



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M05-513-1162

2006-02-16

Kontaktperson

Tomas Victorin

Ytterstad

Telefon: 08-508 270 80

tomas.victorin@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Gångmattan 2 och Riksby 1:1 till Besqab. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Gångmattan 2 och Riksby 1:1 till Besqab.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Besqab har hemställt om markanvisning för ca 60 bostäder i bostadsrätt på och utanför kv Gångmattan i Riksby (Riksbyskolan). Kontoret är positivt till förslaget. Samarbete med Sisab erfordras. Inom projektet avses inrymmas upprustning av skolgården.

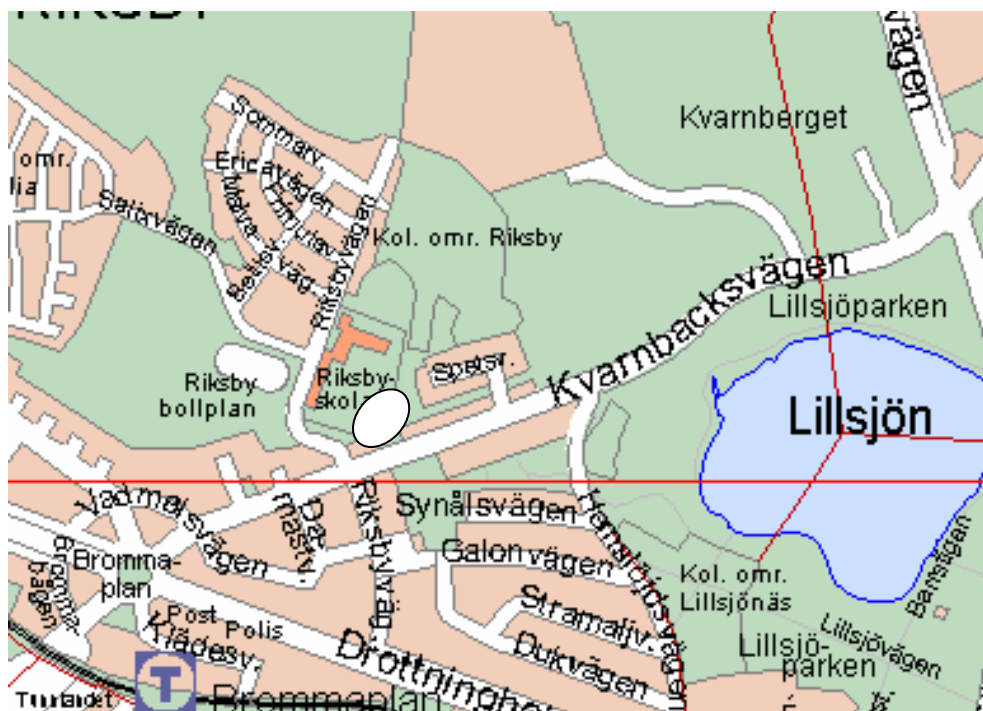
UTLÅTANDE

Bakgrund

Besqab har ansökt om markanvisning för bostäder i femplans flerbostadshus vid Riksbyskolan i stadsdelen Riksby (bilaga 1). Husen förslås byggas söder och öster om skolan, delvis på skoltomten och delvis utanför, i den anslutande parkmarken.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innebär nybyggnad av ca 60 lägenheter i fyra punkthus i fem plan. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget, upprättade av Johanson Linnman Arkitekter, visar en möjlig utformning av projektet, som kommer att prövas och vidareutvecklas i detaljplaneprocessen.



Bolaget är en av de mer aktiva byggherrarna vad gäller att söka mark. Det har sedan 1995 fått 14 markanvisningar om totalt drygt 700 lgh. Den här aktuella platsen har under hand diskuterats med olika byggherrar under många år men ingen formell ansökan har registrerats under de senaste åren.

Skoltomten är i äldre plan utlagt som område för allmänt ändamål. Numera uthyrs delar av Riksbyskolan, som tidigare avsågs nedläggas, till Engelska skolan norr. Sisab avser att flytta sitt kontor för sitt norra distrikt från fastigheten och planerar upprustning och tillbyggnader för skolan.

