



Handläggare: Sophie Dahlberg
Telefon: 508 14 037

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för kvarteret Skolfilmen mm inom stadsdelen Högdalen i Stockholm, S-Dp 2007-36223-54 - remissvar

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande återopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Britt Marie Kyndel
T.f. Stadsdelsdirektör

Leif Fransson
Chef avdelningen Förskola och fritid

Sammanfattning

Planens syfte är att skapa byggrätt för 28 småhus, att utvidga förskolefastigheten, åt söder och väster, att uppdatera förskolefastighetens planbestämmelser till dagens PBL-standard samt att släcka ut fastigheten Ljudspalten 3 med dess outnyttjade byggrätt för ett parkeringshus. Förvaltningen ställer sig positiv till detaljplaneförslaget. Förvaltningen anser att det är bra att bostäder i goda kollektivtrafiklägen uppförs. I närområdet finns skola, förskola, idrottsplats samt viss lokal service. Det är positivt att förskolans fastighet utvidgas för att få bättre utrymme för barnens utelek samt att de närleksområden som barnen använder flitigast bevaras.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av avdelningen förskola och fritid som handlägger stadsmiljöfrågor.



Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande sänt ut förslag till ny detaljplan för kvarteret Skolfilmen mm i Högdalen. Samrådsmöte kommer att hållas den 8 september i Bandhagens skola.

Järntorget Bostad AB har fått markanvisning för att uppföra småhus i skogsområdet väster om kvarteret Skolfilmen vid Trollesundsvägen. SISAB bygger en ny större förskola på fastigheten Skolfilmen 1 som ersättning för en nedbrunnen förskola. Den större förskolan behöver en rymligare tomt och fastigheten utvidgas därför. Samtidigt ska planbestämmelserna i den nu gällande detaljplanen anpassas till dagens PBL-standard.

Detaljplaneförslaget i korthet

Kvarteret Skolfilmen ligger i Högdalen, omedelbart söder om Trollesundsvägen vid Bandhagens skola. Planområdet om ca 3,1 ha omfattar kv Skolfilmen samt skogsbacken väster om kvarteret, där de nya småhusen ska uppföras, fram till de äldre bostadshusen i kv Ljudspalten. I den västra delen av skogsområdet, vid de äldre bostadshusen, finns en outnyttjad fastighet för garageändamål som också ingår i planområdet.

Planens syfte är att skapa byggrätt för 28 småhus, att utvidga förskolefastigheten, åt söder och väster, att uppdatera förskolefastighetens planbestämmelser till dagens PBL-standard samt att släcka ut fastigheten Ljudspalten 3 med dess outnyttjade byggrätt för ett parkeringshus.

Planområdet ingår i ett mindre skogsområde, ”Trollesundsskogen”. Skogsområdet består av en mycket kuperad terräng med uppvuxen barrskog med inslag av ädellövträd. Skogsområdet fungerar som ekologisk spridningskorridor och är en uppskattad lekmiljö för barn. Den västra delen av planområdet, vid bostadsbebyggelsen i kv Ljudspalten, används som lekområde av barnen i området. Det finns också en naturlig pulkabacke. Skogsområdet fungerar även som en buffertzona mellan de befintliga bostäderna och Högdalens industriområde.

Ny bostadsbebyggelse

Det föreslagna bostadsområdet består av två delar. Längs Trollesundsvägen uppförs 10 radhus i två byggnadskroppar som är två våningar höga. Bostädernas uteplatser och entréer ligger på husens södra sida skyddade från trafikbullret från Trollesundsvägen. Radhusens entréer nås via en kvartersgata från den nya allmänna infartsgata som anläggs in från Trollesundsvägen mellan förskolan och radhusen.



Söder om radhusen uppförs 18 enbostadshus i en halvcirkelform. Enbostadshusen som är två våningar höga nås via en kvartersgata som utgår från en vändplan till en nyanlagd infartsgata. I naturområdet mellan radhusen och enbostadshusen kan en mindre närlekplats ordnas.

Mellan de nya bostäderna och flerbostadshusen i kv Ljudspalten ligger en sluttning med bl.a. vackra och värdefulla tallar som används som närlekkog av barnen i området. Sluttningen med skogsmiljön och pulkabacken ska bevaras och vårdas.

Ny förskola

Den nedbrunna förskolan på fastigheten Skolfilmen 1 har ersatts med en ny större förskolebyggnad. För att ge bättre utrymme för barnens utelek utvidgas fastigheten något. Förskolan har tillgång till den södra delen av kullen som förblir naturmark samt resten av Trollesundsskogen öster om förskolan. På förskolefastighetens öppna del ges en generell byggrätt för skärmtak, mindre bodar etc. som kan behövas på fastigheten.

Garagefastighet

Väster om det nya småhusområdet ligger fastigheten Ljudspalten 3 med en outnyttjad byggrätt för garageändamål. Garagefastigheten släcks därför ut. Huvuddelen av marken läggs till naturmarken, mindre delar till det nya småhusområdet och till den befintliga bostadsfastigheten Ljudspalten 2. Den del av skogspartiet som bedöms ha det största värdet för barn sparas därmed.

Tillgänglighet

Förskolan och radhusen uppfyller stadens tillgänglighetsambition vad gäller gatornas lutning samt avstånd till parkering och avfallshantering. Enbostadshusens gårdsgata kan dock inte uppfylla stadens tillgänglighetsambition på grund av att området är starkt kuperat.

Parkering

Sju parkeringsplatser inklusive en plats för rörelsehindrade anläggs för hämtande och lämnande föräldrar på förskolefastigheten. Radhusen får en samlad parkeringsplats med 13 platser vid kvartersgatans början. Enbostadshusen får plats för två bilar på varje tomt. En gästparkering med 6 platser anläggs på enbostadskvarterets kvartersgata.



Miljöfrågor

Genomförandet av detaljplanen antas inte innebära någon betydande miljöpåverkan och planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan,(ÖP99) som anger tät stadsbebyggelse.

Den grönyta som tas i anspråk för exploateringen har ett visst värde ur reaktions- och natursynpunkt. Medel avsätts inom projektet för att förstärka närliggande park- och naturmarksområden. En trädplan har upprättats för att säkerställa att bevarandevärda träd skyddas vid exploateringen och att skogen i övrigt sköts för att säkerställa rekreations- och naturvärden på sikt.

Konsekvenser för barn

En barnkonsekvensanalys har upprättats för fastigheterna Skolfilmen 1, Ljudspalten 3 och Örby 4:1 då detaljplaneförslaget berör en barnintensiv plats. Även om en del av skogsområdet tas i anspråk för bebyggelse bedöms områdets barn att ha god tillgång till park- och naturmark där både kvantitativa och kvalitativa riktlinjer uppfylls inom området. Enligt planförslaget sparas västersluttningen mot kv Ljudspalten som naturmark, där pulkabacken och ett bestånd av stora tallar finns. Vilket bevarar närlekmiljön för barnen

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ställer sig positiv till detaljplaneförslaget. Förvaltningen anser att det är bra att bostäder i goda kollektivtrafiklägen uppförs. I närområdet finns skola, förskola, idrottsplats samt viss lokal service. Det är positivt att förskolans fastighet utvidgas för att få bättre utrymme för barnens utelek samt att de närleksområden som barnen använder flitigast bevaras.

Förvaltningen ser positivt på att medel avsätts inom projektet för att förstärka närliggande park- och naturmarksområden samt att en trädplan upprättas då grönyta som har ett värde ur rekreations- och natursynpunkt tas i anspråk.

Förvaltningen vill påpeka att det är viktigt att man finner en lämplig plats för den återvinningsstation som måste flyttas i och med planförslaget.

Bilaga

Detaljplan för del av kvarteret Skolfilmen inom stadsdelen Högdalen i Stockholm, S-Dp 2007-36223-54.