



Kontaktperson
Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-03-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Fruängen till Veidekke bostad och fastighet AB. Inriktningsbeslut. Återremiss.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för ca 40 bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 till Veidekke bostad och fastighet AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Markanvisningen gäller ett lamellhus med ca 40 lägenheter utmed Ellen Keys gata nära Fruängens centrum. Byggherren är Veidekke bostad och fastighet AB som bygger bostadsrätter. Det föreslagna huset ligger i parkmark, men intrånget är begränsat. Det värdefulla parkstråket med gångväg till tunnelbanan söderifrån, blir kvar, liksom de viktigaste skogspartierna. Huset placeras också med hänsyn till reservatet för tunnelbanan som ligger i parkstråket. En befintlig branddamm berörs, men kan ligga kvar.

Marken föreslås att upplåtas med tomträtt. Stadens utgifter i projektet blir den egna administrationen och utgifter för grönkompensation. Kontoret bedömer att projektet kommer att ge ett överskott till staden.

Förslaget till markanvisning remitterades till Hägerstens stadsdelsnämnd som i sitt beslut den 26 januari 2006 var positiv till förslaget men föreslog att bostäderna skulle upplåtas med hyresrätt.

Bakgrund

Veidekke bostad och fastighet AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 40 lägenheter utmed Ellen Keys gata nära Fruängens centrum.

Där bebyggelsen föreslås är det parkmark i dag. Omgivande bebyggelse är från senare halvan av 50-talet. En liten industri- och kontorsbyggnad intill området för markanvisningen byggdes under sent 80-tal invid. Nu planeras ca 40 studentbostäder i samma kvarter, kvarteret Plymen med byggstart i höst.

Flera andra bostadsprojekt är också på gång i stadsdelen. Vid Fruängsgården planeras ca 120 lägenheter som ska börja byggas i höst. I Fruängens centrum planeras över 200 nya lägenheter i kvarteren Direktrisen och Inspektrisen. Industriområdet Gyllene ratten ska omvandlas till ett bostadsområde med ca 800 lägenheter. Allt med planerad byggstart under 2006.

I Fruängen bor idag ca 6500 personer. Allmännyttan har 6% av lägenhetsbeståndet i flerbostadshusen. Privata fastighetsägare har 37% och resten, 57%, är bostadsrätter. Bara 4% av hushållen bor i småhus.

Fördelningen efter lägenhetsstorlek	
1:or	20%
2:or	33%
3:or	30%
4:or och uppåt	15%

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande redovisades för marknämnden 2005-10-27. Nämnden återremitterade ärendet och uppdrog åt kontoret att inhämta stadsdelsnämndens synpunkter.

Stadsdelsnämnden beslutade 2006-01-26 att översända bilagda remissyttrande till markkontoret. Se bilaga 1.

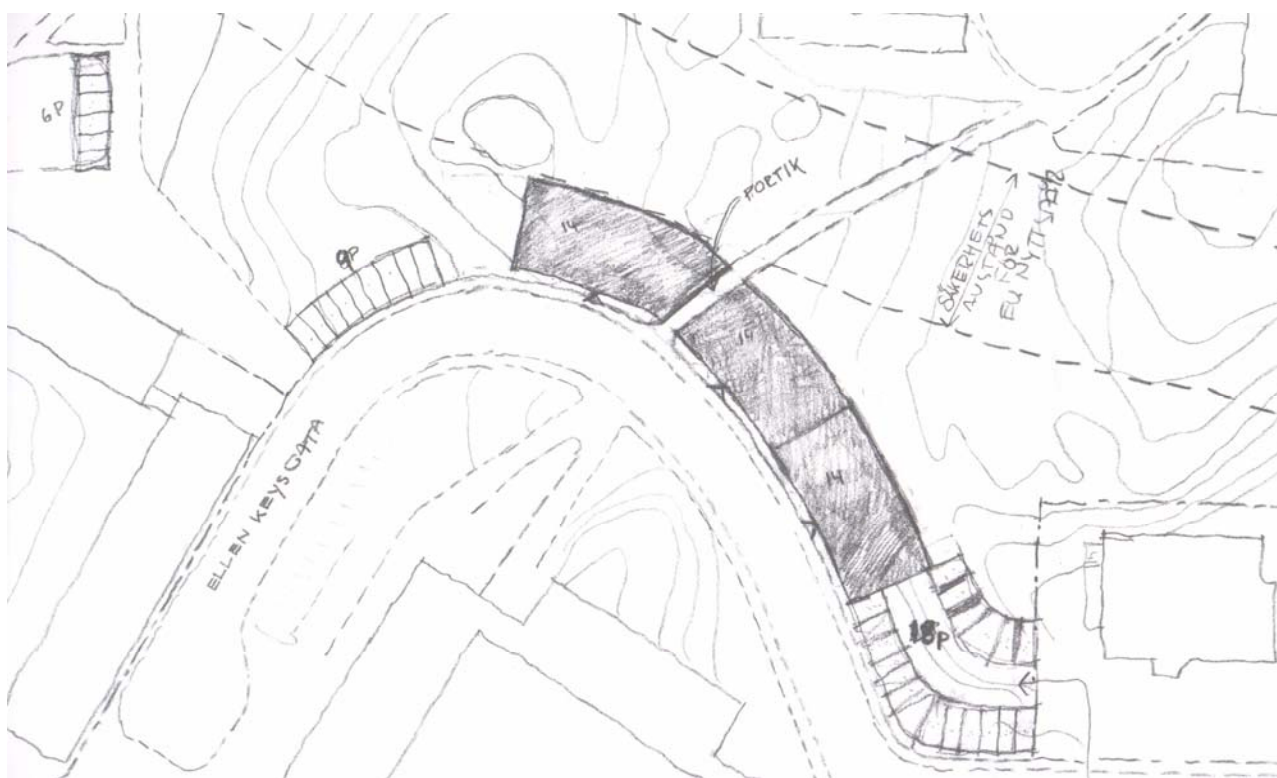
SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 40 lägenheter i flerbostadshus. Huset ska placeras utmed gatan. Parkeringen löses med markparkering främst invid korsningen mot industribyggnaden, men också längre ner på Ellen Keys gata och vid vändplanen på Elsa Borgs gata.

