



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

Till
Marknämnden 2006-04-27

**Ändrad detaljplan för område vid kvarteret Huvudboken
mfl i stadsdelen Råcksta samt upplåtelse av
boendeparkering med arrende eller tomträtt. Remiss.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för område vid kvarteret Huvudboken mfl i stadsdelen Råcksta, S-Dp 2005-02212-54.
2. Nämnden ger kontoret delegation för upplåtelse av boendeparkering med arrende på 25 år eller tomträtt.

Göran Långsved

Lars Fyrvald
tf

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för område vid kvarteret Huvudboken mfl i stadsdelen Råcksta. Planens syfte är att möjliggöra ca 90 lägenheter i tre åttavånings punkthus samt en ny förskola i centrala Råcksta.

Marken ska upplåtas med tomträtt till Wallenstam Bostads AB och till Sisab. Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt. Staden kommer ha utgifter för grönkompensation, kompensation till Sisab och en del omläggning av elledningar och ombyggnad av parkvägar. Kontoret avser att behandla föreslagen bebyggelse som två skilda projekt. Huvudboken utgör ett projekt och övrig bebyggelse vid Nordingrågatan ett annat. Projekten beräknas gå med ett mindre överskott.

Parkeringarna föreslås i planförslaget att utgöra gemensamhetsanläggningar. Då parkeringen vid kvarteret Huvudboken endast avses försörja ett bostadshus anser kontoret att en gemensamhetsanläggning ej är lämplig. Kontoret avser istället att upplåta parkeringen med tomträtt eller arrende. Kontoret vill av denna anledning få delegation för upplåtelse av arrende för en tidsperiod på 25 år eller tomträtt.

Den del av parkeringen som avses vara allmän parkering skulle med fördel kunna utgöra gatumark.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål för område vid kvarteret Huvudboken mfl i stadsdelen Råcksta. I planen ingår även en utökning av befintlig förskoletomt. Remissen ska besvaras senast den 12 maj.

Tidigare beslut

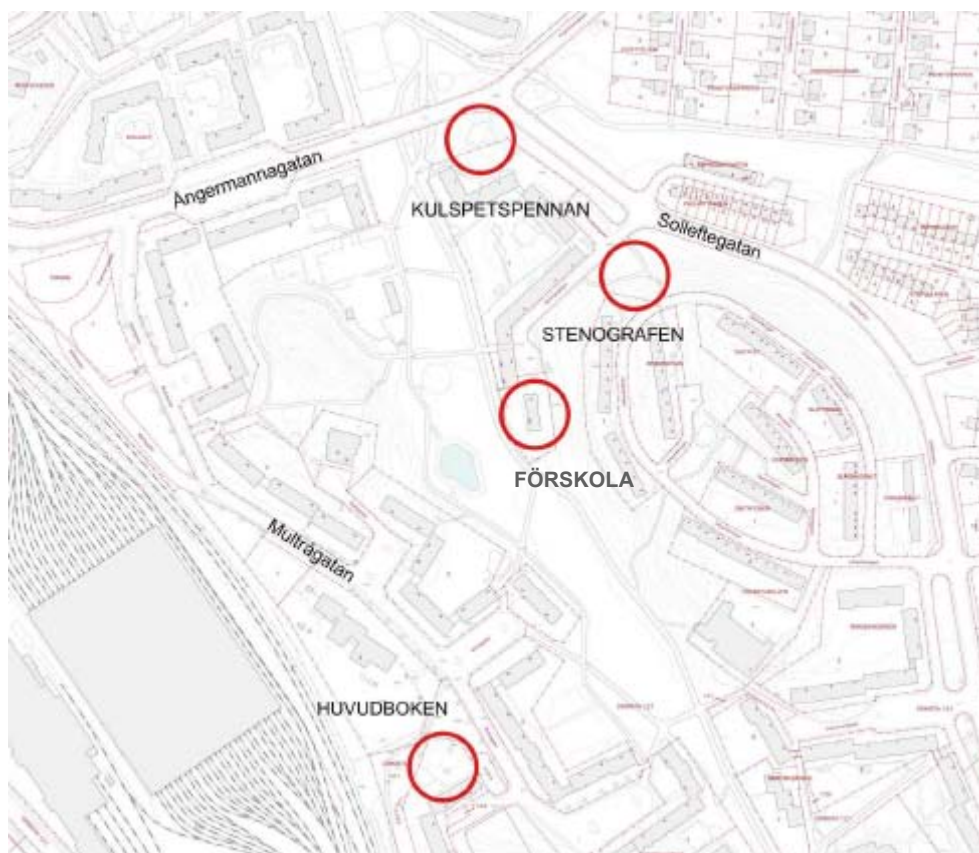
Platsen vid kvarteret Huvudboken markanvisades av gatu- och fastighetsnämnden 2003-09-30. Markanvisning för övriga lägen beslutades av marknämnden 2006-01-26. Marken ska upplåtas med tomträtt till Wallenstam Bostads AB och till Sisab. Stadsbyggnadskontoret beslutade om start-pm 2005-02-24 med kompletterande beslut 2006-01-19.

