



Kontaktperson

Anna-Greta Holmbom Björkman
Ytterstad

Telefon: 08-508 267 77

anna-greta.holmbom@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-30

Genomförandebeslut för ny infrastruktur vid bebyggelse av ca 465 lägenheter i Johannelund vid Lövestavägen inom Vinsta. Remiss av planförslag samt förlängning av markanvisningar.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för Johannelund i Vinsta, Sdp 2002-16782-54.
2. Marknämnden förlänger anvisningar av mark för bostadsbyggande i Johannelund till Skanska, Abacus, Botrygg Bygg och Svenska Bostäder samt till Småa för byggande av radhus intill Torparflickan med den ändrade fördelning som framgår av kontorets utlåtande.
3. Marknämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom projektet Johannelund omfattande investeringsutgifter om 79 miljoner kronor samt överlämnar detta till kommunfullmäktige för godkännande av genomförande och för att ge marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Detta tjänsteutlåtande omfattar remiss av planförslag, förlängning och justering av markanvisningar samt genomförande av ny infrastruktur för området Johannelund intill Lövestavägen i Vinsta.

Bilaga 1: S-Dp 2002-16782-54

Bilaga 2: Fördelning av lägenheter

Bilaga 3: Delgenomförandebeslut

Stadsbyggnadskontoret har remitterat planförslag för bostadsbebyggelse i området Johannelund i Vinsta för samråd. Området innehåller ca 500 lägenheter med blandade upplåtelseformer och en förskola. Målsättningen med det nya bostadsområdet är att skapa en attraktiv stadsliknande boendemiljö i fyra våningars flerbostadshus med mycket grönska omkring byggnaderna i omedelbar närhet till rekreationsområdet vid Johannelundstoppen. Den planerade bebyggelsen sker norr om Lövstavägen på oexploaterad mark där schaktmassor har lagts upp i samband med tidigare exploateringar i Stockholm under 1960- och 70-talet. Styrande faktorer att ta hänsyn till vid utformning av den nya bebyggelsen är att avskärma buller från Lövstavägen, schaktmassornas stabilitet och målsättningen att behålla så mycket som möjligt av massorna inom området.

Markanvisningarna till byggherrarna Abacus, BoTrygg Bygg, Småa, Skanska och Svenska Bostäder förlängs med ett år från beslutsdatum i marknämnden. Fördelning av mark till byggherrarna föreslås enligt bilaga 2. I planområdets västra del, intill kvarteret Torparflickan, föreslås 15 bostadsrättslägenheter i mindre radhus på mark som anvisats till Småa. Inom det större området föreslås flerfamiljshus enligt fördelningen 160 -170 bostadsrättslägenheter till Skanska, ca 75 bostadsrättslägenheter till Abacus, 160 - 180 hyreslägenheter till Botrygg Bygg och ca 70 hyreslägenheter till Svenska Bostäder.

Stadens kostnader för ny infrastruktur inom området Johannelund har beräknats till 79 miljoner kronor samt därtill kommer kostnader för ledningsflytt och förberedelse för anläggande av lokalgata enligt delgenomförandebeslut i marknämnden 2006-01-26 då 12 miljoner kronor avsattes för detta. Tidigare inom närområdet, i samband med bostadsbyggande på andra sidan Lövstavägen, har gatu- och fastighetsnämnden fattat genomförandebeslut för upprustning av Lövstavägen mm. Ledningsomläggningen för området Johannelund samordnas med Lövstavägens upprustning. Byggstart för detta planeras våren 2006.

När ärendet redovisas i kommunfullmäktige kommer en investeringskalkyl att bifogas.

Bakgrund

Remissen

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd remitterat förslag till detaljplan för området Johannelund norr om Lövstavägen i Vinsta. Planförslaget medger ca 450 - 490 lägenheter inom ett nytt bostadsområde med flerbostadshus samt 15 små radhus intill småhusområdet i Vinsta i detaljplaneområdets västra del.

Området är oexploaterat och används i viss mån till fritidsaktiviteter. Delen närmast Lövstavägen är bullerstörd. Området är kuperat och uppbyggt av

schaktmassor. Geologisk inventering och geoteknisk undersökning liksom undersökning av markföroreningar har genomförts.

Lövstavägen trafikeras idag av ca 16 000 bilar per dygn. Områdets huvudinfart byggs från Lövstavägen mittför Kuskgränd. Där anläggs en cirkulationsplats i samband med annan exploatering på södra sidan av Lövstavägen. En cykelbana som löper längs Lövstavägen på dess norra sida ingår som en del i det övergripande cykelnätet i västerort.

Förslaget innebär att det längs Lövstavägen anläggs en lokalgata varvid skärmhus planeras med entréer från gatan. Bakom dessa hus är en slänt som lutar uppåt mot en planare del nedanför Johannlundstoppens fot. På denna platå förslås ett flertal punkthus samt fyra lamellhus vid en platsbildning. Nya lokalgator anläggs på platån med förbindelse i områdets östra respektive västra del via lokalgata längs med Lövstavägen. Mitt på platån delar sig lokalgatan till två enkelriktade smalare gator och mellan dessa bildas ett kvarter med lamellhus och en torgliknande plats.

Tidigare markanvisningar

I gatu- och fastighetsnämnden, GFN, 2003-02-04 anvisades mark efter anbudsstävling till Skanska för uppförande av 120 lägenheter med bostadsrätt och till Abacus för uppförande av 50 lägenheter med bostadsrätt. Förutsättningen vid anbudsförfarandet har varit försäljning av marken. Samtidigt anvisade gatu- och fastighetsnämnden mark till Duvkullen AB för byggande av 100 lägenheter med hyresrätt. Duvkullen har sen dess bytt namn till BoTrygg Bygg AB. Markanvisningarna förlängdes med ett år efter beslut i GFN 2005-02-15.

Svenska Bostäder erhöll markanvisning för uppförande av 50 hyreslägenheter och Småa erhöll markanvisning för byggande av radhus med 25 – 30 lgh intill kv Torparflickan, båda anvisades under två år enligt beslut i GFN 2004-05-04.

Sen det första förslaget till bostadsbyggande invid Lövstavägen och Johannlundstoppen presenterades har området omformats. Olika strukturer för bebyggelse och vägnät inom bostadsområdet har studerats och förslaget har anpassats till vägutredningen om förbifart Stockholm. De första markanvisningarna har kunnat utökas. Förslag till markanvisningarnas läge framgår av bilaga 2. Byggherrarna har lämnat önskemål till fördelning sinsemellan inom området Johannlund.

Tidigare genomförandebeslut

Ett genomförandebeslut för upprustning av Lövstavägen antogs för det närliggande projektet vid Kuskgränd av GFN 2005-02-15 för den del som sammanhänger med bebyggelsen söder om Lövstavägen vid kvarteren Tambyren 1 och Farstun 1 inom Hässelby Gård. I det genomförandebeslutet in-

gick åtgärder vid Lövstavägen som skulle ha genomförts oberoende om området vid Johannelund skulle bebyggas eller ej.

Ett delgenomförandebeslut för flyttning av ledningar mm för ny bebyggelse i Johannelund i Vinsta beslutades av marknämnden 2006-01-26. I genomförandet ingår flyttning av ledningar, dels en elkabel dels en fjärrvärmeledning, samt förberedelse för lokalgata parallellt med Lövstavägen. Omläggning av elkabeln är nödvändig att genomföra innan sommaren 2006. Omkoppling av strömföringen i denna kabel kan endast ske under sommartid. Delgenomförandebeslutet omfattar 12 miljoner kronor, se bilaga 3.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

Bostadsområdet

Det nya området bör bli ett attraktivt bostadsområde. Det byggs tätt och sammanhållet med mycket grönska mellan byggnaderna. I området närhet finns skog och friområden vid Johannelund som medger goda möjligheter för fritidsaktiviteter inte bara för bostadsområdets innevånare utan även för boende i båda stadsdelarna Hässelby Gård och Vinsta med flera. Grönområdet rustas upp och dess möjlighet till olika fritidsaktiviteter ökar. Allmän parkering kommer att anläggas för att kunna ta emot besökare till rekreativområdet vid Johannelund

Terrängen

Området är kuperat och höjdskillnaderna är stora inom området. Lövstavägen ligger på nivå + 23.5 och lokalgatan som går innanför denna ca en halvmeter högre. Nivån på platån är omkring + 31.

Geoteknik

Området består av fyllnadsmassor på lera. Geotekniska utredningar visar att man vid planeringen måste ta hänsyn till fyllningens stabilitet och lerans sättningsegenskaper. Detta innebär att massorna inte ska flyttas för mycket. Då kan områdets balans rubbas. Stabilitetsberäkningar av det föreslagna planområdet har utförts och prognosen är god. Ytterligare kontroll ska göras.

Massbalans

Inom området kommer schaktmassor att uppstå vid schakt för vägar, gångvägar och ledningar mm. Massorna har förts till området under 1960/70 talet då utbyggnad av Stockholm skedde. Målet är att minimera schakt inom området och att det som schaktas ska kunna återanvändas inom området.

Markföroreningar

Marken har undersökts och den är till största delen godtagbar vid bostadsbyggande. Området ska undersökas ytterligare innan byggstart och schaktmassorna ska i tidigt skede klassas för återanvändning alternativt föras till deponi.

Miljö

En av de största miljöfrågorna är buller från trafiken. Goda boendemiljöer går att åstadkomma genom att en tyst sida byggs mot gård för de byggnader som vetter mot Lövstavägen. Byggherrarna har kompletterat ljudutredningen inför detaljplanarbetet.

Måluppfyllelse

Detaljplanen ger förutsättningar för ett tillskott av bostäder i Stockholm. Inom området planeras blandade bostadsformer. Andelen lägenheter som byggs för upplåtelse med bostadsrätt är ungefär lika stor som för hyresrätt. Antalet lägenheter är preliminärt ca 250 lägenheter med bostadsrätt, varav 15 i radhus, och ca 245 lägenheter med hyresrätt.

Näringsliv och jobb i regionen

Det planerade området innehåller bostäder. Med tanke på behovet av bostäder i regionen bör detta tillskott vara positivt för näringslivet. Detaljplanen medger också smärre kommersiell aktivitet i bottenvåningen av några byggnader.

I närområdet finns Vinsta arbetsområde. Företagsorganisationen har vid kontakter med staden sett positivt på detaljplanen Johannelund.

Service i området

Inom stadsdelen finns ett stort behov av barnstugor. Inom detaljplaneförslaget finns plats för en barnstuga för att tillgodose stadsdelens behov. Byggbolag för barnstugan har ännu inte utsetts av stadsdelsförvaltningen och markkontoret återkommer med förslag till markanvisning när så skett.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönområdet upprustas. Grönsambanden mellan Karl Bondes skog och skogspartier norr om bebyggelseförslaget förstärks. Området omkring bebyggelsen får karaktären av stadsdelspark med möjlighet till rekreation med t ex bollspel, lek, promenad, picknick och solbad. Ett centralt parkområde med karaktären av kvarterspark planeras mellan bebyggelsen.

Tillgänglighet i området

Området är tillgängligt trots att det är starkt kuperat. I öster är området tillgängligt via lokalgatans trottoar. I väster anläggs en gångväg på skrå genom områdets centrala parkområdet och den leder vidare till bostadsområdet på det övre planet.

Angöring med bil går att göra nära alla bostadsentréer.

Påverkan på barn

Lövstavägen är en av de stora trafiklederna i Hässelby. Det är av största vikt att övergångsställen ordnas trafiksäkert. Samråd har skett med trafikkontoret angående utformning av övergångsställen. En gång- och cykelbro som redan

Idag leder över Lövstavägen väster om lokalgatuslingan ger en helt säker övergång för t ex barngrupper och småbarnsfamiljer. Gångvägar i det nya bostadsområdet ansluter till denna gång- och cykelbro.

Lekplatser ordnas i parkområdet och lek- och bollsportsfält anordnas inom friområdet vid Johannelundstoppen. En barnstuga finns med i planeringen av området.