De värdefulla skogspartierna i parken blir kvar liksom den viktiga gångförbindelsen till Fruängens centrum söderifrån. Bredden på parkstråket minskar dock. Befintlig gångpassage mellan parken och Ellen Keys gata skall vara kvar. Den får antingen gå mellan husen eller i en portik genom huset.

Den föreslagna bebyggelsen styrs av ett reservat för eventuell framtida förlängning av tunnelbanan, enligt kartskissen. Här finns också en branddamm, dvs en utsprängd brunn för brandförsvarets behov. Enligt brandförsvaret går det bra att bygga ovanpå branddammen bara möjligheten att ta vatten därifrån finns kvar.



Norr →

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplane-processen.

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.

Parkeringen löses med markparkering. Gångpassagen genom/mellan husen tas upp i markanvisningsavtalet.

Bolaget har under de senaste åren fått 7 markanvisningar om totalt ca 660 lägenheter i Stockholm.

Konsekvenser

-Ekonomi

Projektet innebär en komplettering av hus i befintlig stadsbygd varför inga investeringar behövs i utbyggd infrastruktur. Kostnader för grönkompensation har ännu ej utretts men bedöms som måttliga.

Bolaget avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt, i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Den kapitaliserade tomträttsavgälden beräknas uppgå till ca 8 Mnkr. Kontoret bedömer att projektet kommer att ge ett överskott till staden.

Staden står för anslutning av vatten och avlopp samt kompensation för ianspråktagen grönmark. I övrigt står byggherren för alla kostnader i projektet inklusive plankostnader och kostnader förknippade med branddammen.

Projektet kommer endast marginellt att påverka stadens framtida driftskostnader.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Det är god tillgång på grönområden och friytor i området. Projektet innebär en marginell inskränkning av parktillgången. Huset placeras så att den viktiga gångförbindelsen i park till Fruängens tunnelbana söderifrån finns kvar även om den minskas ca 13 m till knappt 30 meter på det smalaste stället.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare i den fortsatta planeringen är buller samt att bebyggelsen och parkeringen placeras och utformas med stor

hänsyn till den angränsande parken. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på landskapsvärden, naturmiljö/ekologi, hydrologi, fornlämningsområden, kulturmiljöer eller verksamheter som kräver skyddsavstånd.

Bebyggelsen ligger i bra kollektivtrafikläge nära tunnelbana och det är inte troligt att marken innehåller markföroreningar.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det är god tillgång på grönområden och friytor i området och projektet innebär en marginell inskränkning av parktillgången. Huset placeras så att den viktiga gångförbindelsen i park till Fruängens tunnelbana söderifrån finns kvar även om den blir smalare med ca 13 m till knappt 30 meter på det smalaste stället.

I det fortsatta planarbetet skall kontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningen föreslå lämpliga kompensationsåtgärder. Förslag som hittills diskuterats handlar om åtgärder för förbättrad miljö i Fruängens centrum och åtgärder för tystare miljö i stadsdelens parker.

- Tillgänglighet

Frågan om tillgänglighet för alla ska behandlas i det fortsatta planarbetet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

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

-Påverkan på barn

Kontoret har ännu ej utrett om det berörda området har några särskilda värden för barn, men den föreslagna bebyggelsen minskar ytorna för fri lek. Området ligger nära Fruängsskolan. I det fortsatta planarbetet får frågan om påverkan på barn utredas vidare.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i drygt ett år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2007 och första inflyttning till år 2008.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv.2 2006. När överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse är träffat med exploitören ska marknämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv.4 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat projektet med stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret förbereder beslut om start-PM i Sbn.

Hägerstens stadsdelsnämnd har yttrat sig över markkontorets tjänsteutlåtande, enligt beslut i marknämnden 2005-10-27. Som remissvar lämnar stadsdelsnämnden stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande, enligt beslut 2006-01-26. Se bilaga 1. Stadsdelsnämnden är därmed i stort positiv till förslaget. I tjänsteutlåtandet kommenteras att bebyggelsen skall utformas med stor hänsyn till omgivande miljö, lämplig grönkompensation kan vara att parker och lekplatser rustas upp, skötselplaner tas fram och centrum förstärks samt att den nya bebyggelsens parkering måste beräknas utifrån att det inte finns någon reserv i området i övrigt.

Stadsdelsnämnden uttalade också att de ansåg att bebyggelsen skulle vara hyresrätter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Den föreslagna bebyggelsen är ett försiktigt komplement i en omtyckt stadsdel nära tunnelbanan. Det innebär inga stora åtaganden eller risker för stadens del. Intrånget i parkmark är begränsat. I det fortsatta planarbetet blir anpassningen till parkmiljön, eventuellt med portik för gångvägen, och gatumiljön viktiga frågor. Förslag till lämplig grönkompensation skall tas fram i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Kontoret har inget att invända mot att bostäderna upplåts med bostadsrätt. Veidekke, som är det enda bolag som sökt markanvisning på platsen bygger bara bostadsrätter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT