



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-11-02

Handläggare: Claes-Henrik Niklasson 2004-10-13
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 267668
e-mail:
claeshenrik.niklasson@gfk.stockholm.se

Dnr: 04-411-3234 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Råcksta 1:21 i stadsdelen Beckomberga till Småa AB. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Råcksta 1:21 till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Småa AB har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Råcksta 1:21 på ömse sidor av Spångavägen (söder om Enevägen respektive norr om kv Naturvården) i stadsdelen Beckomberga. Bolaget föreslår i sina tidiga skisser kedjehus samt dessutom ett par flerbostadshus söder om Spångavägen.

Det föreslagna planområdet omfattar två gräsytor, en norr och en söder om Spångavägen som ingår i det s. k. Nälstastråket. Grönstråket måste hållas öppet, men detta bedöms kunna kombineras med en begränsad bebyggelse. Området ligger delvis under eller på gränsen till bullermattan (55 db(A)) från Bromma flygplats och möjligheterna till bostadsbebyggelse har diskuterats med länsstyrelsen, som uttrycker att projektet är värt att pröva. Hänsyn måste också tas till vägbuller, en kraftledning och en planerad gasledning.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Småa AB har ansökt om markanvisning för att pröva möjligheten att bygga bostäder inom fastigheten Räcksta 1:21 söder om Enevägen respektive norr om kv Naturvården.

Området utgörs av två mindre markområden på ömse sidor om Spångavägen i norra delen av stadsdelen Beckomberga.

Spångavägen går på den aktuella sträckan över ett stråk med ängsmark. Denna är en del i den övergripande grönstrukturen, det sk Nälstastråket. Markanvisningsområdet omfattar två relativt sankta gräsytor, en norr och en söder om Spångavägen. Områdena saknar detaljplan.

Inom stadsdelen Beckomberga bor drygt 2500 personer. Samtliga i flerbostadshus varav en tredjedel i hyresrätt och två tredjedelar i bostadsrätt. (USK 2003-12-01)

Inom f.d. Beckomberga sjukhusområde pågår f.n. planläggning för ca 800 lägenheter fördelade på ca 300 småhus-radhus och ca 500 lägenheter i flerbostadshus. Byggherrar och tillika markägare är NCC, Veidekke samt Besqab.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisning i detta ärende.

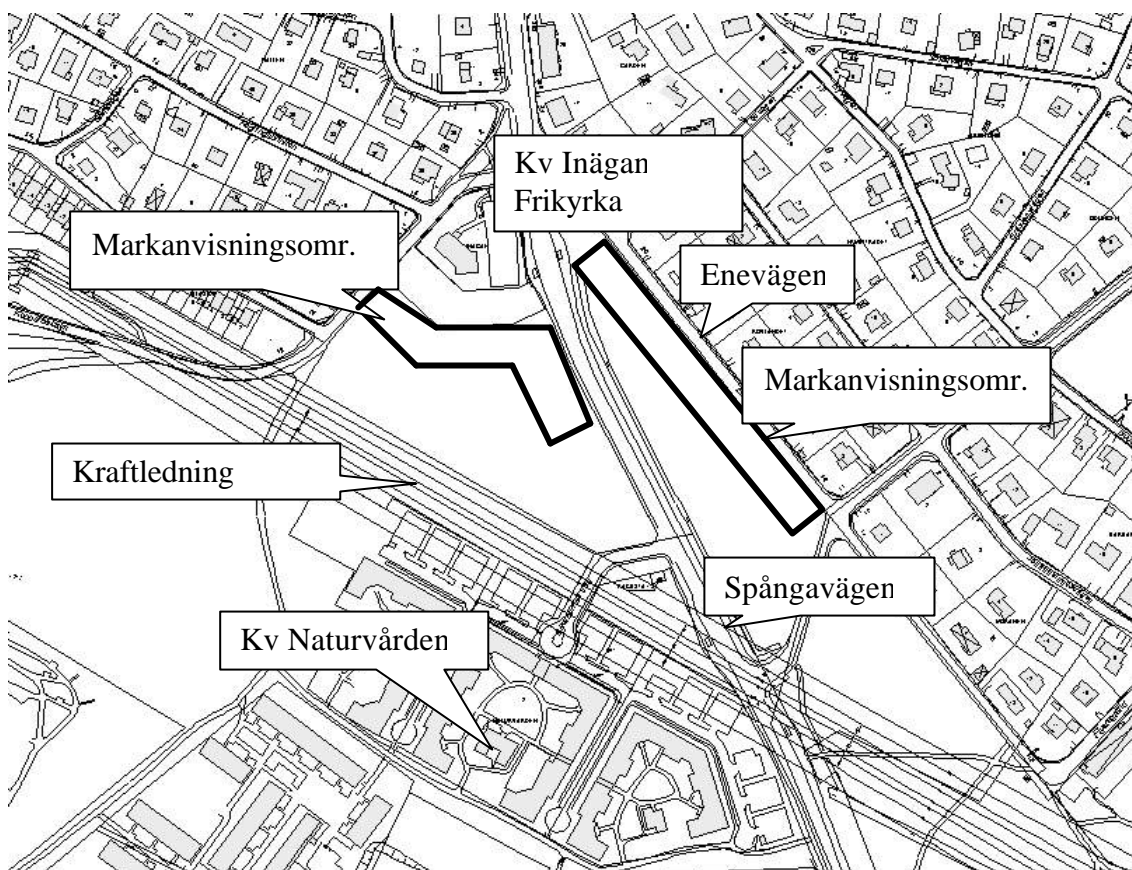
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning den 10 juni 2004.

