



Kontaktperson
Cecilia Olsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 37
cecilia.olsson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-01-26

Markanvisning för förskoleverksamhet till Skolfastigheter i Stockholm AB och ändrad markanvisning för bostadsändamål till Wallenstam Bostad AB, inom fastigheten Grimsta 1:2 i Råcksta. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för förskoleverksamhet inom fastigheten Grimsta 1:2 till Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab).
2. Marknämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Grimsta 1:2 till Wallenstam Bostad AB, vilket utgör en ändring av tidigare given markanvisning.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
5. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Wallenstam Bostad AB äger större delen av hyreshusen i Råcksta och de erhöll 2003-09-30 en markanvisning gällande förtätning av sitt bostadsbestånd. Markanvisningen omfattade lamellhusbebyggelse inom kvarteret **Kontot** (se karta i bilaga 1) samt tre stycken punkthus. Två av lägena för punkthus har befunnits olämpliga, **Ekbacken** och **Tvätteriet**. De har därför utgått.

Stadsbyggnadsnämnden antog 2005-02-24 start-pm för en av de anvisade platserna, **Huvudboken**, samt för ett punkthus strax nordväst om tvätteriet inom fastigheten **Kulspetspennan 2** där det idag ligger en nedlagd fritidsgård.

Under planarbetet har det framkommit att stadsdelsnämndens behov av förskolor inom området har ökat. De vill därmed undersöka möjligheterna att bygga en ny och större förskola på Kulspetspennan 2, under förutsättning att viss parkmark kan tillföras fastigheten. Kulspetspennan 2 är upplåten med tomträtt till Sisab.

Med anledning av detta har nya möjliga placeringar för Wallenstams punkthus tagits fram, som ersättning för tidigare given markanvisning (Ekbacken och Tvätteriet). Två olika områden pekas ut som utredningsområden inom vilka placeringen av två punkthus kommer att utredas vidare. Tillsammans med det pågående projektet Huvudboken skulle det ge ett bostadstillskott på ca 90 lägenheter i området.

Projektet stämmer väl överens med stadens målsättning gällande såväl utbyggnad av förskolor som ny bostadsbebyggelse.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar mark för förskoleändamål till Sisab inom fastigheten Grimsta 1:2 (invid Kulspetspennan 2, enligt karta i bilaga 2), samt ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan, teckna markanvisningsavtal och påbörja utredningsarbetet.

Kontoret föreslår vidare att marknämnden ändrar tidigare given markanvisning till Wallenstam Bostads AB genom att anvisa mark för bostadsändamål inom fastigheten Grimsta 1:2 (gulmarkerade områden i bilaga 1) för uppförande av två punkthus. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal samt påbörja utredningsarbetet.

En översikt över givna och föreslagna markanvisningar finns i bilaga 1.

Bakgrund

Wallenstam Bostad AB äger större delen av hyreshusen i Råcksta och de erhöll 2003-09-30 en markanvisning gällande förtätning av sitt bostadsbestånd. Markanvisningen omfattade lamellhusbebyggelse inom kvarteret Kontot samt tre stycken punkthus.

För Wallenstam är punkthusen viktiga då projektet Kontot efter bearbetning blivit relativt litet och enligt Wallenstams bedömning inte ger tillräcklig volym för att garantera ett ekonomiskt genomförbart projekt. Detaljplanen för Kontot antogs av stadsbyggnadsnämnden 2005-12-08.

Utav de föreslagna platserna för punkthus har två förslag fallit bort, Ekbacken och Tvätteriet. Ekbacken pga att berörd ekbacke ansågs alltför värdefull. Tvätteriet skulle innebära en rivning av det gamla tvätteriet som finns i stadsdelen, vilket ansågs värt att bevara.

Stadsbyggnadsnämnden antog 2005-02-24 start-pm för en av de anvisade platserna, Huvudboken, samt för ett punkthus strax nordväst om tvätteriet inom fastigheten Kulspetspennan 2 där det idag ligger en nedlagd fritidsgård.

Under planarbetet har det framkommit att stadsdelsnämndens behov av förskolor inom området har ökat. De vill därmed undersöka möjligheterna att bygga en ny och större förskola på Kulspetspennan 2, under förutsättning att viss parkmark kan tillföras fastigheten. Kulspetspennan 2 är upplåten med tomträtt till Sisab.

Med anledning av detta har nya möjliga placeringar för Wallenstams punkthus tagits fram som ersättning för tidigare given markanvisning (Ekbacken och Tvätteriet).

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade om markanvisning till Wallenstams 2003-09-30. Markanvisningen avsåg Kontot, Ekbacken, Tvätteriet och Huvudboken. Stadsbyggnadsnämnden antog start-pm för Huvudboken och Kulspetspennan 2005-02-24.

