



Handläggare: Karl Ingelstam
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 264 78
karl.ingelstam@gfk.stockholm.se

2001-02-01

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning av två områden för bostäder i Årsta. Återremiss.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar ge markanvisning till JM (bostadsrätter), vid kv Slaktmasken och Besqab (bostadsrätter) vid kv Flåsjön.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden återremitterade den 12 december 2000 två förslag till markanvisning för bostadsbebyggelse i Årsta. Nämnden vill se alternativa förslag till exploateringsområde för en direktanvisning till JM. Gatu- och fastighetskontoret anser att läget invid kv Slaktmasken bör övervägas för ett projekt i en något mindre skala än den som då föreslogs. Kontoret föreslår därför att mark anvisas till JM för bostadsbebyggelse i ett modifierat exploateringsområde om ca 25 lgh vid kv Slaktmasken. Då nämnden vill se alternativa förslag, har kontoret även studerat ett alternativt exploateringsområde för ca 14 lgh vid kv Dynekilen. Kontoret anser att läget invid kv Dynekilen är godtagbart, men att projektet ger ett väl litet tillskott av nya lägenheter.

I den andra återremitterade markanvisningen, till Besqab vid kv Flåsjön, föreslår kontoret att Besqab anvisas mark för bostadsbebyggelse om ca 20

Bilaga 1: Förslag till nybyggnadsprojekt

Bilaga 2: Protokollsutdrag, Gatu- och fastighetsnämnden 2000-12-12

lgh på befintlig bollplan samt att bollplanen skall ersättas. Nytt läge för bollplanen bör tas fram i samband med planarbetet. Dessa förslag innebär ca 45 lgh, samtliga bostadsrätter, vilket ingår i en föreslagen förtätning om totalt ca 250 lgh i Årsta.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 12 december 2000 att återremittera två förslag till markanvisning för bostadsbebyggelse i Årsta. Beslutet i sin helhet redovisas i protokollsutdrag, bilaga 2.

Det ena förslaget gäller en anvisning till JM vid kv Slaktmasken. Nämnden anser att förvaltningen bör återkomma med alternativa förslag till exploateringsområde. Förslaget gällde anvisning för bostadsbebyggelse om ca 35 lgh i punkthus.

I det andra förslaget till markanvisning, till Besqab vid kv Flåsjön, påpekar nämnden att en plats för placering av bollplan bör tas fram innan ny befintlig bollplan tas i anspråk. Bollplanen används idag som uppställningsyta för tillfälliga bostäder i samband med bygget av Södra länken. Planen sköts och förvaltas av Enskede-Årsta Stadsdelsförvaltning.

Bostadsbeståndet i Årsta har en ägarfördelning med 42 % bostadsrättsföreningar, 42 % privatpersoner eller bolag och 16 % allmännyttan (*uppgifter från årsskiftet 1999/2000, USK*).

Analys

Närheten till Slakthusområdet och till verksamheterna där gör att särskilda hänsyn bör tas vid utformningen av bebyggelse och exploateringsområde invid kv Slaktmasken. Det är av stor vikt att verksamheterna kan säkras i sin nuvarande form och att man kan undvika konflikter med ny bostadsbebyggelse. Ny bebyggelse bör inte vara alltför omfattande och för att minimera risken för konflikt hållas nära intill Lindevägen. Mot bakgrund av denna mer nyanserade bild av platsens speciella problematik, är det kontorets uppfattning att ett alternativ till exploateringsområde bör kunna bygga på en modifiering av det ursprungliga programmet.

Kontoret har även studerat ett annat, alternativt läge i Årsta för markanvisning till JM. JM och Seniorgården har arbetat fram totalt 10 förslag på förtätning i Årsta i samarbete med en förtätningssgrupp med personer från stadsdelsnämnden. Området invid kv Dynekilen i Norra Årsta är ett av de områden som förtätningssgruppen ställt sig bakom. Platsen finns inte med bland kontorets tidigare förslag till markanvisningar eftersom projektet ger ett så litet tillskott av nya lägenheter. Kontoret anser ändå att platsen är intressant för en framtida förtätning, eller ett möjligt alternativ för markanvisning till JM. Intrånget i naturmark bedöms vara acceptabelt.

Den bollplan vid kv Flåsjön som föreslås tas i anspråk för bebyggelse och anvisas till Besqab, används idag inte som bollplan, utan som uppställningsyta för evakueringsbostäder i samband med bygget av Södra länken. Bollplanen, som är av mindre storlek, sköts och förvaltas av Enskede-Årsta Stadsdelsförvaltning. Från förvaltningens sida anser man att en ersättning kommer att behövas för att säkra närområdets långsiktiga behov av denna typ av mindre lektyta, en uppfattning som delas av kontoret. Kontoret anser därför att ett alternativt läge bör tas fram i samband med planarbetet.

Samråd

Gatu- och fastighetskontoret har i samband med de ursprungliga förslagen samrått med stadsbyggnadskontoret, som tillstyrkt samtliga föreslagna projekt. Kontoren är eniga om att föreslagna områden är lämpliga att pröva för nybebyggelse. Frågan om ersättning av bollplanen vid kv Flåsjön har diskuterats med stadsdelsförvaltningen som givit sin syn på områdets behov.

Konsekvenser

Ekonomiska

De projekt som föreslås gäller bostadsrätter, och marken kommer därmed att säljas. Priset sätts genom att ett område vid Storsjövägen lämnas på anbud under februari-mars 2001. Försäljningspriset där blir, med eventuella områdesspecifika korrigeringar, vägledande för prissättning av marken i nu föreslagna projekt. Stadens exploateringskostnader för projekten kommer att utredas under fortsatt planarbete.

Miljö

En tidig miljöbedömning är inkluderad i bilagda områdesbeskrivningar, bilaga 1. De detaljerade miljökonsekvenserna skall utredas i kommande planarbete.

Det område som föreslås anvisas till JM (område F1) är beläget på parkmark, likaså område F2 vid kv Dynekilen. Område G som föreslås anvisas till Besqab är bollplan (park enl plan). Det är väsentligt att värdefulla grönområden inte tas i anspråk för exploatering. Kontoret har därför gjort en analys av rekreationsvärden, ekologiska värden och landskapsbildsvärden. Som grund för denna analys ligger den av stadsbyggnadskontoret i samarbete med gatu- och fastighetskontoret framtagna grönkartan. Kontoret anser att ianspråktagandet av föreslagen parkmark är godtagbar med hänsyn till rekreationsvärden, ekologiska värden och landskapsbildsvärden.

Måluppfyllelse

Detta förslag ger ca 45 nya lgh, samtliga bostadsrätter. Förslaget ingår i en föreslagen förtätning om totalt ca 250 lgh i Årsta. Föreslagna markanvisningar ger en möjlighet att komplettera med bostäder som saknas i stadsdelen och ger ett välkommet lägenhetstillskott i ett attraktivt och centralt läge i ytterstaden.

Kontorets förslag

De områden som föreslås markanvisas finns beskrivna mer detaljerat med karta och ortofoto i bilaga 1. Det bör understrykas att utformningen och antalet lägenheter är förslag, och att det slutliga utfallet prövas i kommande planarbete.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att mark direktanvisas till JM vid kv Slaktmasken (område F1). Det nya förslaget innebär att projektets utformning förändrats och att skalan reducerats med en tredjedel till ca 25 lägenheter i lamellhus. Med en sådan utformning kan bebyggelsen hållas samlad längs Lindevägen i ett något mindre exploateringsområde.

Som ett alternativt område för direktanvisning till JM föreslår kontoret ett exploateringsområde vid kv Dynekilen (område F2) för ett projekt om ca 14 lgh. Platsen kan i annat fall vara intressant för framtida förtätning.

Området vid bollplanen invid kv Flåsjön (område G) föreslås direktanvisas till Besqab för ett projekt om ca 20 lgh. För att säkra närområdets långsiktiga behov av lekyta ska bollplanen ersättas. Ett nytt läge för detta bör tas fram i samband med planarbetet.

SLUT