



Handläggare: Staffan Lorentz 2005-03-31
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 81 Till
e-mail: staffan.lorentz@gfk.stockholm.se Gatu- och fastighetsnämnden
Dnr: 05-411-801:1

Ändrad detaljplan för del av kv. Tvärslån mm, i Högdalen. Remiss.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ändrad detaljplan för del av kv. Tvärslån mm i Högdalen, S-Dp 2005-02091-54.

Göran Gahm
t.f.

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslag till ny detaljplan för bostäder inom kv. Tvärslån mm i Högdalen. Remissen skall besvaras senast 22 april 2005.

Marken är idag upplåten med tomträtt till Drive-In AB, vilka ägs av OKQ8. Området används som garage, bilverkstad mm i anslutning till Högdalens centrum. SBC Mark AB (SBC) förhandlar om att överta tomträtten för att uppföra bostadsrätter till studenter. Inga naturvärden berörs, då området är en garageanläggning i betong kringgärdad av trafikapparater.

Planförslaget innehåller en byggrätt för ett flerbostadshus med ca 80 lgh, i sex våningar. Lägenheterna planeras som genomgående med loftgångar med en glasfasad mot tunnelbanan.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ändrad detaljplan för del av kv. Tvärslån mm i Högdalen, S-Dp 2005-02091-54.

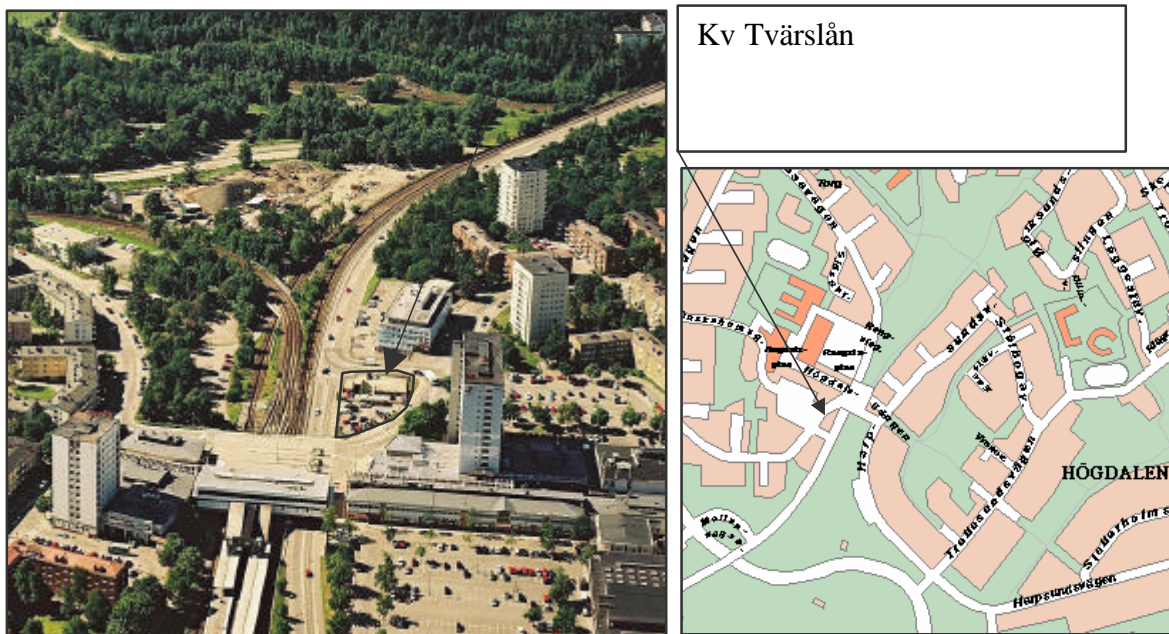
UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för specialbostäder (för studerande) inom kvarteret Tvärslån mm i Högdalen, S-Dp 2005-02091-54. Remissen ska besvaras senast den 22 april 2005.

Tvärslån ingår i projektet Högdalstriangeln som planeras för bostäder mm. I Högdalstriangeln ingår även kv. Arkivfotot där bostäder planeras utmed Harpsundsvägen, samt området mellan stickspåret till Tunnelbanedepån och Magelungsvägen. Båda områdena är utsatta för buller vilket måste lösas i planeringen. Det senare området är idag upplåtet med arrenden med avtal som sträcker sig längst tom 2006-09-30. För detta område finns idag inget intresse från byggherrar. Kontoret studerar tillsammans med Idrottsförvaltningen om möjlighet finns att uppföra temporära idrottshallar här, i avvaktan på att bullerproblematiken kan lösas och ett ökat intresse för bostäder eller annat.

Fastigheterna Tvärslån 3 och 4 ligger mellan Skebokvarnsvägen och Rågsvedsvägen vid bussterminalen i Högdalen C. Området innehåller en parkeringsanläggning och en nedlagd bensinstation i en betongbyggnad som upptar större delen av ytan. Idag används byggnaden till underjordisk bilverkstad, garage och bilförsäljning. Tvärslån 3 är upplåten med tomträtt till OKQ8:s bolag Drive-In AB som hyr ut lokaler för dessa verksamheter till tre lokalhyresgäster. Tvärslån 4 används för allmänt ändamål och bilförsäljning.