Trafikfrågor

Samråd har skett med Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen beträffande utformning och skötsel av Lövstavägen, gatunät, gångbanor och parkering.

Lövstavägen

Högsta tillåtna hastighet på Lövstavägen förbi området är idag 70 km/h. Den nya bebyggelsen kräver, för att klara bullervärden och minimera risk för olyckor, att hastighetsgränsen på Lövstavägen sänks till 50 km/h. Korsningen med Kuskgränd, som också blir huvudinfart till det nya området, omformas till fartdämpande cirkulationsplats. Trafiken till och från området beräknas till ca 2000 fordon per dygn, då medräknat boendetrafik, servicetrafik till området, besökare till friområdet och trafik till barnstuga. I planförslaget ingår en direktinfart i östligt läge från Lövstavägen till Lövstavägens tänkta lokalgata.

Över Lövstavägen anläggs övergångsställen på var sida om cirkulationen. För dessa anser trafikkontoret att säkerheten skall klaras genom att bilarnas hastigheter nedbringas. Detta sker dels genom att övergångsställena höjs upp och dels genom själva cirkulationens hastighetssänkande effekt. Ett fristående signalreglerat övergångsställe föreslås över Lövstavägen invid Liljeörns-gatan. Det ger en gen förbindelse mellan de östligare delarna av Johanne-lundsområdet och Hässelby Gårds centrum med affärer och tunnelbana.

Lokalt gatunät

Gatunätet inom bostadsområdet utformas som en dubbelriktad rundfartslinga inom området. På platån är dock slingan uppdelad i två enkelriktade gator. Det mindre radhusområdet ansluts till gatunätet med en återvändsgata på kvartersmark.

Gångvägar och cykelbanor

Inom områdets blivande parkmark/naturmark behålls i stort sett befintliga gångvägar och nya anläggs där gångstråken behöver kompletteras. Ett huvudstråk för gående anläggs i det centrala grönområdet inom området. Allmän gångväg som trottoar inom bostadsområdet ska vara minst 2,5 meter för att stadsdelsförvaltningen ska klara drift- och skötsel. I parkområdet kan gångvägar skötas och snöröjas med bredder från 2,0 meter.

Parallellt med Lövstavägen sammanfaller den nya föreslagna lokalgatan med det övergripande cykelstråket. Den föreslagna infarten för biltrafik öster om området måste utformas omsorgsfullt för att inte komma i konflikt med cykeltrafiken. En gata försörjer ett litet område i väster omfattande 15 mindre radhus. Denna väg utförs inom kvartersmark och samnyttjas med cykeltrafik. Gångväg läggs separat.

Parkering

Inom området ska parkering för boende och besökare ordnas inom kvartersmark. Vid markanvisning har förutsättningen varit att hälften av all parkering ska ske inom underjordisk parkering i garage. I detta projekt har det bl.a. av geotekniska skäl varit svårt att hitta lägen för garage till mer än en viss andel av de boendes parkering. Garagen placeras längs med Lövstavägen delvis i slutningen. Genom planens syfte att begränsa intrång i naturområde och uppnå en god stadsmiljö föreslås endast en större ytparkering, i områdets östra utkant.

Planförslaget innebär med detta att ena sidan av lokalgatuslingan görs till kvartersmark och reserveras för de boendes parkering. Trafikkontoret anser att tomtmarksparkering i form av längsgående fickor längs körbanan bör undvikas, i och med att snöröjningen försvåras och den allmänna framkomligheten därmed tidvis försämras. Om sådana fickor ändå anläggs anser trafikkontoret ett skäligt krav vara att både parkeringen och de förehavanden som den är förenad med skall ske på den privata marken. Detta kan uppnås om fickorna görs 2,7 m djupa, dock kan 2,5 m accepteras inom detta område, enligt trafikkontoret.

På andra sidan av gatan föreslås allmän parkering för besökare till bostäderna, friområdet och andra inrättningar. Trafikkontoret anser att parkeringen i samband med nyexploateringar skall förläggas till tomtmark. Om detta inte sker fullt ut, som i detta planförslag, får den allmänna parkeringen regleras med städdag för snöröjningens skull. Eftersom motstående sida upptas av privata parkeringar måste utrymme för snöupplag beredas i rännstenen på stadens sida av gatan. Då utrymmet för rörlig trafik av stadsmiljöskäl är minimalt måste parkeringsutrymmet dimensioneras så att det vintertid kan härbergära både plogad snö och parkerade bilar.

