



Kontaktperson
Andris Rozenbachs
Ytterstad
Telefon: 08-508 270 25
andris.rozenbachs@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-11-24

Detaljplan för bostäder i kv Fader Bergström m.fl. och överdäckningar i Hägersten. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för bostäder i kv Fader Bergström m.fl. och överdäckningar i Hägersten.

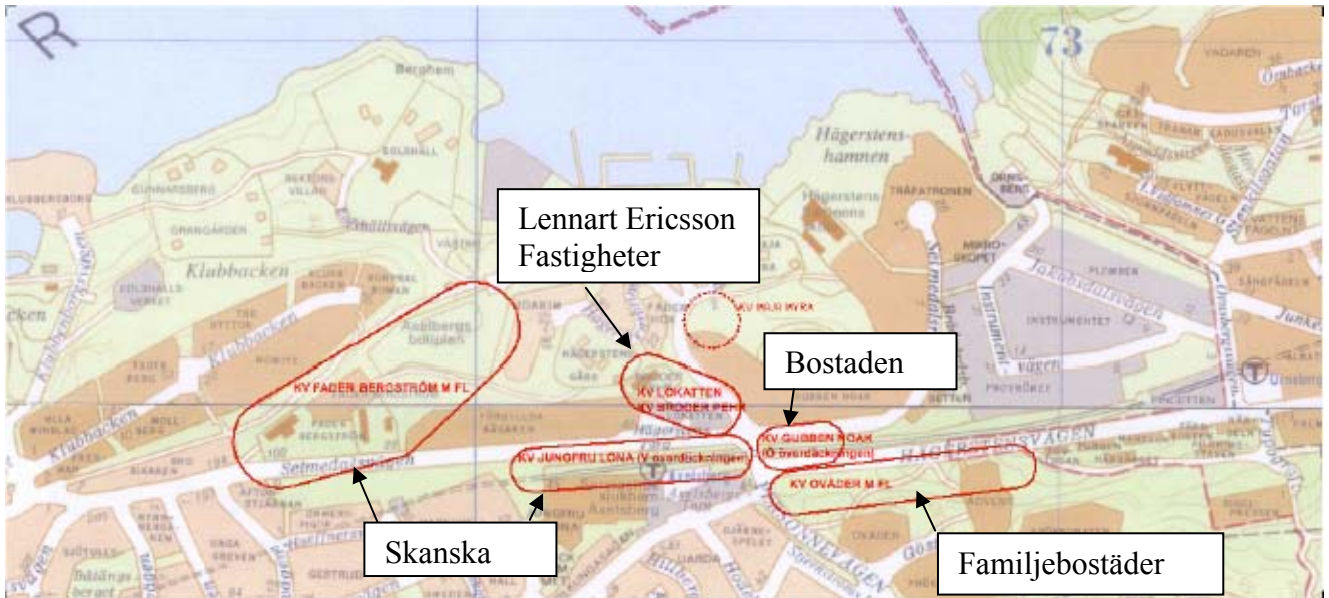
Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder i kv Fader Bergström m.fl. och överdäckningar i Hägersten. Remissen ska besvaras senast 2005-11-18. Planförslaget omfattar programmet för Axelsberg med ca 700 bostäder därav 190 hyresrätter på bl.a. överdäckning av t-banan och på del av den avstängda Hägerstensvägens inte använda ytor. Byggherrar är Skanska, Lennart Ericsson Fastigheter, AB Bostaden och AB Familjebostäder. För genomförande krävs ett antal avtal mellan byggherrarna, staden och SL. Tidigast möjliga byggstart bedöms till slutet av 2006.

Bakgrund och tidigare beslut



Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder i kv Fader Bergström m.fl. och överdäckningar i Hägersten. Remissen ska besvaras senast 2005-11-18.

Inför programarbete i Axelsberg (och även Örnsberg) beslutade GFN 2000-05-23 att anvisa mark till Skanska. Programremissen redovisades för GFN i augusti 2002. Ytterligare markanvisningar beslutades av GFN 2004-06-15 till AB Bostaden och Familjebostäder. Dessutom medverkar Lennart Ericsson Fastigheter i programmet och avser att bygga bostäder på i huvudsak egen mark. Projektet innehåller idag ca 700 bostäder på bl.a. överdäckning av t-banan och på del av den avstängda Hägerstensvägens inte använda ytor.

Detaljplaneförslaget

Skanska avser bygga ca 395 bostadsrätter längs Selmedalsvägen (ca 120 lgh i kv Fader Bergström) där det idag ligger 3 barnstugor och på överdäckning av t-stationen i Axelsberg (ca 275 lgh i kv Jungfru Lona). Två nya barnstugor föreslås byggas invid Axelsbergs bollplan som måste ersättas med en ny bollplan. Överdäckningen innebär att t-stationen byggs in.

I Axelsbergs C invid ICA (kv Lokatten) planerar Lennart Ericsson Fastigheter att bygga ca 50 bostadsrätter.

AB Bostaden planerar för ca 70 bostadsrätter på en mindre överdäckning öster om överdäckningen av t-stationen (kv Gubben Noak) och Familjebostäder ca 190 hyresrätter på i huvudsak f.d. gatumark vid Hägerstensvägen. Vägen föreslås smalas av och förskjutas norrut med en stödmur mot tunnelbanan (kv Oväder). All parkering anordnas på kvartersmark antingen i garage eller direkt på mark.

Park- och gatumiljön rustas upp enligt ett gestaltungsprogram. Den avstängda Hägerstenvägen görs smalare och grönare och ger plats för nya bostäder utan att gatans framtida användning låses fast dvs. en flexibilitet behålls för stängd alternativt öppen gata. En rondell föreslås vid Hägerstenvägens korsning med Stjernströms väg och Selmedalsvägen rustas mellan de två Skanska-projekten.

Måluppfyllelse och miljö

Exploateringen sker i huvudsak på ianspråktagen mark, på överdäckning, på Hägerstenvägens asfaltytor och nuvarande barnstugedomt. Påverkan på barn bedöms sammantaget som positiv eftersom barnstugorna flyttar till mindre störda lägen i kv Fader Bergström i anslutning till park- och idrottsytor och eftersom gårdar skapas på överdäckningarna. Stadens program för ekologiskt byggande och krav på tillgänglighet gäller för hela projektet.

Programmet för Axelsberg stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder samt att verka för att öka bostadsbyggandet i goda kollektivtrafiklägen.

Genomförande och ekonomi

Kontorets målsättning för att hela programmet för Axelsberg är att kostnader för överdäckningar samt infrastruktur huvudsakligen ska finansieras av stadens markintäkter från byggrätter på överdäckningar och från byggrätter på fast mark. Stadens sammanlagda intäkter bedöms motsvara kostnaderna (ca 200 mnkr) men kan i dagsläget inte preciseras närmare pga pågående förhandlingar om överdäckningar och försäljning av mark.

För Skanskas anvisning gäller att den ekonomiskt och tekniskt svåra överdäckningen förutsätter att även den mindre kostsamma bebyggelsen i kv Fader Bergström genomförs. Marken avses att säljas till Skanska och för överdäckningen gäller att marknadspriset för ”marken” reduceras för de extraordinära grundläggningkostnaderna. Preliminära kalkyler visar ett underskott. Beloppet kan i dagsläget inte preciseras på grund av pågående förhandlingar om överdäckning av Axelsbergs station. Kontoret anser att villkoren för AB Bostadens överdäckning för bostadsrätter bör följa villkoren för Skanskas överdäckning dvs försäljning till marknadspris reducerat för extraordinära grundläggningkostnader.

Stadens kostnader för överdäckningar bedöms motsvara markvärdet för överdäckningsprojekten ca 120 mnkr. Stadens investeringar i gator, stödmurar, torg, flytt av Axelsbergs bollplan och ledningar samt ersättning till SISAB för avveckling av nuvarande barnstugor uppgår till ca 80 mnkr.