Detaljplaneförslag

Planens syfte är att möjliggöra ca 90 lägenheter i tre åttavånings punkthus samt en ny förskola i centrala Råcksta. De tre olika bostadsområdena benämns Huvudboken, Stenografen och Kulspetspennan. Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Bebyggelsen i Råcksta består främst av putsade lamellhus från 50-talet. Norr om Sollefteågatan ligger en småskalig radhuslänga och sydost om planområdet ligger ytterliggare radhus uppe på en höjd, Långseleringen. Det finns ett par punkthus i området som är 11-13 våningar höga och placerade som solitärer på naturliga höjder. Husen fungerar som landmärken i Råcksta och introducerar en större skala i det annars ganska småskaliga området.

Området har god service genom närheten till Vällingby centrum och god tillgång till kollektivtrafik. Parkeringsnormen i planförslaget är beräknat på 0,6 platser/lägenhet i befintligt bestånd och 0,75 platser/lägenhet i nybyggnad. Normen är framtagen med förutsättningen att projektet ligger i gott kollektivtrafikläge och att det är planerat för hyresrätter.



All mark inom planområdena ägs av staden, dock delvis redan upplåten med tomträtt till byggherrarna. Huvudboken 2 och Kulspetspennan 2 är upplåtna med tomträtt till Sisab. Kulspetspennan 1 och Hålslaget 3 är upplåtna med tomträtt till Wallenstam. Markanvändningen enligt gällande planer är kvartersmark, parkmark, gatumark respektive allmänt ändamål.

-Kvarteret Huvudboken

Planområdet vid kvarteret Huvudboken ligger intill en förskola (Huvudboken 2) och i anslutning till ett lamellhus från 50-talet (Hålslaget 3). Marken som föreslås bebyggas är en gräsyta som delvis övergår till en trädbevuxen kulle med berg i dagen. Viss del av förskolans tomt tas i anspråk och en gångväg som utgör en viktig förbindelse från tunnelbanestationen måste flyttas något.

Parkering för kvarteret Huvudboken löses genom att en del av parkremsan som löper längs spåren norr om förskolan tas i anspråk. Det blir en förlängning av en allmän parkering som planeras direkt norr om förskolan. Befintlig gatuparkering påverkas ej av förslaget.



Kvarteret Huvudboken

-Kvarteret Stenografen

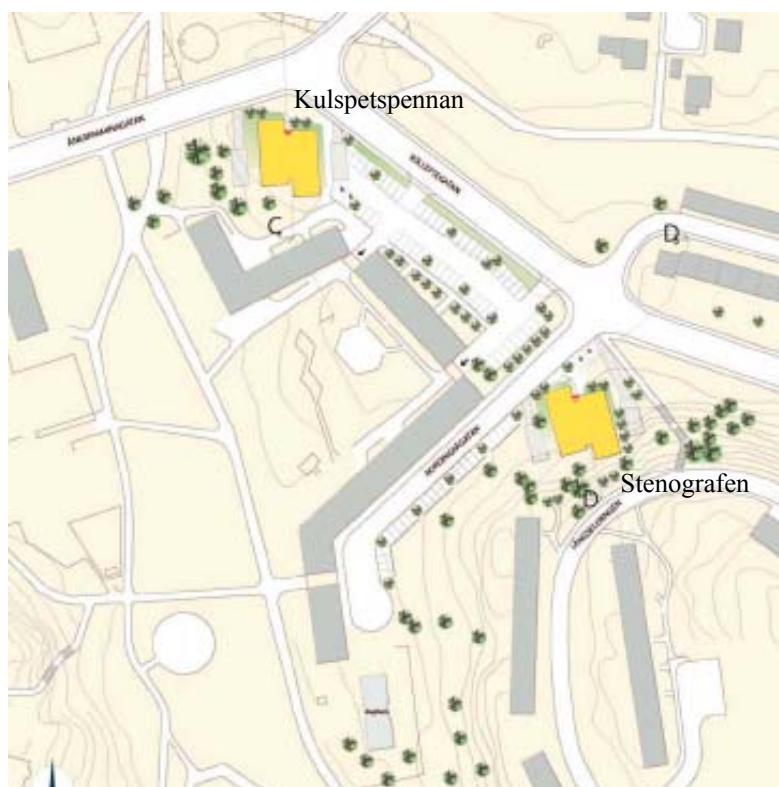
Även invid kvarteret Stenografen består marken som föreslås bebyggas av en gräsbevuxen yta som övergår i en trädbevuxen höjd. Planområdet vid kvarteret Stenografen sträcker sig längs Nordingrågatan till förskoletomten som ligger i anslutning till Råckstas centrala parkrum. Längs Nordingrågatans östra sida anläggs en tvärställd parkering. En befintlig trappa som förbinder Nordingrågatan med Långeleseringen måste justeras.

-Kvarteret Kulspetspennan

Vid kvarteret Kulspetspennan föreslås bebyggelse på en mindre bergknalle, delvis inom befintlig tomträtt Kulspetspennan 1. Korsningen Ångermannagatan/Sollefteågatan kommer att smalnas av något. Existerande parkeringsyta rustas upp och effektiviseras.

-Förskola

På Kulspetspennan 2 ligger en mindre förskolebyggnad. Tomten utökas i det nya detaljplaneförslaget för att ge en större gård. Befintlig förskola planeras att rivas för att ersättas med en förskola med plats för 4-5 avdelningar. Allmänheten bereds passage från Nordingrågatan till parkrummet mellan befintligt bostadshus och ny förskolebyggnad genom en allmänt tillgänglig gångväg.



Stenografen och Kulspetspennan

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

Det är möjligt att angöra de nya husen inom 10 meter från entréerna utan någon större nivåskillnad. Det är möjligt att vid behov anlägga p-platser för personer med funktionshinder vid varje bostadsentré. Sophantering för hushållssopor planeras i anslutning till entréerna.

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

-Miljökonsekvenser

Bebyggelse sker till viss del på parkmark men i utkanten av Råckstas centrala parkstråk. Naturmarkskaraktären bevaras så mycket som möjligt. Särskilt skyddsvärda träd ges skyddsbestämmelser och träd som tas ner ersätts genom nyplantering.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ett program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmårk 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.

-Ekonomiska konsekvenser

Kontoret avser att behandla föreslagen bebyggelse som två skilda projekt. Huvudboken utgör ett projekt och övrig bebyggelse vid Nordingrågatan ett annat.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt, vilket ger en kapitaliserad inkomst på totalt ca 4 mnkr för Huvudboken och 8 mnkr för Stenografen och Kulspetspennan.

Kontoret planerar att projekten ska bära parkinvesteringar på 1,5 mnkr vardera. Sisab ska kompenseras för del av ianspråktagen förskoletomt inom kvarteret Huvudboken. Kompensationen omfattar ersättning för flytt av staket och bodar mm men även önskemål om en ny entré till förskolan föreligger, vilket skulle ge total ersättning på runt 2 mnkr till Sisab.

Utöver dessa åtgärder tillkommer omdragning av en parkväg vid kvarteret Huvudboken och en ombyggnad av en parktrappa vid kvarteret Stenografen. Det finns även elledningar i dessa gångvägar som behöver flyttas. Korsningen Ångermannagatan/Sollefteågatan kommer att smalnas av.

