



Handläggare:
Elisabeth Rosenberg
Ytterstad
Tel: 508 287 24
elisabeth.rosenberg@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-06-23

**Ändrad detaljplan för kv Räknestickan m fl i stadsdelen Råcksta.
Remiss av planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom kv Räknestickan m fl i stadsdelen Råcksta, S-Dp 2002-17222-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kv Räknestickan i Råcksta. Remissen ska besvaras senast den 24 juni 2005.

Gatu- och fastighetskontoret har under 2002 och 2003 anvisat mark inom planområdet till AB Borätt, JM AB och Seniorgården AB. Enligt markanvisningsavtal med AB Borätt respektive JM AB ska marken, efter fastighetsbildning, förvärfvas. Till Seniorgården AB ska marken upplåtas med tomträtt.

Planförslaget innebär att flerbostadshus i 4 – 5 våningar, innehållande ca 275 lgh, kan byggas. Del av Multrågatan stängs av och läggs till kvartersmark och utnyttjas bl a för markparkering. Huvuddelen av parkeringsplatserna förläggs i garage under mark.

Inom området finns idag en bollplan och en mindre kontors- och garagebyggnad samt parkmark. Fastigheten Räknestickan 1 har förvärvats av AB Borätt och befintlig kontorsbyggnad skall rivas.

Staden kommer att få kostnader för flyttning av VA-ledningar, fjärrvärmeledningar m m, parkvägar samt åtgärder utefter Räckstavägen. Projektet beräknas ge ett överskott till staden.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kv Räknestickan i Räcksta. Remissen ska besvaras senast den 24 juni 2005.

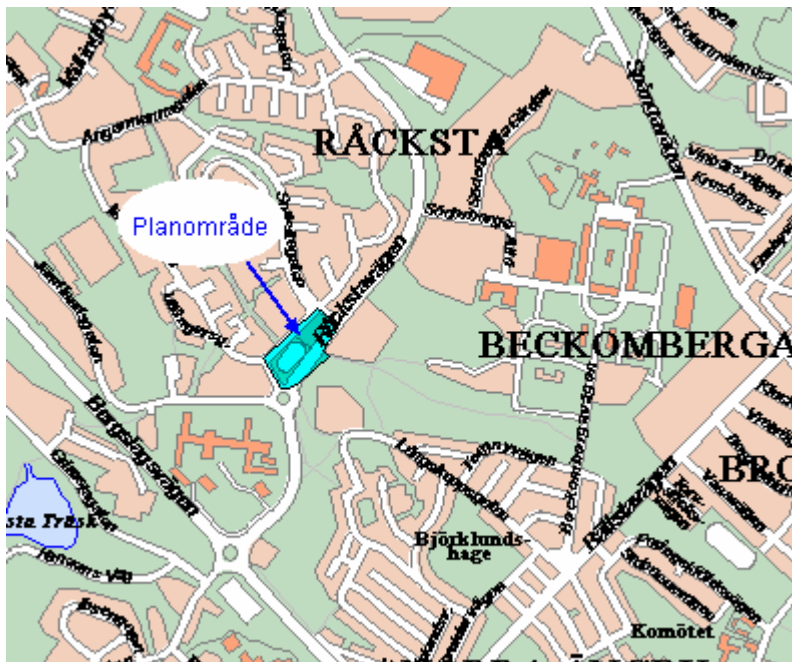
Gatu- och fastighetskontoret har under många år arbetat för att få tillstånd nya bostadsprojekt längs Räckstavägen. Kontoret har bl.a. låtit göra en landskapsanalys som anger var bebyggelse kan ske. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrog 2001-05-15 åt kontoret att genomföra ett av kontoret föreslaget handlingsprogram, som omfattade bl.a. ett antal bostadsprojekt om totalt ca 1 100 lägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog 2002-12-12 åt stadsbyggnadskontoret att inleda planarbetet för sju delprojekt med nya bostäder och arbetsplatser längs Räckstavägen och Jämtlandsgatan i Räcksta och Beckomberga. Stadsbyggnadsnämnden godkände programsamråd och beslutade om fortsatt planläggning av områdena 2003-11-27.

Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrkte 2003-09-30 fortsatt planläggning för delprojektet enligt ovan. Två av dessa projekt var Räcksta bollplan och Räknestickan som nu planläggs i en gemensam detaljplan.

Gatu- och fastighetskontoret har genom beslut 2002-02-19 och 2003-09-30 anvisat mark inom planområdet till AB Borätt, JM AB och Seniorgården AB. Enligt markanvisningsavtal med AB Borätt respektive JM AB ska marken, efter fastighetsbildning, förvärfas. Till Seniorgården AB ska marken upplåtas med tomträtt.

Inom området finns idag en bollplan och en mindre kontors- och garagebyggnad samt parkmark. Fastigheten Räknestickan 1 har förvärvats av AB Borätt och befintlig kontorsbyggnad skall rivas. Intilliggande parkmark har inga särskilda rekreativa eller ekologiska värden och har anvisats till AB Borätt. Bortfallet av bollplanen kompenseras genom att Blackebergs bollplan förses med konstgräs och uppvärmning samt att en ny 7-mannaplan med grus anläggs vid Åkeshovs IP.



Detaljplaneförslag

Gällande detaljplaner

För området inom Grimsta 1:5 gäller Pl 4581 och är avsedd för idrottsändamål. För kv Räknestickan 1 gäller Pl 1999-01927 och är avsedd för kontor, småindustri och hantverk.

Planens syfte

Planförslaget innebär att det ges möjlighet till en ny bostadsbebyggelse. Del av Multrågatan stängs av och läggs till kvartersmark och utnyttjas bl a för markparkering. Mellan två av kvarteren i den nya bebyggelsen anläggs en gång- och cykelväg med trädplanteringar. Ett övergångsställe på Räckstavägen kommer att flyttas något söderut och anslutande parkväg ska anläggas på östra sidan om Räckstavägen.

Bebyggelse

De nya byggnaderna placeras längs omgivande gator och är uppdelad så att tre gårdskvarter bildas. Husen utformas som putsade lamellhus i 4 –5 våningar innehållande ca 275 lgh. De två norra kvarteren är underbyggda med parkeringsgarage.

Angöring

Bostadskvarteren utformas med bilfria kvartersgårdar och angörs därför utifrån med genomgående entréer. Garageplanet nås från den avstängda delen av Multrågatan. Soptransporter ska ske från anslutande gator och på Räckstavägen anordnas tre stycken angöringsfickor vid entréerna.

Parkering

Parkering sker dels med 14 platser som markparkering inom fastigheten samt med 172 platser i garage under mark, totalt 186 P-platser. Antal seniorlägenheter är 36 st med parkeringstal 0,5, dvs 18 P-platser. Övriga lägenheter är 241 st med parkeringstal 0,7, dvs 168 P-platser.

Service och kommunikationer

Området har god kollektiv trafikförsörjning med bussar och Råcksta tunnelbanestation inom ett avstånd på ca 400 meter. Affärer och övrig service finns dels lokalt men framför allt i närliggande Vällingby centrum, drygt 1 km därifrån.

Tillgänglighet

Det bedöms inte föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.

Miljökonsekvenser

Området är utsatt för trafikbuller och några lägenheter behöver åtgärdas med bullerdämpande åtgärder.

Påverkan på barn

Planförslaget innebär att en bollplan som idag används främst av barn och ungdomar försvinner. Detta kompenseras genom att Blackebergs bollplan förses med konstgräs och uppvärmning samt att en ny 7-mannaplan med grus anläggs vid Åkeshovs IP.

Den nya bebyggelsen utformas så att tre bilfria gårdskvarter bildas. På gårdarna planeras lekytor för barn.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Gatu- och fastighetskontoret godkände i februari 2004 ett program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark i Råcksta och Norra Ängby m m. Dessa åtgärder utgör kompensation för den grönmark som tas i anspråk i bostadsprojekten längs Råckstavägen och i dess närhet. Kostnaden för de föreslagna åtgärderna uppgår till 10 mnkr och ska belasta och fördelas på de olika exploateringsprojektens budget.

I ett beslut i gatu- och fastighetsnämnden 2004-08-17 gjordes ett tillägg enl det sk BUS-projektet. Enl detta beslut ska dammen vid koloniområdet vid Åkeshov iordningställas för en kostnad av ca 1 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt markanvisningsavtal med JM AB och AB Borätt ska stadens mark säljas till byggherrarna (dock ej den fastighet, Råknestickan 1, som redan ägs av AB Borätt). Till Seniorgården AB ska marken upplåtas med tomträtt.

Inom planområdet finns VA-ledningar, fjärrvärmeledningar mfl som måste flyttas för att man ska kunna bygga bostäder här. En stor avloppsledning ligger så djupt att den kan ligga kvar, men behöver förstärkas. Kostnaderna för dessa åtgärder beräknas till ca 7 mnkr.

En parkväg går igenom området idag. Denna kommer att flyttas och utvidgas till ett parkstråk med trädplanteringar. Ett övergångsställe på Råckstavägen kommer att flyttas något söderut och anslutande parkväg ska anläggas på östra sidan om Råckstavägen. Dessa åtgärder beräknas till ca 2 mnkr.

Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Bortfallet av bollplanen kompenseras genom att Blackebergs bollplan förses med konstgräs och uppvärmning samt att en ny 7-mannaplan med grus anläggs vid Åkeshovs IP. Kostnaderna för dessa åtgärder belastar idrottsnämndens budget.

Genomförande

Överenskommelse om Exploatering kommer att tecknas med resp byggherre. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Innan byggandet av bostäderna kan börja måste ledningarna flyttas, detta ansvarar staden för. Bostäderna kommer att byggas i tre etapper under tre år av resp byggherre. Alla anläggningar inom kvartersmark ansvarar byggherrarna för. Parkvägar och andra åtgärder på allmänplatsmark utförs av staden efter det att husen färdigställts.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under hösten år 2005. Byggstart för första etappen beräknas ske 3:e kvartalet 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslut när förslag till överenskommelse om exploatering med respektive byggherre föreligger, preliminärt 3:e kvartalet 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT