



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2006-512-02071:1

2007-01-02

Kontaktperson

Josefine Idbrant

Ytterstad

Telefon: 08-508 27146

josefine.idbrant@mk.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-01-25

**Detaljplan för kvarteret Trettondagen m.m. i Hökarängen. Remiss.
Markanvisning för parkeringsplats samt uppförande av
komplementbyggnad inom del av fastigheterna Gubbängen 1:1 och
Farsta 2:1 i Hökarängen till AB Stockholmshem.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss om ändrad detaljplan inom kvarteret Trettondagen mm i Hökarängen, S-Dp 2004-04196-54.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringsplats och komplementbyggnad inom del av fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder i stadsdelen Hökarängen. Remissen ska besvaras senast den 29 december 2006, kontoret har dock fått dispens för att hinna inhämta nämndens synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan vilken medför att en stortvättstuga på Stockholmshems egen mark rivs och ersätts av ett hus i samma storlek som dagens, med ca 21 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. I samband med planarbetet har det uppkommit önskemål från AB Stockholmshem om att förvärva intilliggande mark för att tillgodose behovet av parkeringsplatser samt mark för placering av ny tvättstuga. Denna mark måste först markanvisas för att sedan säljas till Bolaget.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret.

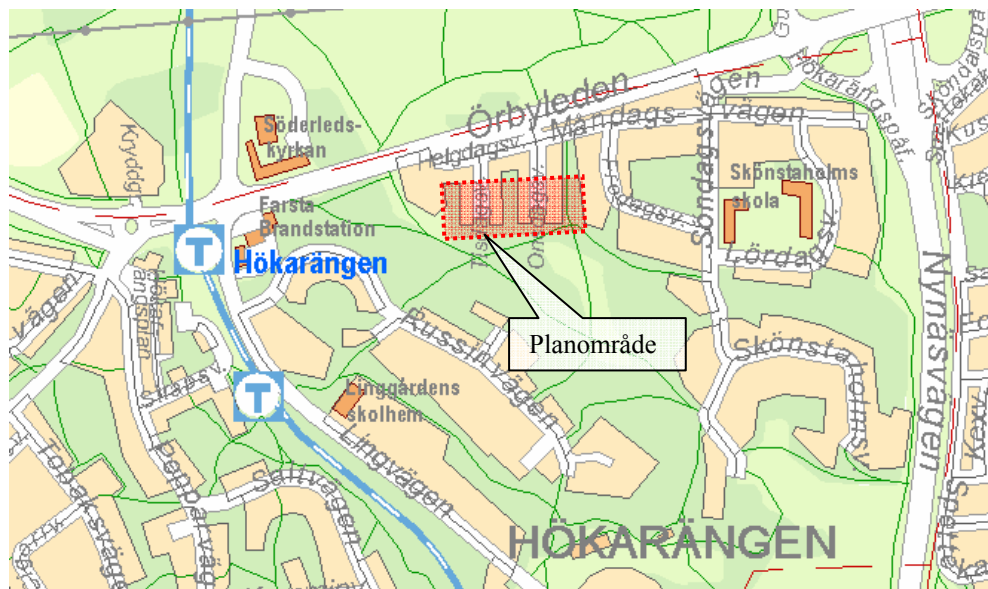
Kontoret har medverkat vid framtagande av detaljplanen för kvarteret Trettondagen m.m. och är positivt till projektet. Däremot anser kontoret att planen måste ses över med hänsyn till bland annat utformning av gångvägar och parkeringsplatser.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss av förslag till ny detaljplan inom kvarteret Trettondagen mm i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2004-04196-54. Vidare önskar kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark till AB Stockholmshem.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Trettondagen mm i Hökarängen. Remissen ska besvaras senast den 29 december 2006. Kontoret har fått uppskov för att hinna ta ärendet till exploateringsnämnden.

Stockholmshem äger fastigheten Trettondagen 1 i Hökarängen. På fastigheten finns idag en stortvättstuga som Stockholmshem vill ersätta med ett bostadshus. Planen förutsätter att intilliggande mark, del av Farsta 2:1, överläts till Stockholmshem för att tillgodose behovet av mark till parkeringsplatser.



Beslut

Startpromemoria togs av Stadsbyggnadsnämnden 2004-04-19.

Fastigheten Trettondagen var del av programmet *Områden för nya bostäder i Hökarängen och norra Farsta* som Gatu- och fastighetsnämnden beslutade om 2005-04-26.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ska tecknas, preliminärt andra kvartalet år 2007.

Utbyggnadsförslag

På fastigheten Trettondagen 1 i Hökarängen finns idag en stortvättstuga som betjänar hela Stockholmsshems bostadsområde. Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag som innebär att stortvättstugan rivs och ersätts med en byggnad med i princip samma proportioner som det befintliga huset. Huset ska inrymma ca 21 lägenheter i fyra våningsplan. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Angöring sker från Onsdagsvägen och parkering anordnas med 11 platser söder om byggnaden i form av ytparkering. För att parkeringsfrågan ska kunna lösas så måste Stockholmshem förvärva del av Farsta 2:1.

Stockholmshem uppför en ny tvättstuga intill fastigheten Seklet 1. Den nya tvättstugan uppförs i ett plan och nås via en befintlig gångväg. Övrig mark invid kvarteret Seklet upplevs idag som gårdsmark och sköts av Stockholmshem. Därför ställer sig kontoret positivt till att även överlåta den delen till Stockholmshem.

I samband med planarbetet har Stockholmshem framfört önskemål om att även förvärva parkmark intill kvarteret Skottåret. Marken används idag som koloniområde för Stockholmsshems hyresgäster.

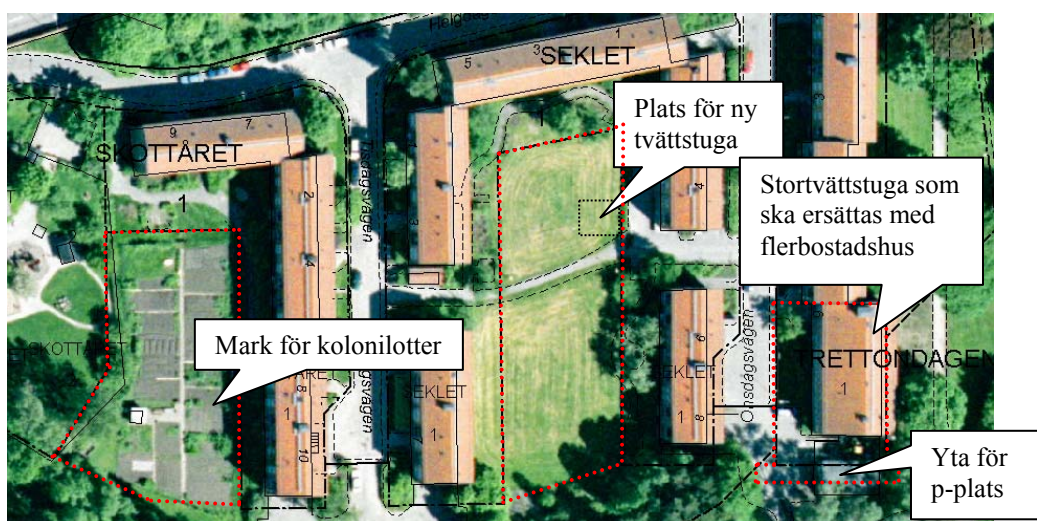


Bild över planområdet med berörd mark markerad med streckad, röd linje.

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 nämndens beslut.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen för kvarteret Trettondagen m.m. handläggs med enkelt planförfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under våren 2007.

Markanvisningsavtal måste träffas med Bolaget. När planen vunnit laga kraft kan överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark tecknas.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att riskerna för projektet är mycket små.

Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 0,3 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Marken där bostadshuset ska uppföras ägs av Stockholmshem, övrig mark kommer att säljas.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Stockholmshem. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Projektet väntas medföra ett visst överskott till staden. Inkomsterna från staden härrör från försäljning av marken till Stockholmshem. Stadens kostnader härrör från stadens administrativa kostnader.

Övriga konsekvenser av projektet

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljöer ska göras tillgänglig för funktionshindrade. Projektet bedöms inte innebära några svårigheter ur tillgänglighetssynpunkt.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenserna för planen blir begränsade. Planen medför ett visst intrång i intilliggande grönområde och en mindre markremsa tas i anspråk för anläggande av parkering. Det ianspråktagna området saknar naturvärden av större betydelse och den planerade verksamheten bedöms inte medföra någon väsentlig påverkan på människors hälsa.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Någon grönkompensation knuten till projektet har inte planerats. Däremot ser kontoret över situationen och eventuella åtgärder som kan komma större delar av Hökarängen till del.

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen placeras i huvudsak på mark med befintlig bebyggelse. Med fler lägenheter i området så kan fler barn komma till området. Den naturmark och parkmark som överförs till kvartersmark får inte bebyggas och i stockholmslems regi kanske den kan medföra bättre plats för lek.

Genomförande

När fastighetsbildning har genomförts så kan marken säljas till stockholmshem. Därefter kan Stockholmshem påbörja sina arbeten.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret arbetat fram planförslaget för kvarteret Trettondagen m.m. Både stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret ställer sig positiva till förslaget.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att arbetet med detaljplanen för kvarteret Trettondagen m.m. stämmer väl överens med kontorets önskan om fler bostäder i stadsdelen Hökarängen. Vidare anser kontoret att nytilskottet med 21 lägenheter kan ha en god inverkan på flyttkedjor i Hökarängen.

Gångvägens sträckning

Idag finns en gångväg som ansluter till planområdet och Onsdagsvägen söderifrån. I detaljplaneförslaget för kvarteret Trettondagen m.m. har ingen hänsyn tagits till gångvägens framtida sträckning. I planförslaget slutar gångvägen på den planerade parkeringen för Trettondagen. Kontoret anser därför att gångvägens sträckning ska ses över och helst ligga kvar i dagens sträckning.

Infart till parkeringsplatsen

Enligt detaljplaneförslaget så får de boende i fastigheten Trettondagen köra över parkmark för att nå parkeringsplatserna på kvartersmarken. Kontoret föreslår att kvartersmarksgränsen istället flyttas något så att infarten till parkeringen istället sker helt via kvartersmark.



Parkeringsplatser

Stadsbyggnadsnämnden har i beslut 2004-02-19 bestämt att parkeringstalet bör vara mellan 0,16-0,22 parkeringsplatser per rumsenhet. I planförslaget finns ca 0,18 parkeringsplatser per rumsenhet vilket kontoret anser är lågt. Därför vill kontoret att antalet parkeringsplatser i förslaget ökas.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med AB Stockholmshem.

SLUT