



Britta Eliasson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-09-17

Detaljplan för kvarteret Mikrofilmen m fl. i Högdalen. Remiss. Markanvisning för skateboardpark till idrottsnämnden.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för kv Mikrofilmen m fl. i stadsdelen Högdalen, S-Dp 2008-01164-54.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för skateboardpark inom fastigheten Örby 4:1 till idrottsnämnden i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

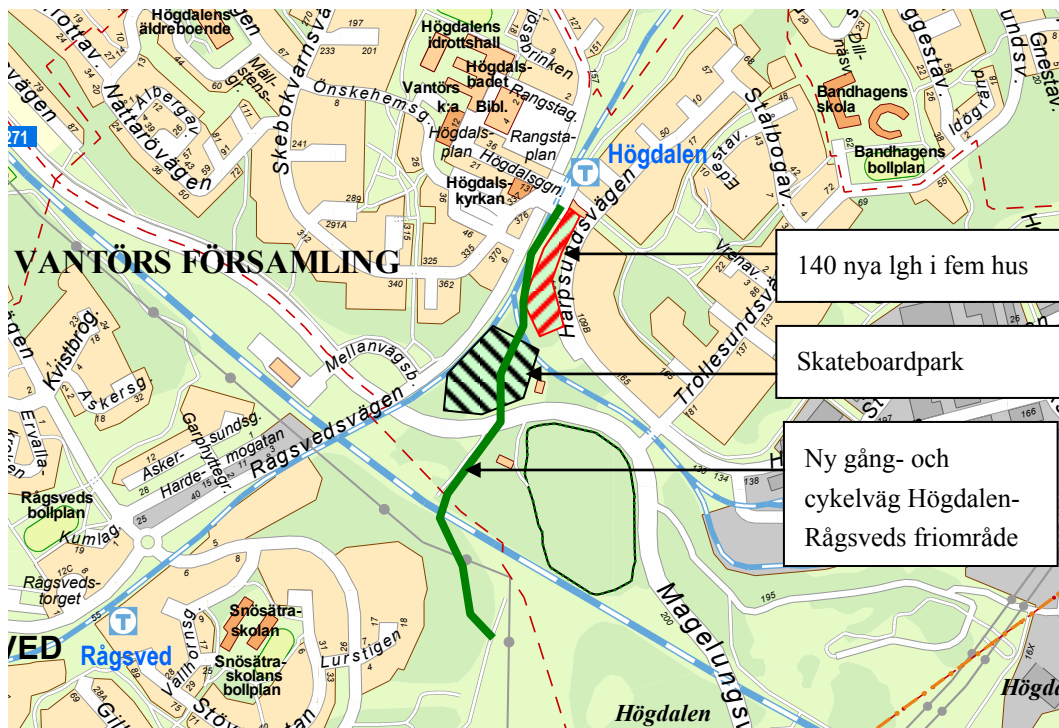
Sammanfattning

Detaljplanen gäller ca 140 nya lägenheter i flerbostadshus och en ny skateboardpark nära Högdalens centrum.

Området används i dag som parkering och som upplagsområde.

Skateboardparken med därtill hörande anläggningar planläggs som idrottsmark och idrottsnämnden blir ansvarig för anläggandet. Området föreslås därför markanvisas till idrottsnämnden.

Bostadsexploateringen har inte förändrats väsentligt mot vad som redovisades i markanvisningsärendet den 14 juni 2007 då marken anvisades till Granen Bostad AB.



Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för 140 nya lägenheter samt en skateboardpark inom kv Mikrofilmen mm i Högdalen. Remissen ska besvaras senast den 10 september 2009.

Förslaget har inte förändrats väsentligt i de delar som avser bostadsbebyggelsen mot vad som redovisades i markanvisningsärendet den 14 juni 2007. Då anvisades marken till Granen Bostad AB.

Området för skateboardparken planläggs som idrottsmark och idrottsnämnden kommer att vara ansvarig för anläggande och drift av skateboardanläggningen.

Bakgrund - tidigare beslut

Området för planen ingick i "Program för nya bostäder och upprustning av offentliga miljöer i ett område söder om Högdalens centrum" som togs fram 2004. Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden godkände programmet under 2004 respektive 2005.