Projekten beräknas gå med ett mindre överskott. Konsekvenserna för framtida driftskostnader bedöms som ringa.

-Påverkan på barn

Förskolan i kvarteret Huvudboken har en idag stor gård som tas delvis i anspråk. Planen ger en möjlighet till en ny stor förskola inom kvarteret Kulspetspennan, vilket är positivt för barnen i området.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att tillskapa nya förskoleplatser och 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.

-Genomförande

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren. Markarbetena beräknas starta under våren 2007.

-Preliminär tidplan

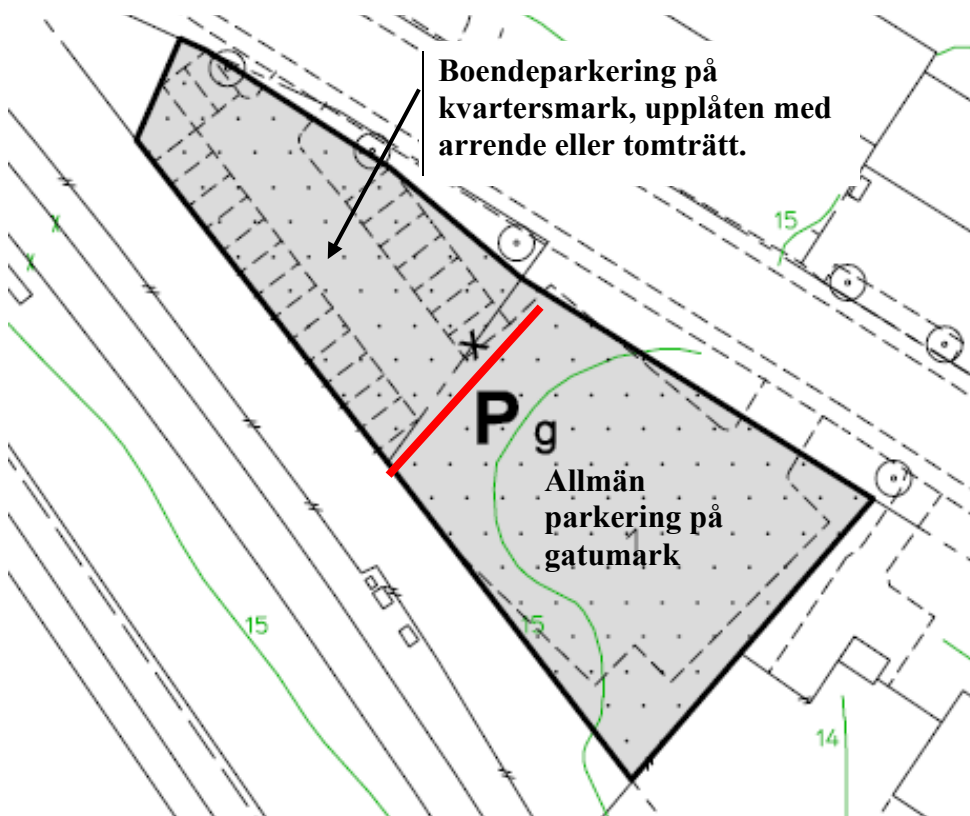
Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten 2006.

Överenskommelse om exploatering, genomförandebeslut och tomträttsupplåtelse förutsätts ske på delegation.

Markkontorets synpunkter och förslag

Kontoret vill påpeka att korsningen Ångermannagatan/Sollefteågatan även efter avsmalning måste ha en radie som dimensioneras för 12-metersfordon.

Parkeringarna föreslås i planförslaget att utgöra gemensamhetsanläggningar. Då parkeringen vid kvarteret Huvudboken endast avses försörja ett bostadshus anser kontoret att en gemensamhetsanläggning ej är lämplig. Kontoret avser istället att upplåta parkeringen med tomträtt eller arrende. Kontoret vill av denna anledning få delegation för upplåtelse av arrende för en tidsperiod på 25 år eller tomträtt. Den del av parkeringen som avses vara allmän parkering skulle med fördel kunna utgöra gatumark.



Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT