



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr 04-411-320

Kontaktperson
Christer Fliesberg
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 04
christer.fliesberg@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-01-26

Markanvisning för bostadsändamål på två områden mellan kvarteren Baldakinen, Sänghimmeln och Dynan i Stadsdelen Åkeshov till JM Byggnads AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostadsändamål på två områden mellan kvarteren Baldakinen, Sänghimmeln och Dynan till JM Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (Inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

År 2004 ansökte JM Byggnads AB om markanvisning vid Snörmakarvägen i samarbete med Stockholmshem. Vid underhandskontakter har Stockholmshem meddelat att man avstår sin markanvisningsansökan till förmån för JM. Kontoret anser att det finns goda förutsättningar att bygga nya bostäder som kompletterar det befintliga beståndet som domineras av små lägenheter i allmännyttan. Nya bostäder blir också tillgängliga med hiss. I detta skede har endast en grov kostnadsbedömning gjorts och intäkterna bedöms klart överstiga utgifterna. Då det är två relativt små projekt föreslår kontoret att bägge områdena anvisas till JM för att få en mer enhetlig och sammanhållen bebyggelse och för att rationalisera byggandet. Kontoret föreslår att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och beställa ny detaljplan.

Bakgrund

Området mellan kv. Baldakinen och Sänghimmeln vid Snörmakarvägen har funnits med som förslag på kompletteringsbebyggelse åtminstone sedan 1995 då Stockholmshem tog fram en översiktlig studie över möjliga platser för kompletteringsbebyggelse i sina smalhusområden. Under åren har flera byggherrar ansökt om markanvisning på olika platser i området (Åkeshovshöjden).

Mot bakgrund av detta intresse och för att definiera vilka grönytor som är viktiga att bevara och vilka ytor som kan bebyggas lät kontoret WSP i december 2004 upprätta en landskapsanalys för "Åkeshovshöjden". Området begränsas av tunnelbanan, Drottningholms-vägen/Bromma reningsverk och Åkeshovsvägen. I analysen konstateras bl. a. att två områden kan bebyggas om stor hänsyn tas till den befintliga miljön. Dessa är området mellan kv. Baldakinen och Sänghimmeln vid Snörmakarvägen och området öster om kv. Dynan vid Knypplerskevägen. Dessutom pekas 3 andra områden ut, som kan prövas för bebyggelse om den kraftledning som går tvärs över området tas bort eller grävs ner



Inget av dessa områden fanns med i den idékatalog för bostadsbebyggelse i ytterstaden (gluggutredningen), som gatu- och fastighetsnämnden i huvudsak godkände den 23 januari 2001.

Markområdena är i gällande detaljplan utlagt som parkmark. Växtligheten utgörs av hållmark och ädellövskog. Inom området finns en fornlämning.

Befintlig bebyggelse utgörs i huvudsak av flerbostadshus från början av 40-talet. Därutöver finns på Snörmakarvägen fyra ateljévillor från 50-talet och två kontors- och industrihus från slutet av 50-talet.

Enligt statistik för år 2002 från USK är andelen små lägenheter på 1-2 rum och kök i stadsdelen Åkeshov ca 90 %, resten är 3 rum och kök eller större. Lägenheterna ägs till 70 % av allmännyttan och 30 % ägs av bostadsrättsföreningar.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för dessa områden.

SBN har den 2004-05-24 godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av området mellan kv. Baldakinen och Sänghimmeln vid Snörmakarvägen.

Utbyggnadsförslag

Mot bakgrund av de förslag som lämnats in i samband med ansökningar om markanvisningar bedömer kontoret att områdena tillsammans kan rymma i storleksordningen 50 lägenheter. Med hänsyn till att det är ont om allmänt tillgängliga parkeringsplatser bör ett parkeringstal större än det staden anger för bostäder i ytterstaden tillämpas och det är viktigt att all parkering för de nya bostäderna sker på blivande kvartersmark i garage under husen. Det är viktigt att det mellan nya och befintliga hus lämnas tillräckligt med utrymme på parkmark för att kunna ta sig upp till parkområdet mellan Snörmakarvägen/Knypplerskevägen.

Förslag till markanvisning

Stockholmshem tog 1995 fram en översiktlig studie över möjliga platser för kompletteringsbebyggelse i sina smalusområden. År 2000 överlämnade JM AB en utredningsskiss över kompletteringsbebyggelse vid kraftledningar i bl. a. Bromma. År 2001 ansökte Senorgården i samarbete med Stockholmshem om markanvisning i området. År 2004 ansökte JM Byggnads AB om markanvisning vid Snörmakarvägen i samarbete med Stockholmshem. Förslaget innehöll tre huskroppar i fem våningsplan med sammanlagt 44 lägenheter. Parkeringen var placerad i garage under husen med ca 30-35 parkeringsplatser. Vid underhandskontakter har Stockholmshem meddelat att man avstår sin markanvisningsansökan till förmån för JM.

Ansökan om markanvisning på Snörmakarvägen har under år 2004 även inkommit från Stefan Sydfors, som är ägare till fastigheten Sykorgen 7 på andra sidan Snörmakarvägen.

Ansökan om markanvisning på både Snörmakarvägen och Knypplerskevägen har under hösten 2005 inkommit från Veidekke Byggnads AB. Dessutom har Järntorget och Wåhlin Fastigheter AB ansökt om markanvisning inom området Åkeshovshöjden.

JM har under de senaste tre åren fått 11 markanvisningar om totalt 802 ekvivalenta lägenheter, vilket motsvarar ca 4 % av totalt anvisad bruttoarea i inner- och ytterstaden.

Veidekke har under de senaste tre åren fått 13 markanvisningar om totalt 629 ekvivalenta lägenheter, vilket motsvarar ca 3 % av totalt anvisad bruttoarea i inner- och ytterstaden

Då det är två relativt små projekt föreslår kontoret att bägge områdena anvisas till samma byggherre för att få en mer enhetlig och sammanhållen bebyggelse och för att rationalisera byggandet.

Kontoret föreslår att marken anvisas till JM Byggnads AB och upplåts med tomträtt. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

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

Konsekvenser

-Ekonomi

Kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt. Stadens kostnader för genomförandet utgörs i huvudsak av VA-anslutning, fastighetsbildning och kompensation för ianspråktagen grönmark. Inga investeringar i nya gator eller ledningar är nödvändiga. Intäkterna i form av tomträttsavgälder beräknas uppgå till ca 8 mkr. Projektet bedöms ge ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Driftkostnaderna för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas troligen inte.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Bebyggelsens påverkan på rekreation, landskapsvärden och naturmiljö bedöms som ringa, men de biologiska värdena bör särskilt beaktas. Bebyggelsen bedöms inte påverka grundvattnet i området och inga kända eller misstänkta markföroreningar finns. Området är utsatt för trafikbuller från i första hand tunnelbanan och lukt från Bromma reningsverk, vilket måste utredas i det fortsatta planarbetet. En kraftledning passerar området på ett avstånd av ca 50 – 100 meter.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret föreslog flera åtgärder i närområdet när detaljplanen för kv. Sömmen var ute på remiss och samråd. Bl. a. föreslogs en närlekpark Dessa åtgärder kan utföras när den detaljplanen vinner lag kraft och ska genomföras. Under samrådet för kv Sömmen pekade miljöförvaltningen ut en plats för en ny groddamm samt föreslog flera platser för ekplantering längs Åkeshovsvägen och Bergslags-vägen i närheten av Åkeshovs slott. Om förutsättningar finns för att anlägga en groddamm föreslår kontoret att detta får utgöra kompensation för ianspråktagen grönmark i detta projekt. Plantering av ekar kan vara ett alternativ eller komplement till detta.

- Tillgänglighet

Frågan om tillgänglighet har ännu inte behandlats då bebyggelsens placering och utformning ännu inte detaljstuderats. Stadens utemiljöprogram kommer att följas och de nya bostäderna kommer att få hiss.

-Måluppfyllelse

Projektet är ett led i det arbete som pågår för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barns miljö. En del positiva effekter kan bli resultatet av de åtgärder som föreslås som grönkompensation för kv. Sömmen.

Genomförande och tidplan

Projektet har ännu ingen preliminär eller översiktlig tidplan. Det är osäkert när planarbetet kan påbörjas eftersom stadsbyggnadskontorets planhandläggare är upptagna av projekt inom 20 000 lgh. En försiktig bedömning är att planarbetet kan påbörjas under hösten 2006. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid programremissen. När tomträttsavtal träffats med exploatören ska ett genomförandebeslut fattas. Kontoret bedömer att detta kan ske på delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Bromma om markanvisningen. Stadsdelsförvaltningen anser att landskapsanalysen är bra och instämmer i att det är angeläget att utveckla en närpark i området för lek och rekreation. Stadsdelsförvaltningen avser att anmäla planerade markanvisningar till stadsdelsnämnden den 24 januari för kännedom.

Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det finns goda förutsättningar att bygga nya bostäder som kompletterar det befintliga beståndet som domineras av små lägenheter i allmännyttan. Nya bostäder blir också tillgängliga med hiss. I detta skede har endast en grov kostnadsbedömning gjorts och intäkterna bedöms klart överstiga utgifterna. Parkmark tas i anspråk men kan kompenseras. Parkeringen för de nya bostäderna måste placeras på kvarterersmark i garage under husen eftersom området har ett underskott på parkeringsplatser. Kontoret föreslår att marken anvisas till JM Byggnads AB

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och beställa ny detaljplan.

SLUT