Den viktigaste åtgärden är en planerad utbyggnad av en gymnastiksal på skolgården. Om gymnastiksalen kan byggas enligt den äldre gällande planen är oklart.

En olöst fråga är parkeringen. Kontoret har föreslagit att boendeparkeringen om möjligt löses i garage under gymnastiksalen. Byggherren föredrar av ekonomiska och förvaltningsmässiga skäl markparkering, som redovisats i skissen. I detta sammanhang behöver också skolans framtida parkering lösas. Dessa frågor bör behandlas vidare i anslutning till planarbetet.

I projektet bör också ingå upprustning av skolgården.

Den kringliggande marken är park i gällande plan.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken avses i enlighet med stadens markanvisningspolicy upplåtas med tomträtt. All infrastruktur är utbyggd varför förslaget innebär små exploateringsutgifter (anslutningsavgifter och fastighetsbildning). Inriktnings- och genomförandebeslut kommer därför att kunna tas av kontoret på delegation.

En fjärrvärmeledning har nyligen dragits över tomträtten. Det har skett utan markkontorets godkännande. Kontoret har avböjt inskrivning av ledningsrätt för denna eftersom platsen som nämnts diskuterats för kompletteringsbebyggelse. Finansieringen av en ev ledningsflytt är därför t v en öppen fråga.

Exploateringen innebär sannolikt ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Besqab. Bolaget står också för plankostnaderna.

Stadsdelens driftkostnader minskar obetydligt genom att skötselansvaret för parkmarken övergår till byggherren.

-Tidig miljöbedömning och kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret har gjort en s k tidig miljöbedömning enligt sedvanlig metod. Den kringliggande parkmarken är vacker. Kontoret avser göra en noggrannare inventering av ekologiska och landskapsvärden inför en planutredning. Kompensationsåtgärder kommer att föreslås i yttrande över detaljplanen.

Projektet ligger omedelbart utanför Bromma flygplats 55-dB(A) flygbullernorm-kurva och också utanför 80 dB maxbullerkurva. Bullret från Kvarnbacksvägen är ett mer påtagligt problem men bör kunna bemästras med den valda hustypen.

- Tillgänglighet och trafik

Riksbyvägen är backig från Kvarnbacksvägen men lutningen acceptabel. Projektet kan f ö nås från Brommaplan via parkväg genom kv Brandseglet, norr om OKQ8-macken, med goda lutningar.

Med 500 m till Brommaplan med t-banestation och bussar får tillgängligheten för kollektivtrafik betecknas som god. Korsningen Riksbyvägen-Kvarnbacksvägen får också studeras vidare.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets målsättningar avseende markanvisningar, och bostadsbyggandet i Stockholm, liksom vad gäller sysselsättning och möjlighet till inflyttning av arbetskraft till regionen.

-Påverkan på barn

I Riksby är 76 procent av bostäderna 2 rok eller mindre. En stor andel är små tvåor i bostadsrätt. Ett tillskott av större lägenheter är därför bra för barn och barnfamiljer.

Skolgården är i dag knapphändigt utrustad. Om denna exploatering möjliggör förbättring av skolgården är det värdefullt för barnen, inte bara för skolans elever utan också för kringboende eftersom skolgården är tillgänglig även under icke skoltid. Utbyggnaden påverkar marginellt negativt barnens lekmöjligheter i parken.

Genomförande och tidplan

Projektet saknar en tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Samordningen med Sisabs planer kan ev försena projektet. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske tidigast mot sommaren år 2008 och första inflyttning året därefter.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden torde infalla vid remiss av förslag till detaljplanen, tidigast mot slutet av 2006. Kontoret avser då förelägga nämnden förslag till överenskommelse om exploatering.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsdelsförvaltningen har anmält projektet i Bromma stadsdelsnämnd 2006-01-24. Inga erinringar har framkommit. Möjligheter till gruppboende är goda.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan, som beställs av kontoret. Bolaget tecknar planavtal om stadsbyggnadskontoret så begär.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer förslaget som tilltalande och intressant, även om många ställningstaganden återstår. Det är också förmånligt både ekonomiskt och ur bostadsförsörjningssynpunkt. Därför föreslår kontoret att marknämnden uppdrar åt kontoret att träffa markanvisningsavtal.

SLUT