

Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad, Markbyrån
Tel: 5082 7080
Tomas.victorin@gfk.stockholm.se

2004-05-26

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för bostäder längs Västerled: till Viktor Hanson
Fastigheter vid kv Ordlistan och Ordboken samt till Järntorget vid kv
Tennisrätet, Handbollen och Krocketplan**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslagen till markanvisning och markanvisningsavtal med Viktor Hanson Fastigheter resp Järntorget avseende områden längs Västerled.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Viktor Hanson Fastigheter och Järntorget har undertecknat förslag till markanvisningsavtal avseende 40-50 lgh i bostadsrätt resp 120-140 lgh, varav hälften i hyres-, hälften i bostadsrätt längs norra resp södra sidan av Västerled i gränsen Abrahamsberg och Ålsten. Bebyggelsen förläggs i mindre punkthus enligt ett skissförslag som upprättats av Johanson & Linnman Arkitekter på kontorets uppdrag. Förslaget överensstämmer väl med bedömningarna i den 2003 utförda landskapsanalysen för området. Den landsvägsartade delen av Västerled blir därmed mer stadslig och de båda stadsdelarna kommer närmare varann. Åtgärder för att dämpa trafikrytmen kommer att övervägas. Kontoret föreslår att de båda avtalen



W:\gfk.yourvoice.se\work\2004-06-15\Tjut\38.doc

Bilaga 1a: Markanvisningsavtal med Viktor Hanson Fastigheter, 1b: Markanvisningsavtal med Järntorget Bilaga 2: Skissförslag

godkänns.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Västerled är en drygt 2,5 km lång huvudled som går från Alviksvägen vid Alléparken till Nockeby Torg. Den har olika karaktär i olika avsnitt. På flera ställen är den en ganska trång villagata. Mellan Olovslund och Västerleds kyrka omges den av smala skogsremсор med stort inslag av barrträd vilket närmast ger en viss landsvägskänsla. Här passerar den också grönområden som Skidbacksskogen m fl och Stora Mossens idrottsplats.

Dygnstrafiken ligger på ca 5.000 fordon och vägens utformning inbjuder till betydligt högre hastigheter än i dag tillåtna 50 km/h, en hastighet som avses bibehållas. Dagens bullernivåer ligger på 66-70 dB(A).

Vid gatū- och fastighetsnämndens sammanträde 2004-05-04 väcktes fråga om hastighetsdämpande åtgärder på gatan. Frågan gällde närmast Olovslund, där man vid färd västerut ofta fortsätter i otillåten hastighet genom villakvarteren. Denna fråga avses besvaras efter sommaren.

För de kringliggande grönremсорna har inkommit bebyggelseförslag, dels från Järntorget avseende marken söder om Västerled, dels från Viktor Hanson Fastigheter avseende bebyggelse som ersätter befintliga garage i kv Ordlistan norr om vägen.

Förslag till bebyggelse

Gatū- och fastighetskontoret har gett Johanson Linnman Arkitekter i uppdrag att göra en samlad skiss till bostäder längs vägen i det aktuella avsnittet. Skissen, som biläggs, visar bebyggelse med ett sammanhållet motiv – mindre punkthus i 4 våningar som upprepas längs gatan, ibland sammanbyggda parvis. Med denna bebyggelsetyp kan man hantera bullret från Västerled och samtidigt ge ett stadsbyggnadsmässigt sammanhang åt gatan.

Bebyggelsen har lokaliserats i enlighet med den landskapsanalys för Abrahamsberg som genomförts. Den uppoffring av grönytor som förslaget innebär är således liten, såväl vad gäller landskap som rekreation och ekologi. Förslaget berör inte heller några kända fornlämningar och dess påverkan på befintlig bebyggelse är måttlig.

Det tydligaste miljöproblemet är som nämnts bullret vilket med vald husutformning verkar kunna hanteras väl.

Förslaget innehåller tre punkthus på den *norra sidan*, vid kv Ordlistan och Ordboken. Här är förutsättning att parkeringen kan lösas genom att den med tomträtt upplåtna garagetomten Ordlistan 1 kan användas för ett parkeringsdäck som samnyttjas med dagens tomträttshavare, garageföreningen Västerled. Detta kräver avtal med denna förening. Kontoret har flera gånger varit i kontakt med föreningen som ännu inte tagit ställning till förslaget. Kontoret utgår dock från att garageföreningen kommer att teckna överenskommelse i frågan, då förslaget inte synes innebära några nackdelar för föreningen och helst som tomträttens löper ut under år 2008.

Förslaget kräver också att en befintlig mobilmast tillhörig Vodafone belägen på allmän plats vid garaget måste flyttas. Det finns goda möjligheter att hitta ny plats för denna.