Utbyggnadsförslag

Småa AB har inkommit med tidiga studier över planområdet. Ett förslag visar ca 18 radhus utmed Enevägen och tre flerbostadshus och ca 10 radhus öster om kv Inägen söder om Spångavägen.

Området är en del i den övergripande grönstrukturen, ett viktigt övergripande grönstråk från väster till öster som måste hållas öppet. Det bedöms dock som möjligt att kombinera ett öppet grönstråk med begränsad bostadsbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att om det övergripande grönstråket får styra gestaltningen bör det bli bra bostadslägen om buller och övriga miljöfrågor kan lösas.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Småa AB.

Marken till äganderättssmåhus föreslås säljas till Småa AB i enlighet med stadens markpolicy för småhus. Marken för flerbostadshus med bostadsrätt föreslås upplåtas med tomträtt.

Förutom markanvisningsansökan från Småa AB har företaget Bostaden AB samt SSM Bygg och Fastighets AB sökt markanvisning på denna plats.

Småa AB har under de tre senaste åren fått nio markanvisningar om totalt 336 lägenheter.

Småa avtalet

Med anledning av stadens försäljning av aktier i Småa AB, har staden och bolaget i februari år 2003, träffat en överenskommelse gällande parternas fortsatta åtagande gentemot varandra. Av överenskommelsen framgår bl a att staden har åtagit sig att fullfölja

återstående del av markanvisningsavtalet samt att denna del vid tecknandet utgjorde 173 småhusenheter.

Staden har därefter fortsatt att anvisa mark till bolaget och f.n. pågår detaljplanearbete för drygt 200 lägenheter, i åtta olika projekt, detta projekt på Råcksta 1:21 ej inräknat. Ett flertal planer är fortfarande i ett tidigt skede och ännu har ingen plan antagits och vunnit laga kraft, varför viss osäkerhet gäller beträffande antalet lägenheter som verkligen tillkommer.

Staden har dock i senast tecknade markanvisningsavtal och kommer fortsättningsvis, försäkrat sig om att marken kan komma att försäljas till ett marknadspris, i det fall överenskommelsen gentemot bolaget har uppfyllts.

Konsekvenser

-Ekonomi

Föreslagen exploatering söder om Spångavägen medför kostnad för att ny gata byggs fram till området. Utbyggnaden innebär också anslutningsavgifter för vatten och avlopp för respektive område samt kompensationsåtgärder för ianspråktagande av grönyta.

Stadens får intäkter från försäljning av mark samt av tomträttsavgälder.

Bolaget betalar kostnaden för ny detaljplan.

Projektet är i ett mycket tidigt skede, vilket innebär att det är svårt att bedöma omfattningen av de kostnader och intäkter som projektet medför. Kontorets preliminära bedömning är att projektet ger ett nollresultat.

Staden respektive bolaget står för sina egna kostnader vid en eventuell förgävesprojektering.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är att den föreslagna bebyggelsen delvis ligger under eller på gränsen till bullermattan från Bromma flygfält (inom 55 dB(A)-kurvan). Det är dock oklart exakt var gränsen går och diskussioner kommer att föras med länsstyrelsen och miljöförvaltningen om möjligheten att bygga bostäder. Länsstyrelsen anser förslaget värt att pröva.

Området är också utsatt för vägbuller från Spångavägen, vilket kan avhjälpas med en lägre bullerskärm utmed gatan.

Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse inte medför någon större påverkan på grönsstrukturen i stort.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen innebär att grönytor tas i anspråk. Småhusbebyggelse medför dock att nya träd och buskar planteras samt att trädgårdar anläggs. Vidare förslår kontoret att

projektet som kompensation för ianspråktagen grönyta får bekosta det förslag till "sin-nenas trädgård" som nu projekteras intill fastigheten Dalbon 1 i Blackeberg (kostnad ca 1 miljon kronor).

- Tillgänglighet

Området är flackt och har goda förutsättningar för bra tillgänglighet. Tillgången finns till bra kollektivtrafik genom busslinje utmed Spångavägen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med marknadsvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och är en del i 20k projektet. Vidare kan projektet bidra till minskad markskuld till Småa AB.

-Näringsliv och jobb i regionen

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor. Många barnfamiljer efterfrågar dessutom möjligheten att bo i villa/radhus. En nyproduktion av småhus i staden utkanter kan generera lediga lägenheter i mer centrala lägen.

Genomförande och tidplan

Detaljplaneläggning av det föreslagna området förutsätter att flygbullret efter samråd med länsstyrelsen och miljöförvaltningen inte bedöms utgöra hinder för nya bostäder. Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanens mål.

Detaljplanen föreslås av stadsbyggnadskontoret att hanteras med normalt förfarande utan programsamråd. Beräknad tidsåtgång för ett sådant förfarande är ca ett år från det att arbetet startar. Planen bör därmed kunna vinna laga kraft under år 2005. Mot bakgrund av detta bör bolaget kunna byggstarta våren 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid planremissen. Vidare skall överenskommelse om exploatering träffas med bolaget, efter det att nämnden fattat beslut om genomförande av projektet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret har fört fram ett start-PM till stadsbyggnadsnämnden som godkändes den 10 juni 2004.

Gatu- och fastighetskontoret samt stadsbyggnadskontoret har haft samrådsmöte med länsstyrelsen med avseende på flygbullret varvid länsstyrelsen uttryckt att projektet är värt att pröva.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret arbetar kontinuerligt med att få fram nya markanvisningar till Småa AB och därmed fullfölja träffad överenskommelse med Småa AB i samband med Stadens försäljning av aktier i bolaget.

Småas förslag till exploatering kan ge ett tillskott på 20-30 lägenheter i form av småhus/radhus eller lägenheter. Småhusen är eftertraktade på Stockholms bostadsmarknad. Utformning av projektet och antalet lägenheter kan komma att förändras under planarbetet.

Markytorna bedöms som intressanta att pröva för bostadsbebyggelse. Det bör kunna bli bra bostadslägen om buller och miljöfrågor kan lösas. Området är del i den övergripande grönstrukturen. Det bedöms dock som möjligt att kombinera ett öppet grönstråk med begränsad bostadsbebyggelse.

Vad avser grönkompensation föreslår kontoret att detta kompenseras genom finansiering av det förslag till "sinnenas trädgård" som projekterats invid fastigheten Dalbon 1 i Blackeberg.

Kontoret bedömer att föreslagen exploatering kommer att ge ett nollresultat. Kostnaderna består av anläggningskostnader för ny gata söder om Spångavägen, servisavgifter för vatten och avlopp, bullerskyddsåtgärder samt grönkompensation.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av Råcksta 1:21 till Småa AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolaget.

SLUT