



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

Till
Marknämnden 2006-03-30

Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Lunda 6:1 i Solhem till Besqab Projekt och Fastigheter AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Lunda 6:1 till Besqab Projekt och Fastigheter AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Besqab Projekt och Fastigheter AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Lunda 6:1 i Solhem. Enligt gällande detaljplan är området parkmark och utgörs av en stor plan gräsyta. Bolaget har inkommit med två olika förslag, ett med stickgator och ett där endast en rad med hus läggs längs befintlig väg, Älvkvarnsvägen. Förslagen omfattar 24 respektive 13 kedjehus.

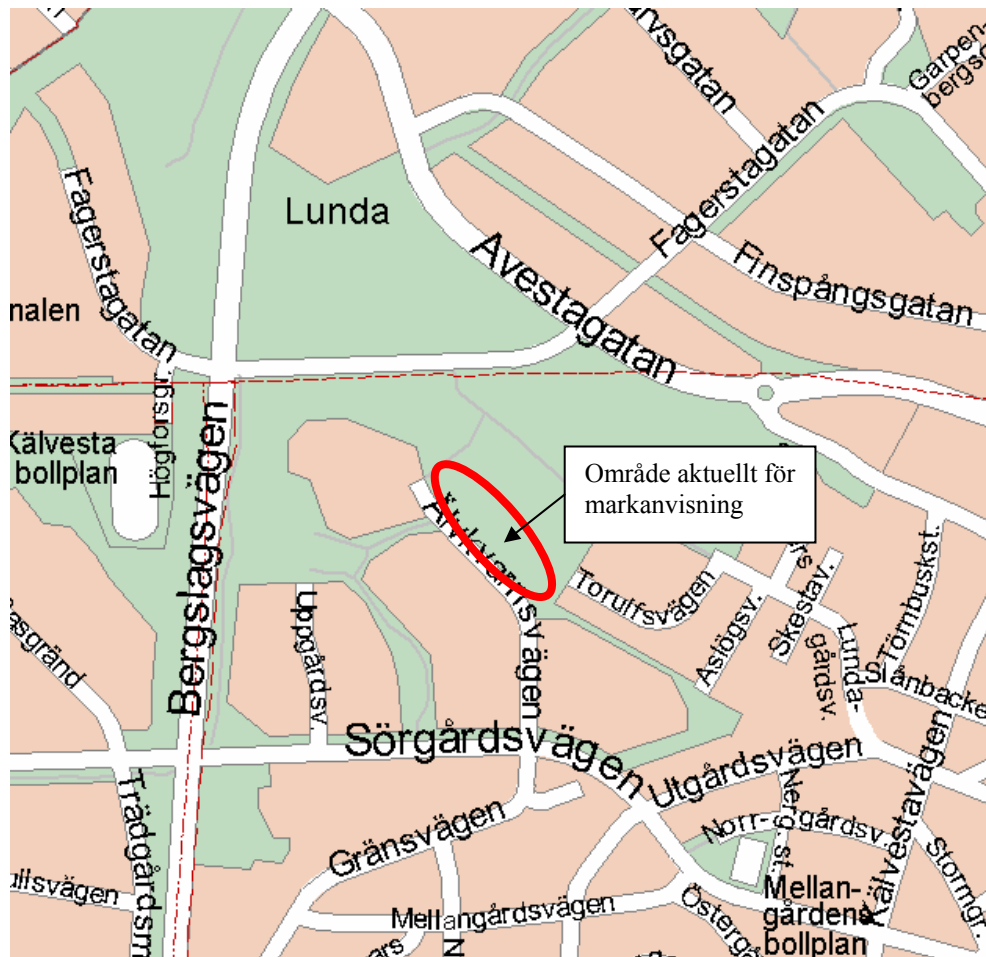
Höjden nordöst om gräsytan som föreslås exploateras utgör ett värdefullt fornlämningsområde. Förslaget med stickgator har tidigare diskuterats och befunnits inkräkta på fornlämningarnas skyddsområde. En rad med hus längs vägen skulle däremot vara genomförbart. Då sparas även stor del av gräsytan för rekreation. Gräsytan används flitigt, men tillgången på friytor i området är stor så exploateringen har inte någon större påverkan på möjligheterna till rekreation.

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt kommer marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, att upplåtas med tomträtt. Kontoret anser att förslaget utgör bra kompletteringsbebyggelse längs en befintlig gata. Projektet kräver inga större kommunala investeringar utan ger ett överskott till staden.

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

Bakgrund

Besqab Projekt och Fastigheter AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Lunda 6:1 i Solhem.



Enligt gällande detaljplan är området parkmark och utgörs av en stor plan gräsyta. Bolaget har inkommit med två olika förslag, ett med stickgator och ett där endast en rad med hus läggs längs befintlig väg, Älvkvarnsvägen. Förslagen omfattar 24 respektive 13 kedjehus.

Närområdet består av kedje- och radhus men även av en del fristående villor. Det är nästan uteslutande enfamiljshus med äganderätt i närområdet. Kedje- och radhusen är uppförda under 60-talet medan villabebyggelsen är äldre.

Pågående nybyggnation inom stadsdelen sker främst närmare Spånga Centrum i Gunnebo där runt 100 radhus och närmare 500 lägenheter har byggts eller planeras att byggas på tidigare industrimark. Förslag till markanvisning på närbelägna Mellangårdens bollplan tas upp i marknämnden 2006-03-30.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisning i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Utbyggnadsförslag

Höjden nordöst om gräsytan som föreslås exploateras utgör ett värdefullt fornlämningsområde. Förslaget med stickgator har tidigare diskuterats och befunnits inkräkta på fornlämningarnas skyddsområde. En rad med hus längs vägen skulle däremot vara genomförbart. Då sparas även stor del av gräsytan för rekreation. Gräsytan används flitigt, men tillgången på friytor i området är stor så exploateringen har inte någon större påverkan på möjligheterna till rekreation.



Förslaget innehåller nybyggnation av 13 kedjehus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



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.

Bolaget har under de senaste åren fått 7 markanvisningar om totalt ca 400 lägenheter. I Skarpnäck har bolaget en markanvisning som avser radhus. Övriga markanvisningar omfattar flerbostadshus, främst i söderort.

Konsekvenser

-Ekonomi

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt kommer marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, att upplåtas med tomträtt.

Byggherren bekostar planändring. Befintlig infrastruktur är tillräcklig och inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Kostnader för grönkompensation har ännu ej utretts men bedöms som måttliga. Framtida driftskostnader bedöms inte påverkas.

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 marknämnden antagit och godkänt.

Bebyggelsen tar mark i anspråk som används för rekreation av närboende. Ett stort fornlämningsområde finns i närheten. Dock anser kontoret att en rad med kedjehus kan byggas utan större påverkan då större delen av fältet sparas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som tas i anspråk har inget ekologiskt värde och ingen betydelse för stadens grönstruktur.

I det fortsatta planarbetet skall kontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningen föreslå lämpliga kompensationsåtgärder. Förslag som hittills diskuterats handlar om åtgärder för att hålla det värdefulla gravområde som Lundafältet utgör i bra skick.

- Tillgänglighet

Området är plant och tillgänglighetsfrågorna bör kunna utredas och lösas i den kommande planläggningen och exploateringen.

-Måluppfyllelse

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

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen minskar ytorna för fri lek. Dock är tillgången på friområden god.

Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år, men då det är ett relativt litet bostadsprojekt kan eventuellt andra större projekt komma att prioriteras. En tidplan kan därför vara osäker att fastställa i dagsläget.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden bedöms bli vid program- eller planremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Gruppledarna för stadsdelsnämndens politiker har informerats och getts tillfälle att lämna in synpunkter. Följande synpunkter har framkommit:

Folkpartiet:

Beträffande förslaget med 13 radhus vid Älvkvarnsvägen så tycker vi inte att det är ett bra förslag och tror dessutom att det kommer bli svårt att genomföra. Hela fältet används mycket. Spånga IS använder det för fotbollsträning och matcher under barmarkssäsong. Skolorna använder det till utflykter föräldrarträffar, brännbollsmatcher mm. Vi förordar att bebyggelsen på Bromstens industriområde kommer igång och vi är också i full färd med att leta efter alternativa platser som vi kommer att lämna förslag på. Detta eftersom vi är positiva och angelägna om fler bostäder också i vår stadsdel.

Miljöpartiet:

Bebyggelse på denna grönyta har tidigare avslagits. Närheten till fornlämningarna, grönytans användning för rekreation och idrottsträning, trafikkonsekvenser för Älvkvarnsvägen mm är tungt vägande skäl för avstyrkande.

Övriga partier har inte inkommit med några synpunkter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha marknämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan. Bolaget tecknar därefter erforderligt planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att förslaget utgör bra kompletteringsbebyggelse längs en befintlig gata. Projektet kräver inga större kommunala investeringar utan ger ett överskott till staden.

Tillgången på friområden i närområdet är stort. Alternativet med 13 kedjehus längs Älvkvarnsvägen gör att avståndet till befintliga fornlämningar upprätthålls och rekreationsyta sparas bakom husen.

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

SLUT