Förslaget visar elva punkthus på den *södra sidan*, vid kv Tennisnätet, Handbollen och Krocketplan Projektet berör barnstugan i kv Krocketplan där en utbyggnad diskuteras. Hur denna ska utföras är inte bestämt men i den mån nya byggrätter erfordras är det lämpligt med ny detaljplan parallellt med bostadsbyggnadsprojektet. Det kan också påverka lokaliseringen av bostäderna.

Avtalsförslag

De båda byggherrarna har påtecknat sedvanliga villkorliga förslag till markanvisningsavtal. För *Viktor Hanson* avser avtalet de tre punkthusen norr om Västerled med 40-50 lgh i bostadsrätt. Staden bekostar enligt avtalet ersättningsplatser i en ny p-däck/garageanläggning för garageföreningen.

För punkthusen på södra sidan av vägen innebär avtalsförslaget att ca 120-140 lgh tillkommer. Denna del föreslås markanvisas till *Järntorget*. Bolaget har påtecknat ett förslag till markanvisningsavtal med innebörd att minst hälften av lägenheterna blir upplåtna med hyresrätt. Upplåtelseformen blir tomrätt. Tillsammans gäller markanvisningen kring 120 lgh. Hälften av bostäderna uppförs i hyresrätt. Järntorget avser uppföra husen för egen förvaltning. Den andra hälften blir enligt avtalsförslaget bostadsrätt som uppföres av Järntorget för försäljning.

Eljest innehåller avtalen sedvanliga villkor.

Konsekvenser av förslaget

Den föreslagna bebyggelsen berör områden med lågt rekreativvärde och låg ekologisk betydelse som framgår av den 2003 utförda landskapsanalysen. Landskapsvärdet är måttligt.

Den tillkommande bebyggelsen får god tillgång till lokala friområden men det är ganska långt till regionala friområden – det är två kilometer till Judarn och 3,5 till Kärsön. Mälarstranden ligger 1,5 km från den föreslagna bebyggelsen.

Det finns inte anledning att befara markföröreningar. Inga fornlämningar är kända inom området. Tillgänglighetskraven bedöms kunna tillgodoses utan problem.

Då bebyggelsen läggs vid befintlig gata, med utbyggd infrastruktur, blir exploateringskostnaderna låga med undantag för ersättningen av garageplatserna. Projektet förväntas ge överskott. Vilka åtgärder avseende trafiksäkerhet m m som ska belasta det får prövas senare. En översyn av gatumiljön måste ingå i projektet.

De nya bostäderna ligger godtagbart ur kollektivtrafiksypunkt. Det är ca en kilometers promenad till tunnelbanan och Västerled trafikeras av buss.

Vad gäller biltrafikens utveckling finns redan i dag vissa kapacitetsproblem vid Drottningholmsvägens påfarter. Påverkan av de nya bostäderna blir dock så marginell att den kan accepteras.

Abrahamsberg domineras helt av privatägda hyresrätter (81 procent av stadsdelens 1.823 lgh (uppgiften avser år 2003) och bostadsrätterna är bara

S

13 procent. Över hälften, 54 procent av stadsdelens bostäder är smålägenheter på 2 rum eller mindre. Därför är ett tillskott av ett 40-tal lite större lägenheter värdefullt.

Ålsten präglas av stora småhus. Allmännyttiga hyresrätter saknas. Av stadsdelens 1.102 bostäder är bara 197 belägna i flerbostadshus; 58 resp 139 är privata hyresrätter och bostadsrätter.

För de båda stadsdelarna kompletterar bostadstillskotten dagens bostadsutbud med bostadstyper som saknas och variationen ökar. Abrahamsberg får fler större lägenheter i bostadsrätt, Ålsten både nya hyres- och bostadsrätter. Samtidigt minskar bebyggelsen avståndet mellan de båda stadsdelarna, liksom för i någon mån de sociala skillnaderna – projektet har en viss positiv effekt ur integrationssynpunkt.

Järntorget har enligt markanvisningsregistret fått 5 markanvisningar under den senaste treårsperioden, Viktor Hanson Fastigheter inte någon. Det är därför motiverat att de nu erhåller markanvisningar för området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret har för dagen inte några förslag avseende hur intrånget i befintliga grönytor ska kompenseras utan avser återkomma i frågan under planarbetet efter samråd med stadsdelsförvaltningen.

Planarbete, tidplan

Stadsbyggnadskontoret avser framlägga startpromemoria för projektet vid stadsbyggnadsnämndens sista sammanträde för våren. En byggstart under år 2006 blir därmed möjlig om planarbetet löper bra.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontorets bedömning är att förslaget ger värdefullt bostadstillskott. Västerled får en mer stadsmässig och sammanhållen utformning. Förslaget ger vidare ekonomiska och tekniska möjligheter att förbättra säkerhetssituationen på gatan. Ev kompensation för grönintrång får övervägas i det vidare planarbetet. Kontoret föreslår därför att förslagen till markanvisning och markanvisningsavtal godkänns.

SLUT