



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-03-02

Handläggare: David Nyberg
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 52
e-mail: david.nyberg@gfk.stockholm.se

2004-02-09

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Vinsta 5:1 och Grimsta 1:2 i Vällingby till AB Svenska Bostäder och JM AB. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Vinsta 5:1 och Grimsta 1:2 till AB Svenska Bostäder och JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark vid Skattegårdsvägen i Vällingby för ca 60 hyresrättslägenheter till AB Svenska Bostäder och ca 60 bostadsrättslägenheter till JM AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy. Förslaget innehåller åtta flerbostadshus längs med gatan. Bostäderna ligger nära Vällingby Centrum med allmänna kommunikationer och service. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor.

UTLÅTANDE

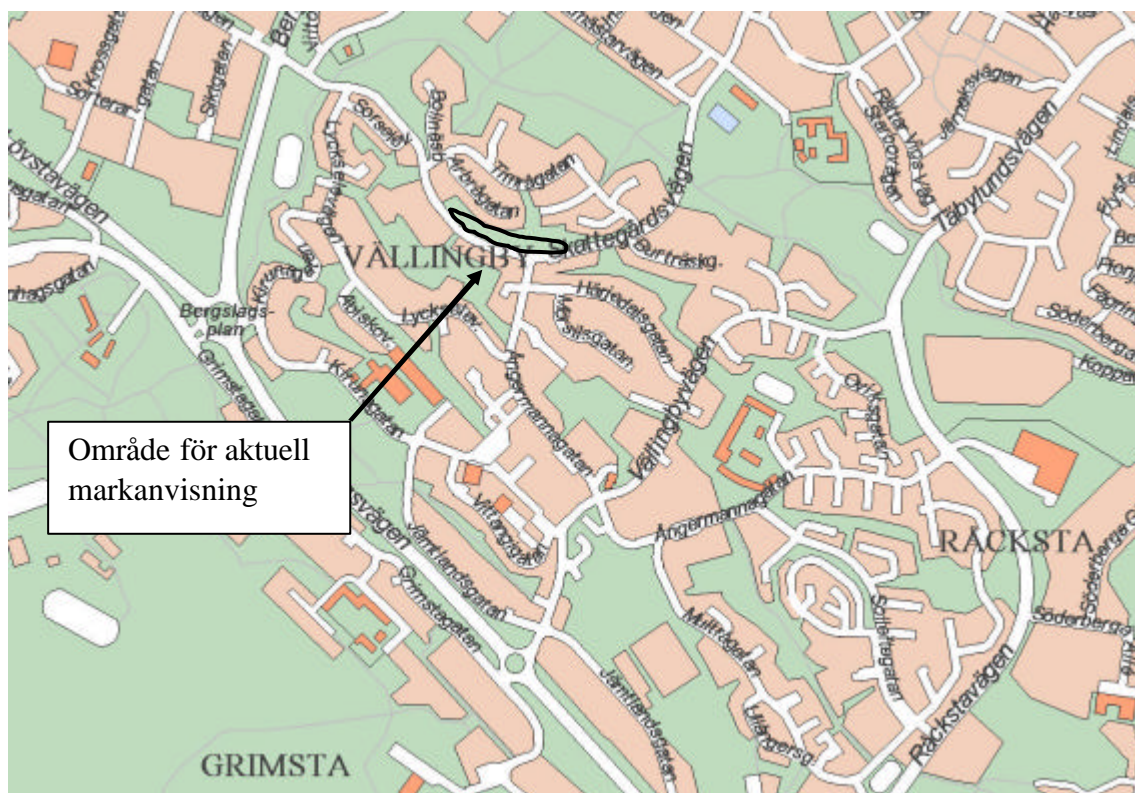
Bakgrund

Under våren 2001 inkom Svenska Bostäder, JM och HSB med en ansökan om markanvisning enligt ett av Svenska Bostäder framtaget utvecklingsförslag för Vällingby m.m. För delar av utvecklingsförslaget pågår planläggning, t.ex. utbyggnad av Vällingby Centrum och Klisterburken. I april 2003 förnyade Svenska Bostäder sin ansökan om markanvisning avseende Skattegårdsvägen tillsammans med JM.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Området är idag en obebyggd relativt brant sluttning. Motsatt sida av Skattegårdsvägen är bebyggd med punkthus från 1954 och ovan bergspartiet ligger småhus och radhus från samma år. Vällingby har ca 3800 lägenheter varav 72 % är hyresrätter, 16 % bostadsrätter och 12 % småhus; 82 % av hyresrätterna ägs av allmännyttan. I Vällingby består 51 % av lägenheterna av 2 rok eller mindre, 28 % av 3 rok och 21 % av större lägenheter.

Gatu- och fastighetsnämnden har lämnat flera markanvisningar i Vällingby och Räcksta de senaste åren, bl.a. i Vällingby Centrum och kv Klisterburken samt längs Räckstavägen.



