



Handläggare: Cecilia Olsson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 37
e-mail: cecilia.olsson@gfk.stockholm.se

2005-03-11

Dnr: 05-512-585

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för del av kvarteret Futharken mm i stadsdelen
Norra Ängby. Remiss av programförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss till ändrad detaljplan för del av kvarteret Futharken mm i stadsdelen Norra Ängby, PS-Dp-2004-05389.
2. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Göran Gahm
t f

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ny detaljplan innefattande nya bostäder, ombyggnad av parkering och tillbyggnad av Åkeshovsbadet inom del av kvarteret Futharken i stadsdelen Norra Ängby. Remissen ska besvaras senast den 4 april. Gatu- och fastighetskontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 5 april 2005.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-12-09 att anvisa parkeringsytan inom fastigheten Futharken 3 till Veidekke Bostads och Fastighets AB.

Tre stycken hopkopplade punkthus i 5-7 våningar föreslås mellan idrottsanläggningen och skolan på nuvarande parkering. Projektet rymmer ca 50 lägenheter. Åkeshovs sim- och idrottshall föreslås byggas ut väster om nuvarande simhall med motions- och undervisningsbassäng, barnbad och rehab/babysim. Befintlig markparkering ersätts med en parkeringsanläggning i två våningar.

Förslaget innebär att nya bostäder tillkommer i ett mycket attraktivt läge, med omedelbar anslutning till den rätt lågt nyttjade t-banestationen Åkeshov, och på mark som redan är exploaterad.

Kontoret anser att föreslagen bebyggelse om möjligt bör flyttas något söderut p.g.a. närheten till Kyrksjölötens naturreservat. Vidare bör parkeringsgaragens utformning och huruvida infartstrafik ifrån öster ska tillåtas studeras vidare. Tillgängligheten för skötsel av träd och drift av belysning längs Bergslagsvägen måste säkerställas.

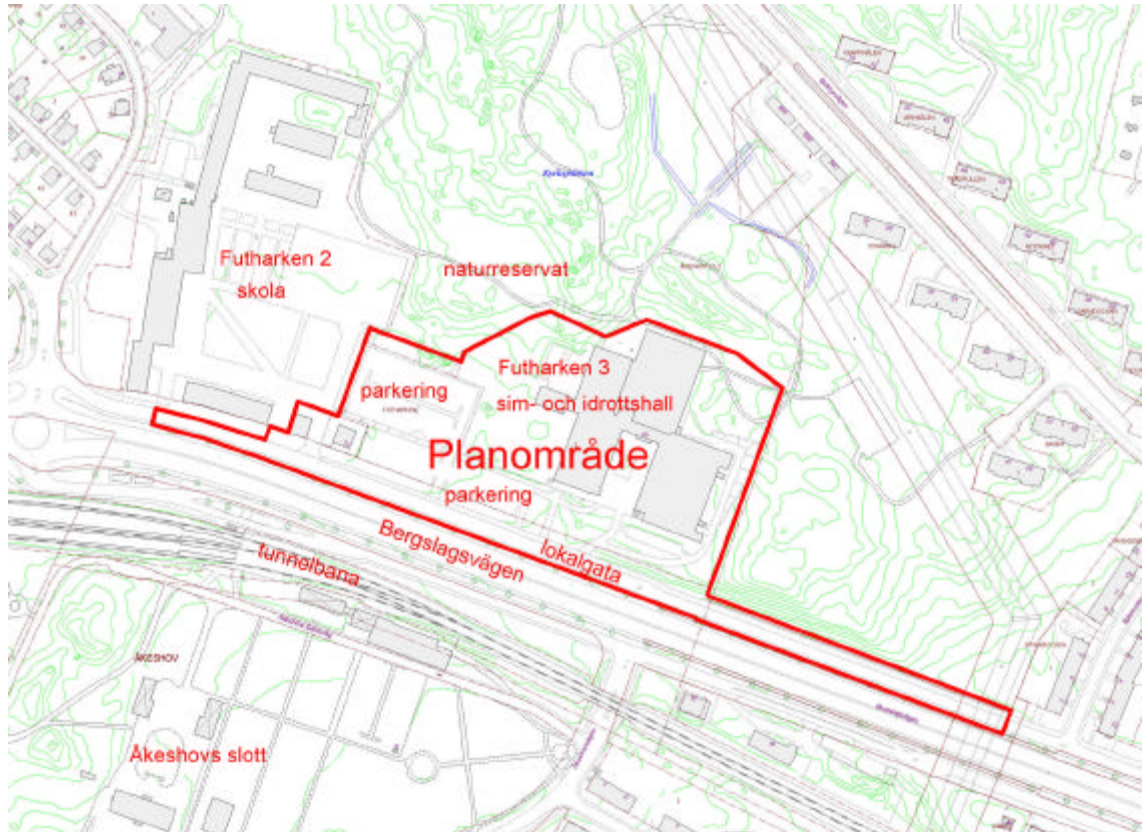
Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget. Kontoret föreslår vidare att nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat med hänvisning till remisstidens utgång.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ny detaljplan innefattande nya bostäder, ombyggnad av parkering och tillbyggnad av Åkeshovsbadet inom del av kvarteret Futharken i stadsdelen Norra Ängby. Remissen ska besvaras senast den 4 april. Gatu- och fastighetskontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 5 april 2005.

