



Handläggare: Christer Fliesberg
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 261 04
e-mail: christer.fliesberg@gfk.stockholm.se
Dnr: 04-512-4063

2005-01-24

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för delar av Ulvsunda 1:1 vid Spannvägen/kv Ämbaret i stadsdelen Åkeslund och vid Plåtslagarvägen/kv Almanackan i stadsdelen Abrahamsberg . Remiss av planförslag.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på samråd om ändrad detaljplan vid kvarteren Ämbaret och Almanackan i stadsdelarna Åkeslund respektive Abrahamsberg, S-Dp 2004-06787-54.

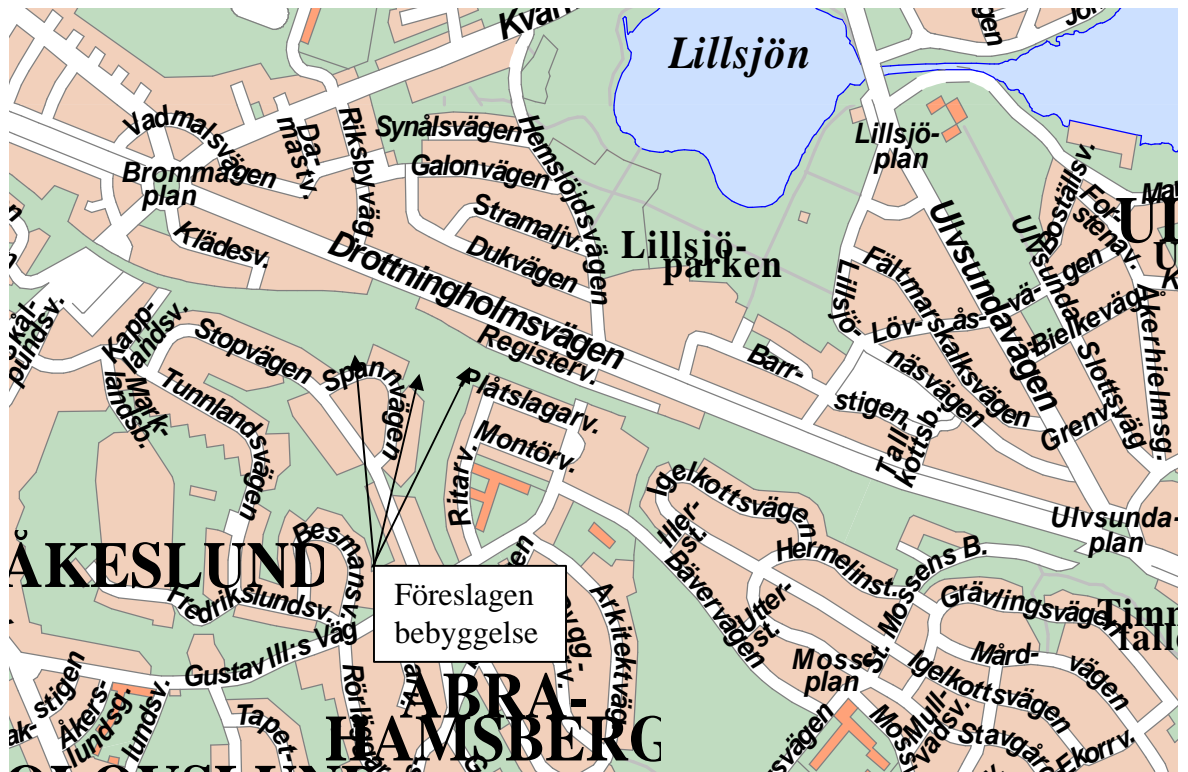
Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostadsändamål vid kv. Ämbaret och kv. Almanackan i stadsdelarna Åkeslund resp. Abrahamsberg. Nämnden har anvisat marken till Veidekke. Marken ska upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt. Den nya detaljplanens syfte är att medge bebyggelse med ca 50 lägenheter i 4 punkthus i 4 våningar med hiss. All parkering för den nya bebyggelse placeras på kvartersmark. Angöring sker från Spannvägen resp. Plåtslagarvägen. För att förbättra parkeringssituationen för de som redan bor i stadsdelen föreslås att Spannvägen enkelriktas så att parkering kan ske på bägge sidor. Den parkmark som tas i anspråk för bebyggelsen skall kompenseras. Detaljplanen som handläggs med normalt planförfarande utan programsamråd beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2005 och byggstart beräknas ske första halvåret 2006. Kontoret anser att det är angeläget att stadsdelen får ett tillskott på lägenheter med hiss. Programförslaget är i huvudsak bra, men vissa saker bör studeras närmare bl a vissa parkerings och angöringsfrågor. Med redovisade synpunkter föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.



UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostadsändamål vid kvarteren Ämbaret och Almanackan i stadsdelarna Åkeslund resp. Abrahamsberg. Remissen ska besvaras senast den 25 februari.

Nämnden beslutade den 13 april 2004 att anvisa marken till Veidekke Bostads & Fastighets AB. Marken ska upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004. Startpromemoria togs i stadsbyggnadsnämnden den 13 maj 2004.

Planen omfattar i huvudsak delar av fastigheten Ulvsunda 1:1 i stadsdelarna Åkeslund och Abrahamsberg och avgränsas i norr av tunnelbanan och i öster av kvarteren Almanackan och Ströskriften vid Plåtslagarvägen. I väster avgränsas området av kvarteret Åmen och i söder av del av Spannvägen och kvarteret Säcken.

Detaljplaneförslag

Planområdet utgörs enligt gällande detaljplan av parkmark. Den nya detaljplanens syfte är att medge bebyggelse med ca 50 lägenheter i 4 punkthus i 4 våningar med hiss. Tre av husen är placerade vid Spannvägen, två väster om kv. Ämbaret och ett öster om kv. Ämbaret. Det fjärde huset är placerat vid Plåtslagarvägen väster om kv. Almanackan.

Abrahamsberg och Åkeslund har ett underskott på parkeringsplatser. Parkering sker idag både på gatumark och kvartersmark med ca hälften vardera. Sammantaget ger detta för den befintliga bebyggelsen ett parkeringstal på ca 0,6 respektive 0,7. Antalet platser på Spannvägen uppskattas till ca 40.

All parkering för den nya bebyggelse placeras på kvartersmark och har beräknats efter ett parkeringstal på 0,8 platser per lägenhet. Angöring sker från Spannvägen respektive Plåtslagarvägen. För att förbättra parkeringssituationen för de som redan bor i stadsdelen föreslås att Spannvägen enkelriktas så att parkering kan ske på bägge sidor. Gatan behöver troligen breddas något.

Föreslagen bebyggelse ligger söder om tunnelbanans gröna linje mellan Brommaplan och Abrahamsbergs tunnelbanestationer. Abrahamsberg ligger något närmare. Vid Brommaplan finns ett större utbud av service och bussförbindelse till bl a Mälaröarna och Solna.

Tillgänglighet

Samtliga nya lägenheter blir tillgängliga med hiss. Den nya detaljplanen påverkar inte tillgängligheten för befintliga hus. Tillgänglighetsprojektet har granskat planen utan erinran. Stadsbyggnadsnämndens handikappråd utgör en av remissinstanserna.

Miljökonsekvenser

De nya husen påverkas av buller från tunnelbanan och Drottningholmsvägen. En bullerutredning har utförts, som visar att man klara avstegsfall B, vilket innebär att den ekvivalenta ljudnivån utanför minst hälften av boningsrummen blir högst 55 dBA.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den parkmark som tas i anspråk för bebyggelsen föreslås kompenseras genom att befintlig parkväg mellan Spannvägen och Ritarvägen /Plåtslagarvägen rustas upp och att skogspartiet gallras för att släppa in ljus och gynna växtligheten. På parkmark i området finns många äldre träd som står nära befintliga hus. Många av dessa träd är i dåligt skick och behöver beskäras eller tas ner. Kontoret föreslår att även detta blir en del av kompensationen för ianspråktagen grönmark.

Ekonomiska konsekvenser

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt. Inkomsten i form av kapitaliserad tomträttsavgäld utgör cirka 7 mnkr. Stadens kostnader för i första hand upprustning av park- och gatumark inklusive breddning av Spannvägen har uppskattats till 3 mnkr.

Preliminär tidplan

Detaljplanen som handläggs med normalt planförfarande utan programsamråd beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2005 och byggstart beräknas ske första halvåret 2006 men det är beroende av om planen överklagas eller inte.

Genomförandebeslut och avtal om exploatering kommer att tas på delegation varför ingen ytterligare redovisning för nämnden planeras.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det är angeläget att stadsdelen får ett tillskott på lägenheter med hiss. Eftersom området har många små lägenheter är det bra att de nya husen får både större och mindre lägenheter. Programförslaget är i huvudsak bra men vissa saker bör studeras närmare.

Tillgängligheten till och upprusning/iordningställande av området väster om de två västra husen bör studeras vidare. Föreslagen parkering med backande fordon ut på gatan är ur trafiksäkerhetssynpunkt inte bra, dessutom stjäls den två kantstensplatser. Parkeringen bör även ses över med hänsyn till befintliga tallar som är viktiga för helheten.

Angöringen till det östra huset uppe på Spannvägen bör studeras vidare. Det är bättre om kvartersmarken går ut till gatan. Tillfarten kan då byggas ut med en gångbana på höger sida som ansluter till den befintliga parkvägen ner till Plåtslagarvägen. Parkvägen ligger idag på kvartersmark varför fastighetsgränsen föreslås flyttas närmare huset.

Huset vid Plåtslagarvägen bör om möjligt flyttas något för att spara så mycket som möjligt av skogsslänten.

Många befintliga hus i området har olämpliga fastighetsgränser. Bl a sammanfaller fastighetsgränser med husliv, vilket innebär att balkonger hänger utanför gränsen och att man inte kan reparera och underhålla fasader och fönster från egen mark. Även andra förändringar på den nya planen kan motivera att befintliga fastighetsgränser ses över i det fortsatta planarbetet.

Med ovan redovisade synpunkter föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT