

Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad, Markbyrå
Tel: 5082 7080
tomas.victorin@gfk.stockholm.se
Dnr 04-411-964

2004-05-10

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning av område vid Alpvägen, Mariehäll, till Veidekke
(inriktningsbeslut)**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar del av fastigheten Mariehäll 1:10 till Veidekke Bostad & Fastighet AB för en tid av två år för uppförande av ca 40 bostäder (inriktningsbeslut).
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen



SAMMANFATTNING

Veidekke har ansökt om markanvisning för nybebyggelse söder om Alpvägen i södra Mariehäll. Kontoret finner att ianspråktagandet av denna mark kan godtas och kompensation föreslås omfatta nya parkvägar genom grönområdet och ner mot strandpromenaden. Exploateringen väntas ge ett visst ekonomiskt överskott.

UTLÅTANDE

Veidekke Bostad & Fastighet AB har 2004-03-12 hemställt om markanvisning för uppförande av ett 40-tal lägenheter i bostadsrätt på parkmark på södra sidan av Alpvägen i Mariehäll, väster om kv Alprosen. Området utgör parkmark i gällande detaljplan. Bolaget diskuterar också att köpa Triangeln 17 som är privatägd. Där skulle ytterligare ett trettiotal lägenheter kunna bli aktuella. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Mariehäll genomgår i dag en stor förvandling. Antalet lägenheter väntas flerdubblas under de närmaste 6-7 åren. Mariehäll har ca 1300 invånare. I stadsdelen fanns för något år sedan ca 750 bostäder, varav 60 % hyreslägenheter, 25 % bostadsrätter och 15 % småhus. Två tredjedelar av lägenheterna är ettor eller tvåor. De flesta flerbostadshusen är små och ägs av privata värdar. Endast ett 50-tal lägenheter ägs av allmännyttiga bostadsföretag.

Två nyligen påbörjade bostadsbyggen i kvarteren Hingsten och Fredsfors kommer att ge ca 180 nya bostadsrätter. I Fredsfors andra etapp tillkommer 61 små bostadsrätter. 26 hyresrätter påbörjades förra året i kv Minnet. Detaljplanearbete pågår för ca 100 nya bostadsrättslägenheter i kvarteret Linaberg, öster om tävlingsområdet och för Mariehäll 1:45 med ett 70-tal lgh vid Karlsbodavägen. Det segrande förslaget i Baltictävlingen innehåller 1.380 lgh, varav ca hälften avses bli i hyresrätt.

Genom nybebyggelsen får stadsdelen ett mer varierat bostadsutbud, med lägenheter i olika storlekar och upplåtelseformer. Härigenom blir Mariehäll en komplett stadsdel, med underlag för t ex en ny skola som planeras i Baltic-projektet. Kontoret anser att ett nybyggnadsprojekt också i den nordöstra delen av stadsdelen är värdefullt.

Parallellt med bostadsutbyggnaden måste boendemiljön rustas upp, med strandpromenader och andra parkåtgärder, med service och kommunikationer. Närheten till Sundbybergs centrum är en stor tillgång.

Det aktuella området är naturområde i plan. Det är relativt brant och saknar betydelse för friluftslivet. Det har heller inga betydelsefulla ekologiska funktioner. Parkområdet utvidgades för några år sedan i en ny detaljplan men det har hittills inte funnits resurser att öppna upp det för allmänt begagnande med trappor och stigar. Vid nybebyggelse här skulle resurser kunna avsättas för ett öppnande och iordningställande av den återstående delen av grönområdet.

En rad potentiella parksamband berör projektet. En trappförbindelse från Mariehällsvägen ner till strandpromenaden och vidare mot Sundbybergs centrum kan tillskapas. En parkväg söder om Alpvägen kan anslutas till

promenadvägar mot Balticområdet, Solvalla och den planerade spårväghållplatsen på Kistalinjen vid Ulvsundavägen.

Några markföreningar i området torde inte förekomma. Det finns inga kända fornminnen e dyl. Den kommande bebyggelsen får godtagbar kollektivtrafikförsörjning och har nära till service i Sundbyberg och till den planerade skolan i Balticområdet. Närheten till friområden blir mindre god, men utbyggnader av strandpromenader m m kommer att förbättra situationen.

Vid sidan av investeringar i parkvägar o dyl som föreslås utgöra kompensation för ianspråktagandet av grönmark samt anslutningsavgifter, förutser kontoret inga nämnvärda kommunala kostnader. Med det förslag till avgäldsunderlag som nämnden föreslagit fullmäktige kan således ett visst överskott förutses.

Veidekke har upprättat en skiss visande 4 skivhus vinkelrätt mot Alpvägen. Stadsbyggnadskontoret påpekar under hand att en hel del arbete återstår vad gäller gestaltning av den föreslagna nybebyggelsen, varför några skisser inte redovisas här. Exploateringens innehåll och utformning kommer i stället att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Genomförande och tidplan är svårt att bedöma i dag. Kontorets uppfattning är att projektet kan starta under år 2006. Projektet avses närmast redovisas i gatu- och fastighetsnämnden i samband med programsamrådet.

Veidekke är en relativ ny aktör på Stockholms bostadsmarknad och är utpräglad konkurrensinriktat. Bolaget har fått nio markanvisningar i Stockholm sedan millennieskiftet, ingen över 100 lgh. Kontoret anser att det är mycket rimligt att bolaget, som en angelägen vidgning av byggherresekretsen, får ytterligare markanvisningar i Stockholm.

Kontorets synpunkter och förslag

Ingrepp i parkmark i det parkfattiga Mariehäll måste göras med försiktighet. Kontoret anser dock att detta projekt inte har någon nämnvärd negativ inverkan. Ingreppet kompenseras väl av fortsatt utbyggnad av Mariehälls parker och parkvägar. Kontoret föreslår att nämnden godkänner den föreslagna markanvisningen.

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.

SLUT