Utbyggnadsförslag

Befintlig byggnad på Kulspetspennan 2 är liten och i dåligt skick. Den föreslås rivas och ersättas med en förskola om ca 900 kvm, som kan inrymma fyra eller fem avdelningar. Parkmark intill fastigheten föreslås bli ny gård för förskolan, se bilaga 2.

Avseende Wallenstams punkthus så har ett förslag tagits fram för Huvudboken. Meningen är att samma hustyp ska prövas på de nya platserna som nu föreslås markanvisas. Punkthuset är åtta våningar och innehåller ca 30 lägenheter. Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Två olika områden pekats ut som utredningsområden inom vilka placeringen av två punkthus kommer att utredas vidare. Tillsammans med det pågående projektet Huvudboken skulle det ge ett bostadstillskott på ca 90 lägenheter i området.

Det ena utredningsområdet, invid fastigheten Kundregistret 6, omfattar en grusplan som ligger i nordvästra delen av det centrala parkrummet. Grusytan används inte nämnvärt som lekyta eftersom parken utanför lockar mer. Området kan nås genom en portik i befintligt hyreshus tillhörande

Wallenstam. Garage och parkering finns redan på baksidan av detta hus vilket gör att trafik redan förkommer och 30 lägenheter bedöms inte medföra någon besvärande ökning. Enligt gällande plan är området parkmark.

Det andra utredningsområdet omfattar delvis parkmark och delvis Kulspetspennan 1, som redan är upplåten med tomträtt till Wallenstam.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt både avseende förskola och bostadsändamål.

Konsekvenser

-Ekonomi

Projektet bör inte innebära några större investeringar för staden. Viss flytt av ledningar och omdragning av parkvägar kan bli nödvändiga. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Några ökade driftskostnader är inte att förvänta med undantag för driften av en ny förskola.

Sisab respektive Wallenstam står för kommande plankostnader.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar byggherrarna.

-Tidig miljöbedömning

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför några större negativa miljökonsekvenser. Bebyggelse sker i huvudsak på redan ianspråktagen mark och i utkanten av Råckstas centrala parkstråk.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ett program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta inom Råcksta och Norra Ängby mm har utarbetats av gatu- och fastighetskontoret i samarbete med de berörda stadsdelsförvaltningarna, Bromma och Hässelby-Vällingby. Programmet antogs av gatu- och fastighetsnämnden 2004-02-17 med kompletterande beslut 2004-08-17. Kompensationen i programmet omfattar allmän upprustning av parkområden och istandsättningsåtgärder för naturmark. Kontoret hade planerat att projektet Kulspetspennan skulle bära parkinvesteringar på 1,5 mnkr. Dessa överförs till de nya projekten.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensiviera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att tillskapa nya förskoleplatser och att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Tillgänglighet

Krav kommer att ställas på byggherrarna att följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön. Nämndens handikappråd får möjligheten att yttra sig under planprocessen.

Nya hus med god tillgänglighet och hiss kompletterar den äldre bebyggelsen där hus med hiss saknas.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Omlokaliseringen av Wallenstams projekt möjliggör utbyggnad av en förskola, vilket är positivt för barnen i området.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för bostadsprojektet kommer att bli klar under våren 2006. Wallenstam vill samordna samtliga sina projekt i området och planerar för byggstart under 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid planremisserna, preliminärt andra kvartalet 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Förvaltningarna har i samråd kommit fram till att detta är den bästa lösningen för att kunna tillgodose behoven av förskoleplatser och bostäder i området.

Start-pm för de nya lägena tas upp i stadsbyggnadsnämnden 2006-01-19. Stadsdelsnämnden kommer att hantera ärendet 2006-01-31.

Planbeställning

Möjligheterna att utnyttja den befintliga byggrätt som finns på Kulspetspennan 2 undersöks för närvarande. Men parkmark behöver tillföras tomträtten för att skapa en bra inhägnad gård, vilket innebär att en detaljplan krävs. Kontoret föreslås beställa ny plan hos



stadsbyggnadskontoret. Sisab tecknar därefter erforderligt planavtal samt står för plankostnaderna.

För de nya bostäderna beställdes detaljplan i samband med att marken anvisades till Wallenstam. Dessa planbeställningar överförs till att gälla för de nya platser som nu föreslås.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet stämmer väl överens med stadens målsättning gällande såväl utbyggnad av förskolor som ny bostadsbebyggelse.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar mark för förskoleändamål till Sisab inom fastigheten Grimsta 1:2 (invid Kulspetspennan 2, enligt karta i bilaga 2), samt ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan, teckna markanvisningsavtal och påbörja utredningsarbetet.

Kontoret föreslår vidare att marknämnden ändrar tidigare given markanvisning till Wallenstam Bostads AB genom att anvisa mark för bostadsändamål inom fastigheten Grimsta 1:2 (gulmarkerade områden i bilaga 1) för uppförande av två punkthus. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal samt påbörja utredningsarbetet.

SLUT