



Kontaktperson
Staffan Lorentz
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 81
staffan.lorentz@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-10-27

**Detaljplan för område vid kv. Jordbruksministern i Bagarmossen.
Remiss av planförslag.**

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för område invid Jordbruksministern i Bagarmossen, S-Dp 2005-03838-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

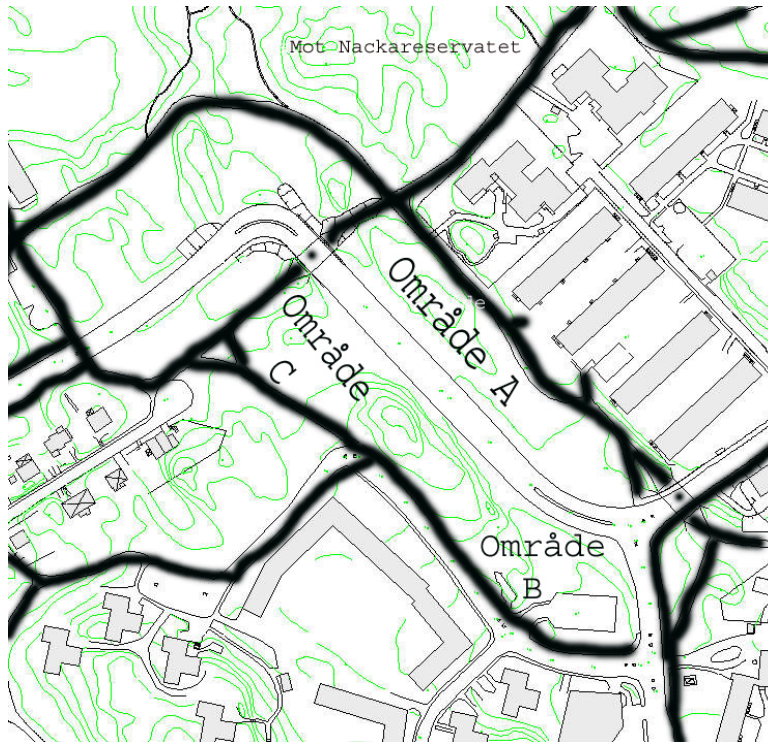
Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för kv. Jordbruksministern i Bagarmossen, S-Dp 2005-03838-54. Planförslaget innehåller 9 flerbostadshus med totalt ca 140 lägenheter. Einar Mattsson AB och Svenska Bostäder är byggherrar. I projektet ingår ombyggnader av Sockenvägen och Rusthållarvägen med cirkulationsplats, plantering av trädallé, byggande av gång- och cykelbanor mm.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets synpunkter som svar på remissen.

Bakgrund

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp. Programförslaget innehöll ca 1 300 lägenheter i sin fulla utbyggnad. I mars 2005 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplaner skulle upprättas för ca 1 000 av dessa. Området invid kv. Jordbruksministern i Bagarmossen markanvisades 2005-03-08 till Einar Mattsson AB och Svenska Bostäder AB. Svenska bostäder uppför ca 100 lägenheter med hyresrätt och Einar Mattsson uppför ca 40 bostadsrätter.

Förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med markkontoret, Einar Mattsson och Svenska Bostäder. Detaljplaneförslaget har remitterats till marknämnden för svar senast 26 oktober 2005.



Markanvisade områden i kv. Jordbruksministern, med nuvarande gång- och cykelnät markerat.

Tidigare beslut

- Startpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärrtorp och del av Enskededalen, gemensamt tjänsteutlåtande, gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar på program för framtida Kärrtorp 2005-01-25.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisningar Kärrtorp 2005-03-08.
- Stadsbyggnadsnämnden: godkännade av programförslag 2005-03-17.

Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget, se bilaga 1, innehåller byggrätt för ca 140 lägenheter i 9 flerfamiljshus om fyra våningar. Bebyggelsen placeras delvis utmed Sockenvägen och skapar gårdar mot befintliga bostäder i intilliggande kvarter.

Inne på gårdarna och längs Sockenvägen bevaras befintliga träd, men ett flertal träd måste fällas i området nordost om Sockenvägen för att möjliggöra bebyggelse där. Sockenvägen minskas i bredd och en

cirkulationsplats anläggs. En berghäll med isräfflor bevaras och skyddas genom planbestämmelse.



Situationsplan. Illustration av White.

Einar Matsson är markanvisade område C. Svenska Bostäder område A och B.

För att öka orienterbarheten ges Sockenvägen en mer gatumässig utformning som förtydligar dess funktion som huvudgata mellan två stadsdelar. Detta sker samordnat med den ombyggnad som sker av Sockenvägen utmed kv. Gåshällan. Syftet med gaturummet och utformningen av kvarteren är också att här att skapa en trevlig entré till Bagarmossen.



Ny entré till Bagarmossen. Illustration av Lindberg Stenberg Arkitekter.

Gatan utformas med 8 meters körbredd och trädplantering på norra sidan. Gångbanor är endast nödvändiga för intern kommunikation mellan de nya bostäderna, då det i nuläget finns fungerande gång- och cykelvägnät bakom kvarteren. Utformning av gata och gångbanor mm studeras vidare i detaljplanarbetet. Cirkulationsplatsen skapar en säkrare korsning mellan Byälsvägen, Sockenvägen och Rusthållarvägen. Den ökar även orienterbarheten i vägnätet och förtydligar området som entré till Bagarmossen på ett bra sätt. Vägens karaktär som genomfartsgata med upplevd hög hastighet tonas ned genom trädplantering och gaturummets smalare möblering.

110 parkeringsplatser, med en norm om 0,2 bilplatser per bostadsrum, tillskapas på kvartersmark. I område A, norr om Sockenvägen planeras parkeringarna mellan husen, överbyggda med sedumtak. En entrégata, parallell med Sockenvägen, löser övrigt behov av parkeringsplatser.



Område A sett från Sockenvägen. Illustration av Lindberg Stenberg Arkitekter.

I område B, närmast Rusthållarvägen tillskapas parkering genom ett garage under ett av bostadshusen samt som besöksparkering ovan mark.

I Einar Mattsons område C skapas markparkering i anslutning till kvarteret. Parkeringsplatsen genomkorsas av ett befintligt gång- och cykelvägnät, som nu mynnar ut i Ätravägen tillsammans med den tillkommande biltrafiken varför dess utformning särskilt bör studeras.

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är möjligt att angöra de nya husen inom 10 meter från entréerna.

-Miljökonsekvenser

De föreslagna byggnaderna har delvis förlagts på mark som inte hyser några biologiska värden. I del A, norr om Sockenvägen påverkas pelartallskogen, men bebyggelsen har förlagts så lång söderut som möjligt för att spara vegetationen. Bebyggelsen kan inte skjutas längre söderut utan att helt ändra sträckning på Sockenvägen. Bebyggelsen i del A och C gör ett visst intrång i slänten mot väster och mot gränsen mot Nacka friluftsområde. I område C görs ansträngningar att spara befintliga träd och berghällar, både vid bostäderna och vid parkeringen.

Ny vegetation med för platsen naturliga växtmaterial kommer att planteras inne på gårdarna för att stärka området som spridningslänk. Ett stort område med natur sparas mellan del B och del C.

-Kompensation för ianspråkstagen grönyta
Området har god tillgång på friyta och ligger nära natur- och rekreationsområden som till exempel det blivande Nackareservatet.

I markanvisningsärendet beslutades att kompensation för bortfall av grönytor skall ske genom en översyn av programområdets parker och rekreationsområden. Dessa kan vara de som i programarbetets intervjuundersökningar angetts vara populära besöksmål och andra som är i behov av en bättre funktion.

Cirka trettio gatuträd kommer att planteras utmed Sockenvägen invid kv. Jorbruksministern och bort mot kv. Gåshällan i samband med vägens ombyggnad. Till dessa tillkommer gröna planteringsytor.

Kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har redovisats i tjänsteärende om remitterat detaljplaneförslag för kv. Gåshällan (Dnr: M05-512-734:1). Ärendet redogjorde för den samlade kompensationen för bebyggelsen enligt programförslaget för Kärrtorp och har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

-Ekonomiska konsekvenser
Projektets ekonomi är in nuläget inte fullständigt utredd. Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 100 lägenheter i hyresrätt och cirka 40 lägenheter i bostadsrätt, om ca 20 mnkr.

Stadens utgifter omfattar kompensationsåtgärder för ianspråkstagen grönmark, ombyggnad av Sockenvägen med cirkulationsplats, tillhörande trädplantering på gatumark samt kompletteringar till gång- och cykelvägnät mm. I område C behöver en 30 kV-ledning flyttas på en sträcka av minst 100 m, vilket staden skall bekosta. Vidare bekostar staden ledningsserviser, eventuell hantering av förorenad mark samt fastighetsbildning och liknande. Storleken på stadens utgifter i projektet kommer att utredas och presenteras närmare vid genomförandebeslutet.

Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden, även om kostnad för gatuombyggnad kommer att behöva delas med projektet i kv. Gåshällan.

-Påverkan på barn
Programförslaget och kompensationsåtgärder har samrått med ungdomsråd och förskolepersonal. Den kompensation enligt ovan, som föreslås för ianspråkstagen grönmark, ger en positiv påverkan på barn. Den öppna ytan

söder om Sockenvägen vid område B och vid C försvinner som område för spontan lek och spel i och med exploateringen.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att ha en positiv påverkan på näringslivet, dels genom de arbetstillfällena som skapas vid utbyggnaden, men även som ett ökat kundunderlag till butiker och verksamheter i Kärrtorp och Bagarmossen.

-Genomförande

Byggherrarna står för all bebyggelse samt all utbyggnad av vägar och planteringar inom kvartersmark. Staden står för ombyggnad av gator och gång och cykelvägnät, kompensationsåtgärder och liknande på gatu- och parkmark. Ombyggnad av gata och tillhörande ytor kommer att ske samordnat med utbyggnaden av bostäderna.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under sommaren 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslutet när tomträttsavtal upprättas med Svenska Bostäder och Einar Mattsson, preliminärt andra kvartalet 2006.

Markkontorets synpunkter, förslag till beslut

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, byggherrarna och trafikkontoret varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget.

Kontoret anser bland annat att gränserna mellan kvartersmark och park och gatumark ytterligare bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Gång- och cykelvägnätet passerar idag bakom de kvarter som skall bebyggas. I Område C kommer stråket gå igenom Einar Mattssons parkeringsyta och nära deras förrådsbyggnad. Denna sträckning blir mindre attraktiv än med nuvarande utformning. Kontoret menar att detta område bör x-markeras för att försäkra sig om allmänhetens tillträde till området. Utformningen av skärningen ”Ätravägen-Område C:s parkering och gång- och cykelstråket”, bör särskilt utredas vidare. Kontoret menar att den redovisade lösningen är godtagbar trafiksäkerhetsmässigt men kanske inte trygghetsmässigt. Det kan uppstå konflikter då parkerade bilar skall backas ut mot Ätravägen då sikten är dålig, även om trafikintensiteten är låg. Det genomgående gång- och cykelstråket har eventuellt fått en roll som är alltför underordnad.

Likaså bör allmänhetens tillträde säkerställas till den gångbana som går på Svenska Bostäders kvartersgata utmed Sockenvägen genom avtal eller planbestämmelse. Det attraktivaste gång- och cykelstråket är det som ligger bakom kvarteren idag, och som även i fortsättningen kommer vara det viktiga. Det kan dock vara en poäng att kunna gå längs Sockenvägen kvällstid då den vägen upplevs som säkrare. Skötsel och drift av denna gångbana bör dock tas av tomträttsinnehavaren då den i första hand servar de boende i kvarteret.

Rörande naturmarken norr om Svenska Bostäders område A, är tallskogen viktig vilket också understryks i planförslagets beskrivning. För att säkerställa att tallarna i område A sparas i framtiden bör man i det framtida planarbetet överväga om bestämmelsen natur som används på område B även kan användas på delar av kvartersmarken på område A. Norr om kvartersmarken i område A bör det finnas minst 1,5 m park/naturmark för att säkra framtida kvalitet och underhåll på gång och cykelvägen. Kvartersgränsen får således dras in något mot husen.

Rörande kvartersmarken i området så anser kontoret att den skall vara tillgänglig för allmänheten och inte får spärras av med staket, murar och liknande. Det är viktigt att närboende kan röra sig igenom området, för att nå gångbanor, tunneln under Sockenvägen etc.

I övrigt anser kontoret att detaljplaneförslaget är bra och ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Bagarmossen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT