



Kontaktperson
Jörgen Modig
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 34
jorgen.modig@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-03-30

Ny detaljplan för markområde inom del av fastigheten Lunda 6:1 i stadsdelen Lunda. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss för ny detaljplan inom del av fastigheten Lunda 6:1 i Lunda, S-Dp 2004-06696-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderligt avtal för exploateringens genomförande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Småa AB planerar att bygga 41 lägenheter i form av par- och radhus på ängen nedanför Tumultgränd i Lunda/Kälvesta. Bolaget har omarbetat idéförslaget från programremissen för att klara gällande krav på ljudnivåer. Förslaget innebär att ny småhusbebyggelse uppförs kring en gemensam gatuslinga. De nya husen får markparkering på eller i anslutning till den egna tomten. Lägenheterna planeras såsom bostadsrätter och kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt.

Investeringskostnaderna för projektet uppgår till drygt 2 mnkr. De största utgiftsposterna utgörs av anläggandet av ny parkväg samt servisavgifter. Intäkterna, i form av kapitaliserad avgäld, beräknas uppgå till ca 14 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget samt att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal för exploateringens genomförande.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Staden och Småa AB har tillsammans tagit fram ett idéförslag för ett nytt småhusområde i Lunda/Kälvesta, under hösten 2003. Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden har därefter 2004-02-17 beslutat om markanvisning till bolaget inom del av fastigheten Lunda 6:1 i Lunda. Det anvisade markområdet gränsar till småhusbebyggelse i Kälvesta och i Skälby (Järfälla).

Stadsbyggnadsnämnden gav senare stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet (juni 2004).

Marknämnden har 2005-06-17 överlämnat ett remissvar till stadsbyggnadskontoret, gällande programförslaget. Stadsbyggnadskontoret har nu på remiss översänt ett omarbetat planförslag gällande ny detaljplan för bostäder inom del av fastigheten Lunda 6:1 i Lunda/Kälvesta. Remisstiden sträcker sig till den 18 april 2006.

Planförslag

Planförslaget har omarbetats något, bl.a. för att bättre klara Boverkets krav på acceptabla ljudnivåer. Förslaget innehåller nu 41 lägenheter i form av parhus, radhus och fristående hus. Bebyggelsen föreslås kring en lokal gatuslinga, i form av en triangel. Områdets mitt sparas och planeras inrymma en gemensam lekpark. Lägenheterna föreslås med markparkering på eller i anslutning till varje tomt samt med gästparkering längs med gatan.

Enligt planförslaget nås det nya bostadsområdet genom en förlängning av Tumultgränd. Den nya gatusträckningen föreslås tillhöra och skötas av det nya området, genom bildandet av en bostadsrättsförening.

Vidare föreslås två parkvägar öster och väster om det nya bostadsområdet, för att underlätta nord-sydliga passager och för att öka tillgängligheten i området. Resterande del av den igenvuxna ängen föreslås att gallras så att landskapet hålls öppet, se bilaga 1: Planförslag.

Tillgänglighet

Markområdet är beläget i en sänka, med den kringliggande bebyggelsen förlagd på höjderna runt omkring. Området vänder sig i första hand mot bebyggelsen i Järfälla, men förbinds ändå på ett bra sätt till Kälvesta via den nya gatusträckningen.

Tillgången till kollektivtrafik bedöms som god. De nya bostäderna får ca 350 meter till närmaste busshållplats, vilken är belägen på Sörgårdsvägen. Bussarna trafikerar Spånga station och Vällingby centrum.

Miljökonsekvenser

Tillsammans med stadsbyggnadskontoret och Småa har kontoret studerat olika miljökonsekvenser i samband med föreslagen exploatering. Områdets fornlämningar har ringats in och en kartering/utgrävning har genomförts av riksantikvarieämbetet. Lokala rekreativvärden har kartlagts och studerats. Kulturlandskapet, i form av stenmur, stigar och diken, har tagits fasta på. Två oberoende bullermätningar har genomförts med avseende på områdets närhet till Lunda industriområde.

Kontoret bedömer att föreslagen exploatering kan genomföras utan att dessa värden går förlorade. Vidare konstateras att bullernivåerna understiger gällande riktvärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen innebär att befintlig grönyta delvis tas i anspråk. Småhusbebyggelsen medför dock att nya grönytor återskapas. Nya träd och buskar planteras och trädgårdar anläggs. Vidare planeras en naturlekplats, en lekäng samt att området rensas på sly. Den skogbevuxna bergknallen i områdets mitt bevaras.

Kontoret föreslår vidare två nya parkvägar öster och väster om det nya bostadsområdet. Parkvägarna skall underlätta nord-sydliga passager och öka tillgängligheten i området.

Barnkonsekvenser

I den pågående planprocessen skall både privata och allmänna intressen vägas samman. Kontoret har bl.a. kartlagt barnens lekplatser inom det föreslagna exploateringsområdet. Den planerade bebyggelsen har utformats på sådant sätt att vissa lekytor kan bibehållas. Vidare skall den nya gatan utformas så att hastigheten hålls nere.

Småa-avtalet

I samband med stadens försäljning av aktier i Småa AB träffades ett avtal med Bolaget. Enligt avtalet skall staden anvisa mark, motsvarande ett visst antal tomter. Staden har nu anvisat dessa tomter, varför arbetet att ta fram detaljplaner för alla projekten samt träffa avtal om exploatering återstår.

Ekonomi

Stadens kostnader för föreslagen exploateringen uppgår till drygt 2 mnkr. De enskilt största posterna utgörs av kostnader för servisavgifter, nya parkvägar, upprensning/gallring av sly samt förrättningskostnader. Stadens intäkter, i form av kapitaliserad avgäld, uppskattas till ca 14 mnkr.

Tidplan mm

Kontoret bedömer att det fortsatta planarbetet kommer att pågå ytterligare några månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till hösten 2006, med en första inflyttning under slutet på 2007.

Då exploateringsprojektet kan genomföras utan stora kostnader för staden, kan genomförandebeslut tas på delegation. Kontoret avser därför inte återkomma till nämnden ytterligare i detta ärende, såvida inga större förändringar sker.

Kontorets synpunkter och förslag

Staden har sedan tidigare ett åtagande gentemot Småa AB. Kontoret har under 2003 och 2004 anvisat återstående tomtmark. Nu återstår arbetet att ta fram detaljplaner för de olika projekten samt att träffa avtal om exploatering. Projektet är således ett led i arbetet med att fullfölja stadens åtagande.

Planförslaget ger ett tillskott på 41 lägenheter i form av par- och radhus. Boendeformen är mycket eftertraktad, medan utbudet är klart begränsat i Stockholm. Projektet kan således bli ett värdefullt tillskott.

Kontoret har genomfört en trafikstudie som visar att den befintliga lokalgatan Tumultgränd klarar föreslagen trafikökning. Samtal förs med trafikkontoret om eventuella åtgärder på gatan.

Två oberoende bullermätningar har genomförts. Dessa har lett fram till att några parhus har ersatts av radhus, för att säkerställa att ljudnivån klaras.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på planförslaget samt ger kontoret i uppdrag att träffa avtal för exploaterings genomförande.

SLUT