Översiktskarta

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

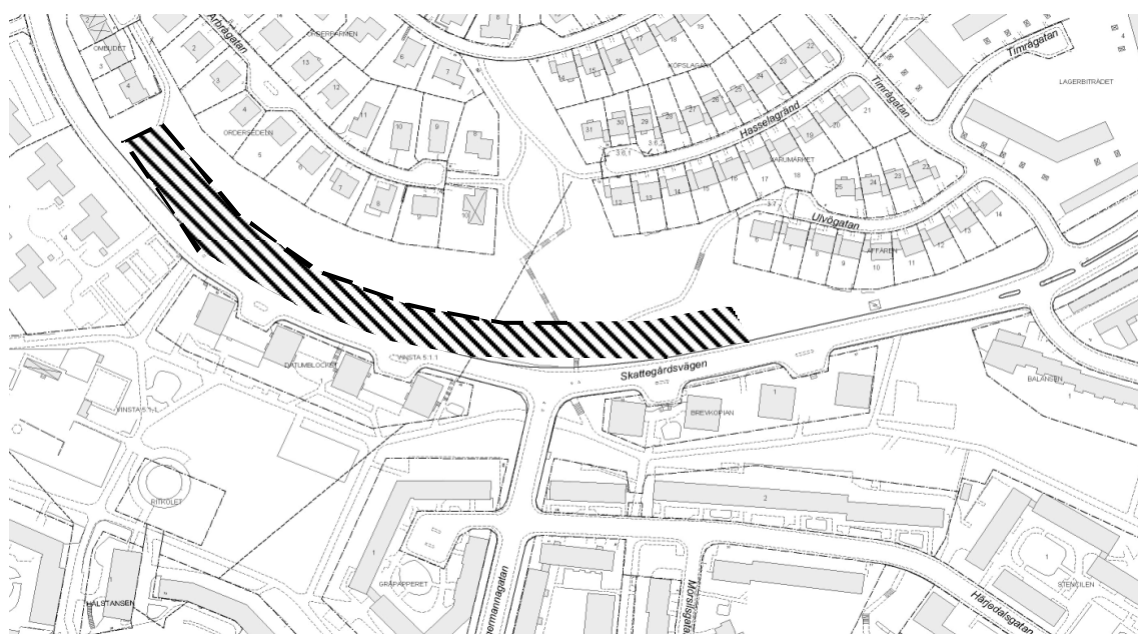
Förslaget innehåller nybyggnation av ca 120 lägenheter i åtta flerbostadshus. Svenska Bostäder och JM föreslås få markanvisning för ca 60 lägenheter var. JM's del föreslås upplåtas som bostadsrätt. Varje hus har sju våningar varav en indragen övervåning. Den totala höjden överskrider inte bergpartiets höjd. Husen placeras nära gatan för att behålla naturmarken i slänten. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Parkering ordnas både som markparkering och i garage. Andel parkering i garage utreds i kommande planering.



Skiss över möjlig utformning

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelseavtalets tecknande.



Område för markanvisning

Svenska Bostäder har under de tre senaste åren fått 22 markanvisningar om totalt 1 468 lägenheter. Två av dessa ligger i Vällingby, en i kvarteret Inköpschefen och en i kvarteret Kanslisilket. JM har under samma period fått 2 markanvisningar om totalt 402 lägenheter, båda i söderort. HSB sökte år 2001 tillsammans med JM och Svenska Bostäder markanvisning för det aktuella området.

Konsekvenser

-Ekonomi

Staden avser att upplåta marken med tomträtt till de båda byggherrarna.

Den nya bebyggelsen ansluter till befintlig väg och inga större ledningar ligger i området, vilket gör att inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå; ej heller väntas projektet påverka de framtida driftkostnaderna i någon större omfattning. Stadens intäkter består av kapitaliserad tomträttsavgäld, ca 20 miljoner kronor.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherrarna. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

-Tidig miljöbedömning

Med anledning av förslaget till bostadsbebyggelsen har S Koinberg AB Landskapsarkitekter gjort en landskapsutredning. Utredningen konstaterar att delar av sluttningen består av vacker naturmark med berghällar och stora tallar men också stort inslag av sly. Vidare betonas vikten av att bevara en tillräcklig bred zon med vegetation mellan de befintliga och föreslagna husen. Kontoret har därför minskat exploateringen från det utbyggnadsförslag som först presenterades. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon större påverkan av det värde sluttningen har idag.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönmark som tas i anspråk fungerar på grund av sin branta sluttning inte som ett rekreativsområde. Grönområdet är relativt liten och omgärdas av bebyggelse och Skattegårdsvägen utan kontakt med andra övergripande grönstråk. Hur och var grönmarken ska kompenseras kommer att utredas tillsammans med stadsdelsförvaltningen under planprocessen.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten till den föreslagna bebyggelsen är mycket god. Entréer är i direkt anslutning och nivå med gatan.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Tillskottet av bostadsrätter är bra i Vällingby där hyresrätter dominerar.

-Service och allmän kommunikation

Den föreslagna bebyggelsen ligger inom gångavstånd till Vällingby Centrum (400-500 meter) där både tunnelbana och flertalet bussar finns. Centret erbjuder även ett stort utbud av service.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar byggherrarna sin byggstart till år 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv 4 2004. Ett genomförandebeslut, vilket redovisas för nämnden eller antas med delegation av kontoret, beräknas till kv 3 2005.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. De har inte något att erinra om bebyggelsen.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Byggherrarna beställer denna hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Stadsdelen Vällingby står inför stora förändringar, inte minst med tanke på ombyggnaden av Vällingby Centrum. Tillskottet av lägenheter är behövligt då många av de befintliga bostäderna är små och ofta saknar hiss. Exploateringsområdet ligger nära service och goda allmänna kommunikationer.

Utbyggnadsförslaget är väl anpassat i den befintliga strukturen och kompletterar bostäderna på andra sidan Skattegårdsvägen. Marken som tas i anspråk är idag utlagd som parkmark men ingår inte i något övergripande grönområde. Bebyggelsen placeras nära gatan och på så sätt kan befintlig sluttning i stort sett bevaras.

Genomförandet bedöms inte innebära några större komplikationer. Kontoret anser att parkering bör lösas i garage i största möjliga utsträckning.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT