



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-10-21

Handläggare: Åsa Wigfeldt
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 262 83
e-mail: asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se

2003-09-26

Dnr: 03-512-838:3

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ny detaljplan för fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 m m i Hammarbyhöjden.
Remiss av planförslag. Markanvisning inom Hammarbyhöjden 1:1 samt
Triplexen 4 i Hammarbyhöjden till Svenska Bostäder för parkeringsändamål.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 m m i Hammarbyhöjden, S-Dp 2002-15318-54.
2. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark inom Hammarbyhöjden 1:1 och Triplexen 4 i Hammarbyhöjden till Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och tomträttsavtal.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom Hammarbyhöjden 1:1 m m i Hammarbyhöjden. Remissen ska vara besvarad senast den 13 oktober 2003. Gatu- och fastighetsnämnden har i två tidigare beslut anvisat mark i Hammarbyhöjden till Svenska Bostäder.

Planförslaget innehåller tre lamellhus i 4-5 våningar om ca 80 hyreslägenheter. Parkering föreslås dels genom effektivisering av två befintliga parkeringsplatser, dels inom blivande kvartersmark för bostäder. För att parkeringsfrågan ska kunna lösas enligt planförslaget föreslår kontoret att mark inom två befintliga parkeringsplatser anvisas till Bolaget för parkeringsändamål.

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Gatu- och fastighetsnämnden förordade i sitt beslut i samband med programremissen att hus 2 om möjligt skulle skjutas söderut bl a för att skapa en öppen yta mellan huset och tunnelbanan. Kontoret anser att lekängen i och med detta får en utsatt placering, mellan parkeringsplatsen och tunnelbanan och på det nya husets bullerstörda skuggsida. Kontoret förordar att huset istället skjuts så långt norrut som möjligt. Det bevarar mer av den befintliga miljön och ger betydligt bättre förutsättningar för ostörd och trygg lek. Samtidigt bibehålls sambandet mellan lektyta och lekplats.

Antalet p-platser i förslaget uppfyller inte gällande p-norm. Med tanke på den besvärliga parkeringssituationen i området anser kontoret att antalet platser bör vara 0,7 per ny lägenhet. Programförslaget redovisade p-platser vid hus 3. Dessa platser är i planförslaget flyttade till angöringsgatan norr om hus 2. Kontoret anser att det är bättre att behålla p-platserna vid hus 3 och skapa mer fri yta söder om hus 2.

In- och utfartslösningen till parkeringen under tunnelbanan bör ses över. Parkeringen föreslås i planförslaget ha utfart mot Ulricehamnsgatan, omedelbart intill ett planerat övergångsställe. Kontoret föreslår att in- och utfart istället sker mot Malmövägen.

I övrigt anser kontoret att planförslaget är bra.

Den föreslagna exploateringen sker inom grön mark. Detta kompenseras bl a genom att miljön i anslutning till tunnelbaneentrén rustas upp. Del av den allmänna parkeringen vid tunnelbanan samt platsen för den f d entréhallen införlivas i och rustas upp tillsammans med Willy Brandts Park. Befintliga gröna stråk och offentliga passager rustas också upp.

Om kostnaderna i projektet ryms inom kontorets delegation avser kontoret inte att återkomma med ytterligare redovisning i ärendet.

Kontoret föreslår att nämnden lämnar markanvisning inom Hammarbyhöjden 1:1 och Triplexen 4 i Hammarbyhöjden till AB Svenska Bostäder för parkeringsändamål och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal och tomträttsavtal. Kontoret föreslår även att nämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremissen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom Hammarbyhöjden 1:1 m m i Hammarbyhöjden. Remissen ska vara besvarad senast den 13 oktober 2003.

Bebyggelsen i Hammarbyhöjden är huvudsakligen från 1930- och 1940-talen. En viss förtätning har skett under senare år. Lägenhetsbeståndet domineras av smålägenheter, 74 % är 2 r o k eller mindre, 7 % är 4 r o k eller större. Ägandet domineras av enskilda (37 %) och övriga, d v s fastighetsföreningar, stiftelser, stat och kommun (33 %). Allmännyttan äger 21 % av beståndet, bostadsrättsföreningar äger 9 %. Mindre än 1 % av beståndet består av småhus.

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare lämnat markanvisning till AB Svenska Bostäder (Bolaget) för bostäder invid Hammarbyhöjdens östra t-baneentré. Marken ska upplåtas med tomträtt. Förutom de områden som ingår i detta projekt är ingen markanvisning lämnad i Hammarbyhöjden de senaste åren.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden har i två tidigare beslut anvisat tre markområden invid Hammarbyhöjdens östra t-baneentré till Bolaget.

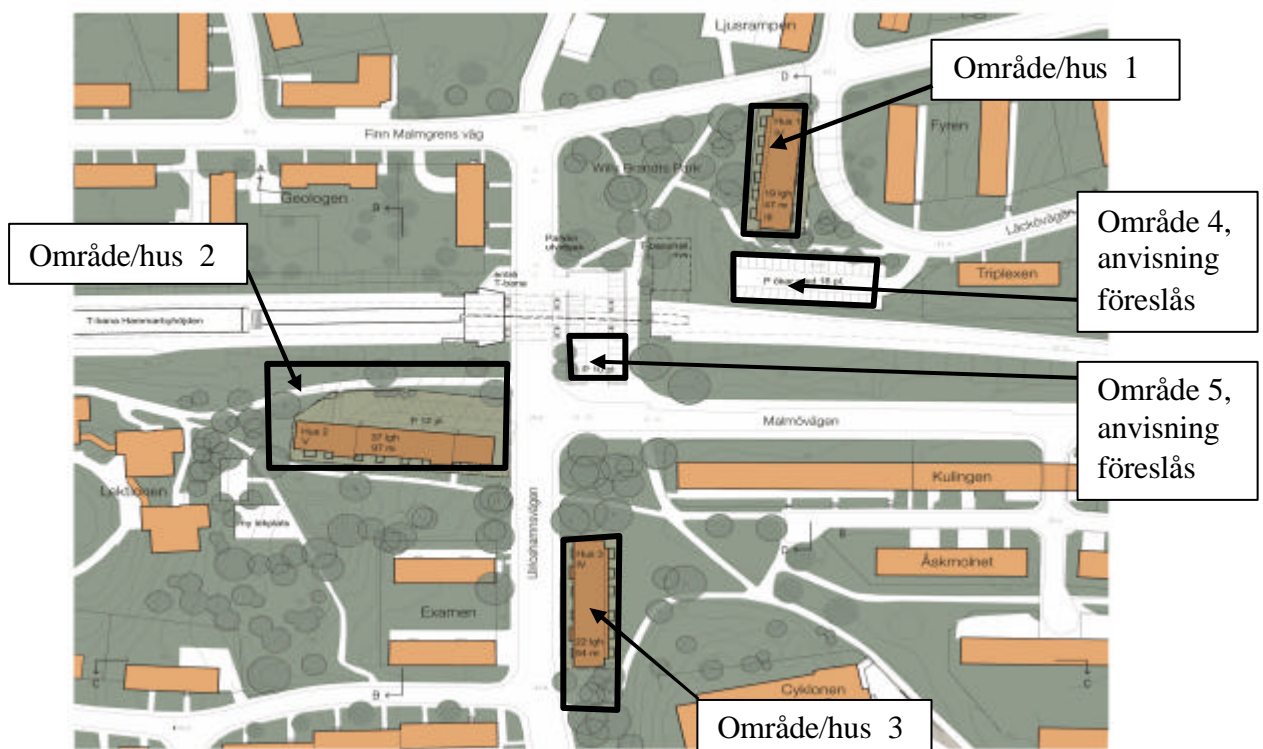
Våren 2002 föreslog kontoret markanvisning av tre områden (område 1-3 på skissen nedan) till Bolaget. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 7 maj 2002 att endast anvisa området invid Willy Brandts Park (område/hus 1, se karta nedan) och anförde i beslutet att detta område lämpar sig för bebyggelse och man i det fortsatta arbetet skall öka exploateringen inom detta område.

Stadsbyggnadsnämnden gav den 7 november 2002 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planläggningen av alla de tre områden som ingick i det ursprungliga förslaget.

Den 27 maj 2003 behandlade gatu- och fastighetsnämnden stadsbyggnadskontorets programremiss. Nämnden beslutade i samband med detta att anvisa mark även inom område 2 och 3 enligt programförslaget. Nämnden anförde dessutom att exploateringen borde öka med ett så litet intrång i grönmarken som möjligt samt att boendeparkeringen i så hög grad som möjligt bör lösas på befintlig parkering vid tunnelbaneentrén eller på gatumark. Nämnden anförde slutligen att huset i område 2 om möjligt skjuts söderut för att hamna i linje med husen på Malmövågen samt skapa en stor sammanhängande grönyta mellan huset och spåret.

Detaljplaneförslag

Syftet med planförslaget (bilaga 1) är att tillskapa nya lägenheter i Hammarbyhöjden. Projektet omfattar även upprustning och kvalitetshöjning av Willy Brandts Park, gångstråk och allmän miljö kring t-baneentrén. Enligt gällande planer är område 1 parkmark, område 2 och 3 trafikområden, område 4 parkeringsmark samt område 5 gatumark. Skissen nedan visar projektets utformning och de områden som ingår.



Förslaget innehåller tre lamellhus i 4-5 våningar med totalt ca 80 nya lägenheter. Parkering för de nya lägenheterna föreslås dels inom den blivande kvartermarken för bostäder, dels genom effektivisering och utökning av två befintliga parkeringsplatser. Totalt redovisar planförslaget 38 nya parkeringsplatser.

SL har flyttat tunnelbaneentrén till västra sidan om Ulricehamnsvägen. Som en följd av detta krävs åtgärder för att gångtrafiken över Ulricehamnsvägen ska kunna ske på ett trafiksäkert sätt. Den utrymda tunnelbanebyggnaden ska enligt planförslaget rivras och en upprustning av området runt tunnelbaneentrén blir aktuell.

Markanvisning

För att lösa parkeringen inom projektet föreslår kontoret att två befintliga parkeringsplatser anvisas till Bolaget, dels en parkeringsplats inom Triplexen 4 (område 4), dels en del av en allmän parkering i anslutning till tunnelbanan inom Hammarbyhöjden 1:1 (område 5).

Bolaget har för avsikt att rusta upp och effektivisera parkeringsplatserna och på så sätt tillskapa ytterligare p-platser. Triplexen 4 disponeras idag av en bostadsrättsförening för parkering. Bostadsrättsföreningen kommer även fortsättningsvis att kunna disponera det antal platser man har idag.

Markanvisning ska ske enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy och gälla i två år. Bolaget får en tomträttsupplåtelse enligt de principer som gäller vid upplåtelsepunkten.

Tillgänglighet

Vistelseytor intill de nya husen och entréerna kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Huset längs Läckövägen är beläget på en höjdplatå jämfört med tunnelbaneentrén och kan enbart nås via en sluttande parkväg eller trottoar. Tillgänglighetsprojektet har granskat planförslaget och har inga synpunkter.

Miljökonsekvenser

En bullerutredning är genomförd avseende buller från väg och tunnelbanetraffic. Stadens kvalitetsmål kan uppnås med undantag för maximal ljudnivå om 70 dB(A) utomhus vid gavelfasad mot Malmövägen. Särskild markundersökning behöver göras för att säkerställa att vibrationer från tunnelbanan inte orsakar störningar. Planförslaget bedöms inte medföra att luftkvalitetsnormen för kväveoxid eller partiklar överskrids.

Kompensation för ianspråktagen grönmark

Den föreslagna exploateringen sker huvudsakligen på mark som är obebyggd. Kompensation för att obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse kommer att ske på flera sätt. Hammarbyhöjden har god tillgång på fria ytor och grönområden, bl a genom närheten till Nackareservatet och Nytorps Gärde.

Den föreslagna nya anvisningen för parkering i område 4 och 5 innebär inget intrång i grön mark.

I projektet ingår en upprustning av miljön i anslutning till den f d t-baneentrén. Den gamla entréhallen föreslås rivas och marken införlivas, tillsammans med en del av den allmänna parkeringen, i parken och på så sätt omvandlas tidigare bebyggd och asfalterad yta till park. Willy Brandts Park rustas upp och förses med möblering och någon typ av konstnärlig utsmyckning med anknytning till Willy Brandt. Konstkansliet arbetar med frågan. Befintlig lekplats i anslutning till kv Examen rustas upp. Dessutom föreslår kontoret en upprustning av befintliga grönstråk och offentliga passager i området.

Ekonomiska konsekvenser

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Bolaget betalar kostnaderna för en ny detaljplan. Eftersom bolaget får en tomträttsupplåtelse kommer staden att belastas med kostnader för va-anslutning, eventuellt grundläggningsbidrag samt kostnader för flyttning av bl a en fjärrvärmeledning. Marksanering erfordras sannolikt inte.