Detaljplanen omfattar fastigheten Futharken 3 i Åkeshov, dvs Åkeshovs sim- och idrottshall och dess parkeringsplats. Parkeringsplatsen utgör även infartsparkering. Parkeringen förvaltas av idrottsförvaltningen och är upplåten med arrende till Stockholms Parkering. I förslaget ingår också nuvarande lokalgata. Vidare berörs Nya Elementars fastighet, Futharken 2, som innehas med tomträtt av Sisab.



Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-12-09 att anvisa parkeringsytan inom området till Veidekke Bostads och Fastighets AB. Byggherren ska efter fastighetsbildning förvärva marken, enligt tecknat markanvisningsavtal.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-04-22 att påbörja planarbetet.

Programförslag

Planen syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder och parkeringsgarage på nuvarande parkeringsyta samt en utbyggnad av Åkeshovs sim- och idrottshall.

För området gäller Pl 4508 som fastställdes 1957 samt Pl 3204 som fastställdes 1946. För fastigheten Futharken 3 (sim- och idrottsanläggningen) anger detaljplanen idrottsändamål och för Futharken 2 (skolan) anges allmänt ändamål. Parkeringen mellan sim- och idrottsanläggningen och skolan är idag idrottsområde som inte får bebyggas.

Åkeshovs sim- och idrottshall föreslås byggas ut väster om nuvarande simhall med motions- och undervisningsbassäng, barnbad och rehab/babysim.

Tre stycken hopkopplade punkthus i 5-7 våningar föreslås mellan idrottsanläggningen och skolan på nuvarande parkering. Projektet rymmer ca 50 lägenheter. För de blivande bostäderna anordnas parkeringsplatser inom egen fastighet.

Befintlig markparkering ersätts med en parkeringsanläggning i två våningar. Möjligheterna att utöka med kantstensparkering längs med gatan föreslås genom att nuvarande lokalgata stängs och utläggs som kvartersmark för parkering. Totala antalet

parkeringsplatser beräknas kunna öka med ca 50 platser. Parkeringen ska även fortsättningsvis fungera som både besöksparkering till sim- och idrottsanläggningen och som infartsparkering.



Åkeshovs tunnelbanestation nås via en gångtunnel under Bergslagsvägen. Parkeringsgaragets undre plan ska anslutas till denna där även hiss upp till markplan finns.

Tillgänglighet

Stadens riktlinjer för tillgänglighet skall följas. Såväl simanläggningen som bostäderna skall planeras tillgängliga och möjliga att använda för funktionshindrade.

Miljökonsekvenser

Miljöförvaltningen har bedömt att bullerfrågorna behöver utredas vidare med hänsyn till trafiken på Bergslagsvägen. Även risk för störande ljus från trafiken bör undersökas.

Planområdet gränsar till Kyrksjölötens naturreservat. Träd inne på reservatet får inte påverkas av nya byggnader och inte heller skadas under byggtiden. Både i anslutning till och inom planområdet finns De Geermoräner som är av riksintresse.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ny bebyggelse föreslås på redan ianspråktagen mark.

Ekonomiska konsekvenser och genomförande

För att projektet ska kunna genomföras erfordras att marken försäljs. Parterna har i markanvisningsavtalet kommit överens om att köpeskillingen ska vara 4 000 kr/m² BTA, vilket uppskattningsvis ger totalt 20,8 mnkr.

P-anläggningen ska enligt avtal med Stockholm Parkering utföras av staden. Staden är också momsbefriad vilket ger lägre kostnad. Byggekostnaderna för p-anläggningen kan grovt uppskattas till knappt 10-14 mnkr. Denna kostnad är högre än bedömt avkastningsvärde. Avsikten är att Stockholm Parkering ska driva p-anläggningen. Till p-anläggningen som föreslås bli en egen fastighet avses också läggas lokalgatan som stängs för genomfart för annan trafik än gående och cyklister. Huruvida upplåtelse till Stockholm Parkering ska ske i form av hyra, entreprenad eller rent av övertagande av äganderätten/tomträtt avses överenskommas senare. Intäkter av markförsäljningen avses täcka skillnaden mellan byggekostnader och avkastningsvärde.

Idrottsförvaltningen tillförs 9 mnkr av försäljningsinkomsterna som kompensation för att förvaltningens tomt minskas.

Sisab avstår en del av sin tomt och en personalbostad rivs. Enligt överenskommelse kompenseras Sisab med 0,75 mnkr varvid kontoret övertar byggnaden och ombesörjer evakuering och rivning. Beloppet täcker Sisabs bokförda kostnader samt ger ett utrymme för bolaget att komplettera skolgården med erforderliga tilläggsplanteringar mm i samband med nybebyggelsen.

Stockholm Parkering ska ha driftansvaret för parkeringsgaraget. Någon andra ökade driftskostnader bedöms inte tillkomma.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande med programsamråd. Plansamråd bedöms ske under hösten 2005 och stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under våren 2006. Programsamråd i form av öppet hus skedde den 8 mars i Åkeshovs sim- och idrottshall.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när förslag till köpeavtal med byggherren föreligger, preliminärt 2:a kvartalet 2006.

Kontorets synpunkter och förslag

Förslaget innebär att nya bostäder tillkommer i ett mycket attraktivt läge, med omedelbar anslutning till den rätt lågt nyttjade t-banestationen Åkeshov, och på mark som redan är exploaterad.

Avståndet mellan föreslagen bebyggelse och gränsen till Kyrksjölötens naturreservat är som minst ca två meter, om det är möjligt bör därför husen i detta läge flyttas något söderut. Detta för att undvika skador på vegetationen som finns inom reservatet i anslutning till planområdet.

Utformningen av p-garaget ska studeras vidare i fortsatt arbete, t.ex. är vändutrymmet på övre plan väl snålt tilltaget.

Det bör undersökas huruvida lokalgatan ska vara avstängd för infart med bil från Riksby i öster och hur biltrafik ska kunna vända om lokalgatan stängs av. Kontoret anser att framkomligheten för gång- och cykeltrafik är viktig och måste bevaras.

Träden längs Bergslagsvägen bör ligga på allmän mark. Belysningen för Bergslagsvägen matas via ledningar i lokalgatan och tillgängligheten till dessa måste säkerställas om lokalgatan blir kvartersmark.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget. Kontoret föreslår vidare att nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat med hänvisning till remisstidens utgång.

SLUT