För att de allmänna platserna inte skall användas som gratis boendeparkering måste de tidsbegränsas eller avgiftsbeläggas.

Gemensamhetsanläggning

Områdets topografi inom Johannelund har gjort det svårt att försörja varje fastighet med parkering inom dess gränser varför parkering ordnas inom gemensamhetsanläggning för hela området. Bedömning är att parkeringstalet för boendeparkering inklusive gästparkering bör vara ca 0,8 – 0,85 per lägenhet. För att tillgodose parkeringsbehovet finns parkering inom garage, kantstensparkering inom kvartersmark och parkeringstomt med möjlighet att

anlägga parkeringsdäck. Totalt åstadkoms strax under 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Det finns även möjlighet att använda besöksparkeringen till friluftsområdet, som enligt ovan bör vara tidsbegränsad eller avgiftsbelagd, för de boendes besökare.

Planen förutsätter att funktioner inom området löses med gemensamhetsanläggning särskilt vad gäller parkering. Byggbolagen måste därför bilda en förening t ex samfällighetsförening för framtida skötsel av gemensamma parkeringsplatser, grönområden, vissa gångstråk mm.

Ekonomi

För att genomföra bostadsbebyggelsen på ett oexploaterat område behövs helt ny infrastruktur. Ett nytt lokalgatunät kommer att byggas för bostadsområdet. Grönområdet vid Johannelund rustas upp till ett område med fritidsaktiviteter samt att områdets grönstruktur samtidigt förstärks. Ett delgenomförandebeslut finns sen tidigare för ledningsflytt mm som utförs under vår och sommar 2006, enligt bilaga 3.

Försäljning av mark och upplåtelse av tomträtt ska ge intäkter som finansierar upprustning av grönområdet och ny infrastruktur inom området. Försäljning av mark inom Johannelund ger ca 52 miljoner kronor och intäkter av tomträtt ca 32 miljoner kronor i avgäldsunderlag vilket tillsammans är 85 miljoner kronor. Ett litet överskott förväntas.

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna. När ärendet redovisas för kommunfullmäktige kommer en utförlig investeringskalkyl med nuvärdesberäkning att bifogas.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Projektering och utredning mm	-6,0
Iordningställande av mark	-16,7
Anläggning	-46,0
Summa utgifter	-68,7
(Delgenomförande 2006) Tidigare beslut	-12,0
Inkomster	
Markförsäljning	53
Avgäldsunderlag	32
Summa inkomster	85
Sammanställning	
Resultat	4,3
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	935 kr

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Investeringsbudget

Stadens utgifter och inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel beräknas kunna inrymmas i nämndens budget för 2006 och förslag till budget för 2007 med inriktning för 2008 och 2009.

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 79 miljoner kr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell (löpande priser) :

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-5,6	-0,8	-18,7	-16,1	-14,4	-23,5	-79,0

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom marknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 310 000 kr per år. För Hässelby - Vällingby stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 800 000 kr per år. Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till ca 5,3 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,24 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Drift och underhåll (-)	-0,31
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	- 3,3
-avskrivning (-)	-2,0
Tomträttsavgäld	1,24
Drift och underhåll Sdn (-)	-0,80

Risker och osäkerhetsfaktorer

Några poster är svåra att beräkna i detta skede. Masshanteringen är svår att kostnadsbedöma på grund av osäkerhet om och vilka föroreningar som kan påträffas, marken närmast Lövstavägen kan komma att behöva grundförstärkas och ytterligare upprustning av Lövstavägen kan bli aktuell. Kostnadsberäkningar i park och naturområden är genomförda på mycket preliminära ritningar.

Markkontorets förslag

Markkontoret föreslår att remissen tillstyrks, att förlängningen av markanvisningarna godkänns samt att exploatering av Johannelund genomförs.

SLUT