Stadens sammantagna kostnader bedöms då till ca 120 mnkr för överdäckningar och ca 80 mnkr för nämnda investeringar dvs totalt ca 200 mnkr.

För Lennart Ericsson Fastigheters exploatering krävs att mark tillhörande staden överläts och regleras in i Lennart Ericsson Fastigheters fastighet.

Kontoret förhandlar med Lennart Ericsson Fastigheter om ersättning. Marken för Familjebostäders hyresrätter upplåts med tomträtt.

Genomförandet kräver förutom sedvanliga överenskommelser även avtal för överdäckningarna mellan byggherrarna Skanska resp. Bostaden, staden och SL.

Kontoret återkommer till nämnden med avtal och överenskommelser samt genomförandebeslut efter plansamrådet. Tidigast möjliga byggstart bedöms till slutet av 2006 och avser Familjebostäder. Hela projektet bedöms utbyggt till 2010.

Kontorets synpunkter på planförslaget

1. En barnstuga bör omlokaliseras - alternativet Arken (kv Maja Myra) förordas

Planförslaget innehåller 2 barnstugor (ca 200 barn) invid Axelsbergs bollplan. All angöring sker från Selmedalsvägen. Förslaget bedöms som olämpligt ur barnsäkerhetsynpunkt pga. stora trafikmängder vid hämtning/lämning på angöringsplatsen. P-angöringsbrist kommer att uppstå och föräldrar kommer att välja att angöra via den lågtrafikerade Hägerstens Alle för att korta gångavståndet. Uteytorna minskar när ca 200 barn ska samsas och ljudnivån bedöms öka (jämfört med alternativ med en barnstuga med ca 100 barn). En ny (men mindre) bollplan, gångvägar mm måste anläggas för ca 10 mnkr och en framtida exploateringsmöjlighet på ca 30 lgh tas bort där intäkterna var tänkta att rusta upp rekreationsområdet Eolshäll.

Kontoret förordar istället att alternativet med en barnstuga söder om Axelsbergs bollplan (stadsdelsförvaltningen) och en vid Arken-parken (privata AB Pysslingen). Nackdelen är ett mindre intrång i randen av Arken-parken men kontoret anser att fördelarna överväger.

Barnstugorna sprids bättre inom stadsdelen. Dessutom kan Pysslingen erbjuda stadsdelen parkleksverksamhet i Arken-parken. Viss upprustning av Arken-parken kan också ske i samband med förskolebygget. Vidare har intrånget i parken minskat med Pysslingens förslag på 4 avdelningar jämfört med tidigare 6 avdelningar.

2. Hägerstens torg bör skötas av "centrumägaren" Lennart Ericsson fastigheter

Hägerstens torg vid ICA är allmän plats och sköts av stadsdelen men har tidigare tillhört Lennart Ericsson Fastigheter och föreslås i planförslaget att åter bli tomtmark. Lennart Ericsson har framfört önskemål att överta torget med ambitionen att höja standarden på skötseln. Kontoret ser positivt på att Lennart Ericsson Fastigheter övertar torget och därmed skötseln eftersom torget omges av Lennart Ericsson Fastigheters fastigheter och att skötseln kan förbättras. Kontoret föreslår nämnden att kontoret får i uppdrag att förhandla om att överlåta torget /marken till Lennart Ericsson Fastigheter och om att ett "driftbidrag" dvs. en engångsersättning ska utgå till Lennart Ericsson Fastigheter. Det allmänna intresset ska tillgodoseas av att rampen och trappan

från torget till Selmedalsvägen ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x-område)

3. Mark överförs till fastigheten Jungfru Lona 2

Fastigheten Jungfru Lona 2 ingår inte i planområdet men kontoret föreslår att den tas med. Avsikten är att reglera in mindre ”gräsytor” i fastigheten för att skapa en ur skötselsynpunkt naturlig gräns mot angränsande parkmark/parkvägar. Detta är ett önskemål från stadsdelsförvaltningen. Fastigheten är upplåten med tomträtt till FB Servicehus som har sagt sig beredda att ta över skötseln av ytorna om de regleras in i fastigheten.

SLUT