Exploateringen ger även upphov till ett par angelägna investeringar för staden. Vissa åtgärder som bör samordnas med bostadsprojektet är aktualiserade av att SL flyttat sin tunnelbaneentré. Projektet kommer även att belastas av kostnader för upprustning av den allmänna miljön. Det fortsatta planarbetet kommer att visa närmare vilka åtgärder som bör ske och därefter är det möjligt att göra en bedömning av kostnaderna för upprustningen. Projektet bedöms inte få någon större påverkan på framtida driftkostnader. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under 2 kv 2004.

Staden ansvarar för flyttning av befintliga ledningar innan bostadsproduktionen påbörjas. Byggstart för bostäderna sker andra halvåret 2004. Upprustning av park m m sker när byggnadsarbetena är färdigställda, sannolikt sommarhalvåret 2006.

Om kostnaderna i projektet ryms inom kontorets delegation avser kontoret inte att återkomma med ytterligare redovisning i ärendet. Om kostnaderna överstiger kontorets delegation blir nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden i samband med genomförandebeslutet när tomträttsavtal är träffat med byggherren, preliminärt 1 kv 2004.

Kontorets synpunkter och förslag

Hammarbyhöjden är ett centralt, attraktivt bostadsområde, beläget nära naturen och med väl utbyggd infrastruktur och goda kommunikationer. Området är välbeläget omedelbart intill tunnelbanestation Hammarbyhöjden. Affärer och service finns vid Finn Malmgrens plan. Skolor och daghem finns i närområdet. Området lämpar sig bra för kompletteringsbebyggelse. Den föreslagna exploateringen sker delvis inom mark som är grön. Området har dock god tillgång på fria ytor och grönområden.

Huset på öppna ytan söder om tunnelbanan (område 2), är i planförslaget placerat så att en befintlig lekäng och lekplats kontoret värnar om har fått minskad användbarhet. Gatu- och fastighetsnämnden förordade i sitt beslut med anledning av programremissen att huset om möjligt skulle skjutas söderut för att hamna i linje med husen på Malmövägen och därmed skapa en öppen yta mellan huset och tunnelbanan. Kontoret anser att

lekängen på så sätt får en mindre bra placering. Lekängen hamnar på så sätt mellan tunnelbanan och angöringsgränden vid hus 2, på det nya husets bullerstörda skuggsida. Samtidigt försvinner det samband som idag finns mellan lekplats och äng.

Kontoret förordar att huset istället skjuts så långt norrut som möjligt. Det bevarar den befintliga miljön i högre grad, behåller ett klart samband mellan lekängen och lekplatsen och ger betydligt bättre förutsättningar för ostörd och trygg lek, både inom lekängen och lekplatsen. Miljön blir dessutom trevligare och mindre bullerstörd mellan gårdssidorna på de två bostadshusen. Öppenheten mellan husen blir bättre och lekängen får mer gynnsamma solförhållanden eftersom det befintliga huset i kv Examen är både lägre och kortare än det nya huset och därmed skuggar mindre.

I programförslaget fanns p-platser i anslutning till hus 3. Dessa platser har i planförslaget ersatts av sneda p-platser vid angöringsgränden norr om hus 2. Kontoret anser att det är bättre att behålla parkeringen vid hus 3 och skapa mer fri yta omkring hus 2.

Placeringen av in- och utfart till parkeringen under tunnelbanan bör ses över. Planförslaget redovisar en utfart mot Ulricehamngatan, omedelbart intill ett planerat övergångsställe. Kontoret föreslår att in- och utfart istället sker i befintligt läge mot Malmövägen.

Totalt redovisar planförslaget 38 parkeringsplatser för de nya lägenheterna. Detta uppfyller inte gällande p-norm för ytterstaden. Med tanke på den besvärliga parkeringssituation som råder i området anser kontoret att antalet p-platser bör uppgå till 0,7 per lägenhet.

För att parkering ska kunna anordnas för de nya lägenheterna med minsta möjliga intrång i grön mark föreslår kontoret att två befintliga parkeringsområden anvisas till Bolaget.

Om kostnaderna i projektet ryms inom kontorets delegation avser kontoret inte att återkomma med ytterligare redovisning i ärendet.

Kontoret föreslår att nämnden lämnar markanvisning inom Hammarbyhöjden 1:1 och Triplexen 4 i Hammarbyhöjden till AB Svenska Bostäder för parkeringsändamål och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal och tomträttsavtal. Kontoret föreslår även att nämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremissen.

SLUT