Av de områden som planeras för bostäder i Högdalstriangeln föreslås Tvärslån brytas ut. Tvärslån kan bebyggas tidigare än övriga projekt i Högdalstriangeln, då dessa omfattas av uppsägningar och bullerproblem.

Tidigare beslut

- Redovisning av parallella uppdrag för att utveckla bostads- och arbetsplatsområden i stråket Älvsjö-Farsta, gatu- och fastighetsnämnden 2002-12-03
- Redovisning av parallella uppdrag och startpromemoria för planläggning av kv. Arkivfotot mm, stadsbyggnadsnämnden 2004-04-19
- Programremiss Högdalstriangeln, gatu- och fastighetsnämnden 2004-10-12
- Redovisning av programsamråd för nya bostäder i kv. Tvärslån mm i Högdalen, stadsbyggnadsnämnden 2005-01-21

Detaljplaneförslag

För Tvärslån 3 gäller PL 4236 som anger garageändamål och för Tvärslån 4, del av PL 5332 som anger allmänt ändamål.

Syften med den nya detaljplanen är att skapa byggrätt för ca 80 lägenheter för studenter i ett sexvåningshus. Byggnaden skall komplettera övriga byggnader vid Högdalen C och vara ett vackert tillskott till terminal- och spårområden med vägar och hårdgjorda miljöer. Parkering kan ske under huset i befintligt garage.

Byggnaden planeras med loftgångar mot tunnelbanespåret. Denna fasad skall täckas av glas-sektioner. Fasaden mot väster kommer vara av betong och ha balkonger till varje lägenhet. Byggnaden planeras i 6 våningar. På den lilla gården planeras ett soprum och plats för cyklar mm. Resterande delar av kvartersmarken, som inte behövs för trafik kommer att planteras för att skapa grönska kring gården.



Vy mot Rågsvedsvägen/Tunnelbanan respektive mot Skebokvarnsvägen

Tillgänglighet

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Projektet har gynnsamma förutsättningar för rörelsehindrade. Det är centralt beläget utan besvärande nivåskillnader till centrum och kollektivtrafiken. Hissförbindelse finns mellan garaget och bostäderna.

Miljökonsekvenser

Bostadshuset är utsatt för bullerstörningar från spårbunden trafik och från omgivande gator. Bernström Akustik AB har gjort en bullerutredning för det planerade bostadshuset. Utredningen visar att om balkongerna delvis glasas in och byggs med ljudabsorbenter på undersidorna kan riktvärdet högst 55 dBA vid bakomliggande fasad uppfyllas. Det innebär att bostäderna uppfyller stadens riktvärden enligt avstegsfall B.

Planförslaget bedöms inte medföra att luftkvalitetsnormen för kväveoxid eller partiklar överskrids.

OKQ8 har haft en bensinstation på fastigheten. De kvarlämnade tankarna skall tas bort och eventuella markföroreningar skall hanteras så att området kan bebyggas med bostäder.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk för bebyggelsen. Någon kompensation är inte aktuell.

Ekonomiska konsekvenser mm

Tvärslån 4 är oupplåten och ägs av staden. Den används som del av yta för bilförsäljning tillsammans med Tvärslån 3. Tvärslån 3 är upplåten till med tomträtt Drive-In AB. För att friställa mark och byggnad har bolaget sagt upp sina lokalhyresgäster. Diskussioner pågår mellan tomträtthavaren och hyresgästerna om skadestånd och ersättningar.

SBC mark AB (SBC) förhandlar med ägaren OKQ8 om ett förvärv av bolaget Drive-In AB och därmed även tomträtten till Tvärslån 3 för att uppföra och upplåta bostäder på området. Ett första avtalsförslag är utväxlat.

SBC har aviserat att de önskar friköpa tomträtten till Tvärslån i samband med exploateringen. Skälet till detta är att SBC måste investera relativt stora pengar i lösen av hyresgäster, övertagande av Drive-In AB samt för rivning och eventuell sanering av den befintliga fastigheten. SBC menar att de inte kan utföra dessa investeringar i en fastighet som de inte äger. Gatu- och fastighetskontoret är positiva till ett friköp. Kontoret och SBC har diskuterat ett friköpspris om 1 600 kr kvm BTA för byggrätten om ca 3 000 kvm BTA.

Stadens utgifter består i upprustning av allmänna gator och parkstråk som bör ske samordnat med övriga projekt i Högdalen.

Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden. Stadens inkomster och utgifter är beroende på om marken försäljs eller fortsättningsvis upplåts med tomträtt.

SBC avser upplåta bostäderna med bostadsrätt till studerande. Ett liknande projekt har uppförts enligt denna modell i bl.a. Uppsala. Man har där nått boendekostnader för studenterna som ligger i nivå med de hyror som måste tas ut för studentbostäder i nyproduktion idag.

Samordning med övriga projekt i Högdalen

I projektet Högdalstriangeln ingår upprustning av allmänna ytor inom Högdalen. Detta kommer att ske samordnat med projekten i Stöttan, Arkivfotot och Kantjärnet. I projektet Stöttan har Familjebostäder markanvisats ca 43 lgh och i Arkivfotot har Familjebostäder markanvisats ca 300 lgh. I kv. Kantjärnet påbörjas under sommaren bygget av ca 50 lgh av Essebyggen Service Claes Johansson AB.

I samband med remissvaret på programförslaget för Arkivfotot, 2004-10-12, begärde gatu- och fastighetsnämnden att kostnaderna i projektet ses över. De då redovisade tankarna om en stor utbyggnad i Högdalstriangeln har nu minskat med hänsyn till

buller, befintliga ledningar och svåra markförhållanden mm. Nu koncentreras bebyggelseförslagen till Harpsundsvägen (kv. Arkivfotot mm) och kv. Tvärslån.

För att kunna genomföra bebyggelseförslagen krävs en upprustning av de offentliga miljöerna kring Högdalen centrum, under bussterminalområdet, parkstråket från Bandängen och ner mot Magelungsvägen och Rågsveds friområde. De satsningar som är mest nödvändiga är en upprustning av miljön under bussterminalen samt en fortsättning av parkstråket från Bandängen i Bandhagen till Rågsveds friområde, inklusive en gång- och cykelbro över Nynäsbanan. Upprustningsförslagen är totalt kostnadsuppskattade till ca 17-23 mnkr i sitt enklaste utförande.

Kontoret föreslår en samordning av projekten Tvärslån, Kantjärnet, Stöttan och Arkivfotot i Högdalen och att exploateringsmedel läggs från respektive projekt för att förbättra den yttre miljön enligt ovan. Dessa satsningar skulle ge hela området ett lyft och ge inte bara de som flyttar till de nya bostäderna större boendekvalitéer, utan komma samtliga i Högdalen och Bandhagen tillgodo. En bro över Nynäsbanan, med tillhörande stråk skulle minska de barriäreffekter som vägar och spår utgör. Det skulle ge invånarna tillträde till en av de största natur- och rekreationstillgångarna i Vantör-Rågsveds friområde.

Genomförande

Byggherren utför alla arbeten inom kvartersmark. Initialt måste delar av parkeringsanläggningen rivas och delar saneras för att området skall kunna bebyggas.

Staden utför upprustning av de offentliga miljöerna successivt när finansiering finns från de projekt som skall bidra med exploateringsmedel. Kontoret avser återkomma till nämnden med ett genomförandebeslut för upprustningen, vilket lämpligen sker i samband med genomförandebeslut för Tvärslån. Ärendet kommer då att innehålla konkreta åtgärdsförslag och en tydligare redovisning av kostnaderna.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden gällande Tvärslån blir i samband med genomförandebeslutet när förslag till köpeavtal eller tomträttsavtal föreligger, preliminärt 3 kvartalet 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret är positivt till exploateringen som kommer att ge fler bostäder i ett centralt läge i Högdalen. Bebyggelsen kommer att vara ett bättre tillskott till miljön kring centrum än nuvarande garage- och verkstadsanläggning.

Kontoret är positivt till att låta byggherren friköpa tomträtten till bostäderna efter lagakraftvunnen plan och fastighetsbildning.

Kv. Tvärslån omges av huvudgator med stor trafik. Skebokvarnsvägen har stor busstrafik till Högdalens bussterminal och T-bana. Längs huvudnätet skall framkomlighet och trafiksäkerhet vara god. In- och utfarter skall normalt ej förekomma.

Därför måste de delar av tomtgränsen mot Skebokvarnsvägen och Sjösavägen som ej måste nyttjas för in- och utfart förses med förbud mot körförbindelse över tomtgräns.

Det är glest mellan grundkartans angivelser av gatuhöjder i området. På plankartan föreskrivs höjden +38,8 på den lokala angringsslingan inom tomten men det saknas höjder på anslutande gator; vid infarten till angringssytan och längs Sjösavägen förbi fastigheten. Gatu- och fastighetskontorets bedömning är att gatuhöjder på berörda gator måste definieras på plankartan. Eventuella höjdangivelser på anslutande trafikytor inom tomten får sedan anpassas till gatuhöjderna genom bestämmelse i planen eller genom prövning vid bygglov.

På tomtmark illustreras alltför små trafikutrymmen på plankartan. Plats måste finnas för flytt- och sopbil vilket gör att redovisad byggrätt för sophus behöver minskas med hänsyn till svängradier och gångytor vid infart.

I övrigt har kontoret inget att erinra mot upprättat planförslag.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ändrad detaljplan för del av kv. Tvärslån mm i Högdalen, S-Dp 2005-02091-54.

SLUT