



Handläggare: Patrik Ståhl
Telefon: 08-508 20 068

NY DETALJPLAN FÖR KV. TEGELSTAPELN I BANDHAGEN

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsdelsnämnden överlämnar som yttrande Anders Lindströms tjänsteutlåtande daterat den 9 januari 2006.

Monika Viklander
stadsdelsdirektör

Anders Lindström
avdelningschef

SAMMANFATTNING

Stadsdelsnämnden i Vantör har för yttrande tagit del av förslag till ny detaljplan för kvarteret Tegelstapeln i Bandhagen. Detaljplaneområdet omfattar mark på Sjösavägen intill Högdalens centrum. Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett åtta våningar högt punkthus med 30 bostäder samt anläggande av 18 parkeringsplatser. Förvaltningen framhåller behovet av att byggherren möjliggör inrymmandet av tre små s.k. servicelägenheter som kan bebos av personer med förståndshandikapp. Det är önskvärt att förslaget till fasadlösning omstuderas förutsatt att beräknad hyresnivå inte påverkas negativt till följd av detta. Förvaltningen ser positivt på om en förskoleverksamhet kan inrymmas i punkthusets bottenvåning. Stadsdelsförvaltningen föreslår att förslaget till detaljplan tillstyrks.

ÄRENDETS BEREDNING

Ärendet har beretts inom strategi- och planeringsavdelningen i samråd med äldre- och handikappavdelningen.

BAKGRUND

Stadsdelsnämnden har för yttrande tagit del av ett förslag till ny detaljplan för kvarteret Tegelstapeln i Bandhagen, på Sjösavägen nära Högdalens centrum. Stadsbyggnadskontoret emotser stadsdelsnämndens yttrande senast den 3 februari 2006. Samrådsmöte för allmänheten äger rum den 18 januari kl. 17-19 i stadsdelsförvaltningens lokaler i Högdalen.

Plankartan finns tillgänglig hos nämndsekreteraren och i samband med nämndens sammanträde.

DETALJPLANEN I KORTHET

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett åtta våningar högt punkthus med 30 bostäder samt anläggande av 18 parkeringsplatser i kv. Tegelstapeln vid Sjösavägen. Byggherren AB Familjebostäder önskade initialt två punkthus på platsen. Bullerstudier har dock reducerat projektet till att omfatta endast en byggnad. Hyresnivåer på mellan 1100-1200 kr per kvm/år skall uppnås.

Planområdet utgörs av parkmark. Planens genomförande innebär att kompenserande resurser kan läggas på t.ex. en ny gång- och cykelbro till Rågsveds friluftsområde (s.k. grönkompensation). Även insatser på kringliggande naturmark föreslås. Byggnadens fasader är uppbyggda av prefabricerade betongelement. Genom gjutningen ges betongelementen en vågrät mönstring som är tänkt att anspela på den omgivande tegelarkitekturen.

Avsteg från de av riksdagen fastställda bullernormerna kan ske i enlighet med tidigare överenskommelse mellan staden och länsstyrelsen. Bostadshuset uppförs invid en elstation men placeras längre bort än de tio meter som behövs för att inte gränsvärdet för magnetfält skall överskridas. Byggherren anlägger en lekplats i anslutning till fastigheten.

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER

Förvaltningen ser positivt på att fler bostäder kan byggas i Högdalen som både har goda kommunikationer och god service. Det är tillika lovvärt att förslaget baseras på idéer som möjliggör relativt låga hyror.

Olyckligtvis inverkar den nya bebyggelsen negativt på kringliggande bostäders ljusförhållanden vilket är svårfrånkomligt när staden i huvudsak byggs ”inåt” det vill säga genom förtätning av befintliga bostadsområden. Genom punkthusets placering har dock största möjliga hänsyn tagits för att minimera denna inverkan.

Förvaltningen uppfattar att huset kan bidra till att det relativt välfrekventerade parkstråket mellan Högdalen C och Bandhagen längsmed tunnelbanespåret blir något tryggare att använda. Fler boende på denna plats gör att den allmänna uppsikten över området ökar. En sådan typ av förändring brukar i forskningen framhållas som trygghetsfrämjande genom att nyttjandegraden ökar och därmed den sociala kontrollen.

Förvaltningen har behov av att byggnaden kan inrymma tre stycken servicelägenheter motsvarande 1 r.o.k. alternativt små lägenheter på 2 r.o.k. Bostäderna behövs för förståndshandikappade med ringa behov av personalstöd. Av den anledningen behövs inga personalutrymmen, gemensamma kök eller liknande.

Efterfrågan på kommunala förskoleplatser är hög varför det vore positivt om en förskoleverksamhet skulle kunna inrymmas i punkthusets bottenvåning. Grönytorna runt huset är begränsade men denna omständighet kan kompenseras av den goda tillgången på andra friytor som t.ex. parken i Bandängen. Förvaltningen bedömer att byggnadens centrala läge invid tunnelbana och bussförbindelser i Högdalens centrum även kan innebära en långsiktig efterfrågan på dessa förskoleplatser.

Den formgjutna betongen på byggnadens fasad skall anspela på omkringliggande bebyggelse som har tegelfasader. Tegelfasader förekommer visserligen men stadsdelen domineras av putsade fasader. Förvaltningen är tveksam till om punkthusets arkitektoniska uttryck kan bidra till stadsbilden på ett positivt sätt och kan konstatera att byggnaden får stort genomslag i stadsbilden genom dess omfattande volym och resning. En omprövning med avseende på fasadlösningen är önskvärd givet att en gynnsam hyresnivå ändå kan uppnås. Förvaltningen vill betona vikten av att utrymmen för källsortering ordnas inom fastighetens gränser.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsdelsförvaltningen att förslaget till ny detaljplan för kv. Tegelstapeln tillstyrks.

BILAGOR

1. Förslag till ny detaljplan för kvarteret Tegelstapeln i stadsdelen Bandhagen.