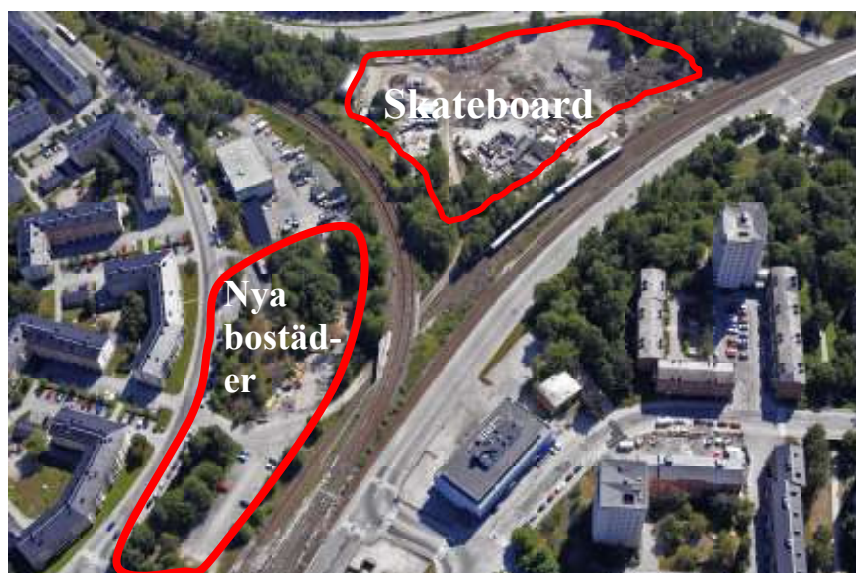
2005-05-12 beslutade marknämnden om de offentliga upprustningar som skulle göras i Högdalen, vilka var en förutsättning för den nya bebyggelsen i programmet. Här ingick den gång- och cykelväg som nu finns med i planförslaget och som har börjat byggas i en del som ligger utanför planområdet.

Området som i planförslaget föreslås som idrottsmark var i programförslaget bostäder. Programsamrådet visade dock att de omkringliggande trafiklederna gör att det är svårt att skapa en god boendemiljö där.

I stadens budget för 2009 har idrottsnämnden fått i uppdrag att börja anlägga en skateboardpark i Högdalen under 2009. Tidigare har en lokalisering vid Högdalstopparna studerats. En skatepark ingick som en del i programmet för att utveckla Högdalstoppsområdet till ett attraktivt rekreationsområde, vilket kommunfullmäktige fattade beslut om 14 juni 2007. På grund av höga kostnader har en alternativ placering i Högdalstriangeln också studerats.

Exploateringsnämnden fattade den 14 juni 2007 beslut om markanvisning till Granen Bostad AB för att uppföra ca 120 bostäder i kv Mikrofilmen mm.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om start-PM för bostäderna den 11 december 2008.



Ansökningar om markanvisningar

Platsen för skateboardanläggningen har varit föremål för flera ansökningar om markanvisning.



Byggvesta och Granen bostad AB har ansökt om markanvisning för bostäder. Bullerproblematiken, tillsammans med svårigheten att koppla ihop dessa bostäder med övrig stadsbygd, har gjort att projekten bedömts som olämpliga att föreslå för markanvisning.

Byggmax, Broadgate & Stendörren fastigheter och Coop har ansökt om markanvisning för byggmarknad, småföretagslokaler respektive stormarknad på området. Nyligen har också Kiab Fastighetsutveckling AB kommit in med en ansökan om markanvisning för handel.

Ett par olika privata idrottsintressenter har varit intresserade av platsen för att bygga sporthallar. De har dock inte kunnat få ekonomi i projekten, bland annat beroende på höga kostnader för ledningsomläggningar. Projekten har heller inte funnits med i idrottsförvaltningens investeringsplaner.

Skateboardpark i Högdalstriangeln

Exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret har som alternativ till en placering av skateboardparken vid Högdalstopparna utrett förutsättningarna för en placering i Högdalstriangeln. Om idrottsnämnden fattar beslut om en placering vid Högdalstriangeln föreslås området markanvisas till idrottsnämnden för detta ändamål. I annat fall bör idrottsområdet utgå ur planförslaget.

Förslag till ny detaljplan

Planens syfte är att möjliggöra fem nya bostadshus med sammanlagt ca 140 lägenheter samt ett nytt idrottsområde i form av en skateboardpark. Den nya gång- och cykelvägen mellan Högdalen och Rågsveds friområde kommer att gå genom området och planläggs som park. Planen medger också en utvidgning av busstorget vid Högdalens centrum i form av en breddning av bron över tunnelbanespåret. Vidare finns en pumpstation för färskvatten som planläggs som teknisk anläggning.

Området är i dag planlagt för småindustri, trafik och park.

Det nya idrottsområdet kommer i första hand att inrymma en skateboardpark med ramper, diken, refuger mm. Den ska användas för övningar och tävlingar. Ambitionen är att parken ska vara i världsklass och att man ska kunna ordna tävlingar med alla skateboardens discipliner i Högdalen. Skateboardparken kommer att angöras via en ny infart från Magelungsvägen och parkering för skateboardparken ryms inom idrottsområdet. Planen medger också bebyggelse inom idrottsområdet, så som samlingslokal, servicebyggnad och/eller café. Inom idrottsområdet är det möjligt att bygga en ersättning för den nedbrunna kulturverkstaden "Cyklopen" om detta bedöms vara lämpligt av inblandade parter.



Det är ännu inte utrett hur skateboardparken och därtill hörande anläggningar ska se ut. Exakt var infarten ska vara, vilka byggnader som behövs, vilka ledningar som ska ligga kvar och vilka som ska flyttas samt var den genomgående gång- och cykelvägen ska ligga är några av de frågor som återstår att lösa. Därför är planförslaget flexibelt i dessa delar. Frågorna skall utredas och fastställas i den fortsatta planprocessen.

Planförslaget föreslår en byggrätt för en idrottshall som beredskap för om skateboardanläggningen inte skulle kunna anläggas på den föreslagna platsen.

Bostadsbebyggelsen utgörs av ett 10-våningshus närmast centrum och lamellhus i 4-5-våningar längs spåren och Harpasundsvägen. Bebyggelsen ligger skyddande



kring en bostadsgård med bland annat lekplats, sittgrupper och en vacker bergknalle som bevaras. I höghusets bottenvåning medges lokaler för handel och verksamheter. Parkeringen för bostäderna är i garage under bostadshusen.

Analys och konsekvenser/Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

All tillkommande bebyggelse kommer att uppfylla kraven på tillgänglighet. Den nya gång- och cykelvägen kommer inte att ha några branta partier. En trappa mellan Skedbokvarnsvägen och gångvägen kommer dock att anläggas, men bör ses som en extra anslutning.

Planförslaget har i ett tidigt skede diskuterats med trafikkontorets tillgänglighetsgrupp.

-Miljökonsekvenser

Ingen värdefull natur tas i anspråk för bebyggelse eller idrottsområde utom ett antal ekar som troligen kommer att behöva fällas. De bör ersättas genom plantering av nya ekar.

Bostadsområdet ligger omgivet av vägar och spår. Husen kommer att placeras och utformas för att uppfylla stadens riktlinjer för buller. Enligt en ljudanalys "Ljud från skateboardpark, kv Mikrofilmen (ACAD International 2009-06-18) kommer bullret från skateboardanläggningen troligen inte att störa bostäderna. Men frågan måste studeras vidare när skatebaordanläggningens utformning bestäms. Skatens anläggningar kan behöva anpassas så att bullerkraven uppfylls.

-Ekonomiska konsekvenser

Anläggandet av skateboardparken och därtill hörande anläggningar, så som infart, ledningsomläggningar mm är idrottsnämndens ansvar. Även driften av idrottsområdet åligger idrottsförvaltningen. Idrottsnämnden har 30 mnkr för skateboardparken i sin budget.

De nya bostäderna innebär intäkter för staden i form av tomträttsavgälder och försäljning av mark, sammanlagt ca 30 mnkr.

De största utgifterna för exploateringskontoret är anläggandet av gång- och cykelvägen samt anläggandet av en ny vändslinga för bussar, som ska ersätta den som ligger inom planområdet. Detta projekt är ett av flera bostadsprojekt nära Högdalens centrum som tillsammans finansierar gång- och cykelvägen. Sammanlagt beräknas den kosta ca 19 mnkr. Genomförandebeslut är taget för ca 17 mnkr i samband med respektive bostadsprojekt. De återstående 2 mnkr skall

belasta detta projekt. Genomförandebeslut för det kommer att fattas på delegation av exploateringskontoret.

Området som ska bli idrottsmark arrenderas i dag ut som upplagsområde och ger en årlig intäkt på ca 475 000 kr. Den intäkten uteblir från och med våren 2010 när skateanläggningen ska anläggas.

Bostadsområdet förväntas ge marginella förändringar i driftskostnader för staden. Gång- och cykelvägen innebär ökade drift- och underhållskostnader för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdel om ca 30 000 kr per år.

-Påverkan på barn

Skateboardparken i Högdalen är en viktig satsning på barn och ungdomar i söderförort.

Detaljplanen innebär tillgängligare och tryggare miljöer nära Högdalens centrum.

Den nya gång- och cykelvägen kommer att öka tillgängligheten till Rågsveds friområde från Högdalen och Bandhagen. Det blir därmed ”närmare” till skogen för barnen i Högdalen och Bandhagen.

- Parkering

Platsen för de nya bostäderna är planlagd som industrimark, men har under flera år använts som parkering. Ca 30 parkeringsplatser försvinner i och med de nya bostäderna.

Idrottsområdet kommer att omfatta parkering, men det är ännu inte utrett hur många platser som behövs.

Bostädernas parkering ska förläggas till garage under husen - ca 0,83 bilplatser per lägenhet. Exploateringskontorets bedömning är att parkeringsplatserna bör räcka för bostädernas behov. Bostäderna ligger i ett centrumnära läge med mycket god kollektivtrafik.

I beslutet om Start-PM uppmanade stadsbyggnadsnämnden att exploateringen skulle öka. Samrådsförslaget har därför fler lägenheter än förslaget som redovisades vid markanvisningen och vid start-PM, men antalet parkeringsplatser har endast ökas marginellt eftersom garagen inte kan göras större.

-Måluppfyllelse

Detaljplanen möjliggör en skateboardanläggning i Högdalen, enligt idrottsnämnds uppdrag i budgeten för 2009. Skateboardparken är en del i Söderortsvisionen, stadens arbete med att utveckla söderort.



Att skateboardparken nu föreslås vid Högdalstriangeln vid Högdalens centrum innebär att den utgår ur "Programmet för utveckling av Högdalstopparna" som kommunfullmäktige beslutade om 2006-06-14.

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen.

Skateboardparken kommer att vara en av Europas största skateboardanläggningar. Erfarenheter från Malmös skateboardpark, Stapelbäddsparken, är att den inte bara lockar till sig skateboardåkare, utan också många andra besökare och att den har positiva effekter på besöksnäringen.

Projektet innebär att arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden.

-Genomförande

Exploateringskontoret kommer att säga upp de arrendatorer som finns inom planområdet.

Idrottsnämnden ansvarar för genomförandet av skateboardparken och eventuellt tecknande av avtal med övriga parter som skall bedriva verksamheten inom anläggningen. Parken skall börja anläggas när planen vunnit laga kraft, preliminärt våren 2010.

Exploateringskontoret kommer att teckna en överenskommelse om exploatering med Granen Bostad AB om bostadsbyggnationen. Byggstart för bostäderna är planerad till hösten 2010.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under första kvartalet 2010.

Nästa redovisning till nämnden blir i samband med försäljning av mark för bostäderna, preliminärt kv 4 2009.

Exploateringskontorets förslag till beslut / Remissmaterialet

Exploateringskontoret anser att det är bra att det blir klart vad upplageområdet vid Högdalens centrum långsiktigt ska användas till. De tillfälliga arrendena för upplag förfular miljön intill Högdalens centrum.

Med skateboardparken får Högdalen en ny attraktion och spännande miljö vid infarten till centrum. Kontoret anser att platsen är väl vald då den ligger nära kollektiva kommunikationer och i anslutning till den gång- och cykelväg som staden börjat anläggas mellan Högdalen och Rågsveds friområde.

Frågor som återstår att utreda är placeringen av gång- och cykelvägen, läget för infarten till skateboardparken från Magelungsvägen, ledningsdragningar i marken med mera.

Det är viktigt att dessa frågor snabbt får en lösning så att skateboardparken inte sinkar bostadsbyggnationen.

Exploateringskontoret är tveksam till den byggrätt för en idrottshall som planförslaget innehåller. Tanken med byggrätten är att göra planen flexibel och användbar även om skateboardparken inte skulle byggas här. Men behovet av, samt förutsättningarna och konsekvenserna för, en idrottshall har inte utretts. Andra markanspråk kan också väga tyngre. Exploateringskontoret anser därför att idrottsområdet bör utgå ur planförslaget om idrottsnämnden avstyrker förslaget att placera skateboardparken i Högdalstriangeln.

De ekar som måste fällas till följd av byggnationen bör återplanteras inom planområdet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt markanvisar det föreslagna idrottsområdet till idrottsnämnden för skateboardpark i enlighet med de förutsättningar som anges i detta tjänsteutlåtande.

Slut