med intentionerna i programbeslutet har bl.a följande hänt sedan programstart:

- ? Volymen ca 150-250 lgh har ökat till ca 550 lgh i huvudsak som bostadsrätter
- ? Fastighetsägarna i centrum har presenterats för programideerna och vill nu förtäta på egen mark.
- ? Iden om nya bostäder i ett grönt stråk söder om Selmedalsvägen har förkastats och istället föreslås förtätning på kvartersmark norr om detta
- ? Stadsdelen har anmält intresse för gruppbofastäder.

Dessutom har iden att överdäcka tunnelbanan öster om viadukten Hägerstens Allé inte befunnits nödvändig för stadsbilden men möjligheten att i ett senare skede göra en mindre överdäckning finns fortfarande.

Programmet låser inte Hägerstensvägens framtida funktion

Programförslaget är flexibelt rörande Hägerstensvägens framtida användning och funktion. Det finns utrymmen avsatta för att klara såväl en öppnad som en bibehållen avstängd väg på sträckan mellan Axelsberg och Örsberg. Detta gör att beslut nu ej behöver fattas om gatans användning, utan att detta kan hänskjutas till kommande prövningar av lokala trafikföreskrifter som handläggs av nämnden genom dess trafikutskott.

För att behålla handlingsfriheten är det viktigt att såväl bebyggelse som gatuombyggnader planeras och genomförs för det mest utrymmeskrävande fallet dvs en öppnad gata. En utbyggnad av cykelbanor på den ombyggda Hägerstensvägen på sträckan mellan Axelsberg och Örsberg bör ur utbyggnadsekonomiska och i viss mån trafiksäkerhetsmässiga skäl göras redan från början medan utbyggnader av cykelbanor mm. längs Hägerstensvägen mot Mälarhöjden kan invänta ett eventuellt framtida beslut om att öppna Hägerstensvägen.

Slutligen:

För att programförslaget ska kunna genomföras återstår att på ett konstruktivt sätt lösa de ekonomiska och juridiska frågorna kring överdäckningen

SLUT