



Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 281 08
maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se

2004-05-25

Dnr 04-512-1645

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för del av kv. Hemholmen mm inom stadsdelen Vårberg
för bostadskomplettering på Hemholmen 1; tomträttshavare
Elsafemhundranio KB. Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner detaljplanen för kv. Hemholmen m m inom stadsdelen Vårberg för bostäder.
2. Nämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar till stadsbyggnadskontoret på planremissen.
3. Nämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för tomträttsfastigheten Hemholmen 1.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har till gatu- och fastighetskontoret remitterat ett förslag till detaljplan för hyreslägenheter inom kv. Hemholmen i stadsdelen Vårberg, S-Dp 2003-11867-54. Samrådsmöte inför detaljplanearbetet hölls den 17 maj 2004. Synpunkter skall lämnas senast den 22 juni 2004.

Tomträttshavaren Elsafemhundranio KB har ansökt om planändring för att bygga två bostadshus ovanpå befintligt garage på tomträttsfastigheten Hemholmen 1. Ca 70 hyreslägenheter föreslås om 1-2 rok. Byggstart planeras till hösten 2005.

W:\gfk.yourvoice.se\work\2004-06-15\Tjut\44.doc

Bilaga 1: Planbeskrivning till detaljplanen för kv. Hemholmen S-Dp 2003-11861-54.
Bilaga 2: Genomförandebeskrivning till detaljplanen ovan.
Bilaga 3: Plankarta till detaljplanen ovan.

S

Projektet ligger strax norr om Vårbergs centrum med T-bana och service.

Grundläggningen av nybebyggelsen föranleder en mindre ändring av fastighetsgränsen invid garaget. Kostnaderna för projektet består av en justering av vändplanen på Fjärdholmsgränd samt den allmänna gångvägen söder om projektet. Exploateringskalkylen beräknas ge ett mindre överskott då inga större åtgärder erfordras.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar och återopar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på planremissen. Vidare föreslås att nämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för tomträttsfastigheten.



Fastigheten Hemholmen 1 i Vårberg

Nybyggnaderna föreslås uppföras på det parkeringsdäck som syns mitt i bilden.

UTLÅTANDE

Remiss

Stadsbyggnadskontoret har till gatu- och fastighetskontoret remitterat ett förslag till detaljplan för hyreslägenheter inom kv. Hemholmen i stadsdelen Vårberg, S-Dp 2003-11867-54. Synpunkter skall lämnas senast den 22 juni 2004.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2004-02-05 en startpromemoria för kv. Hemholmen i Vårberg för kompletteringsbebyggelse för bostäder och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanearbete genom att gå ut på samråd. Samrådsmöte inför detaljplane arbetet hölls den 17 maj 2004.

Analys

Tomträttshavaren Elsafemhundranio KB till fastigheten Hemholmen 1 har ansökt om planändring för byggande av ett punkthus samt ett lägre hus ovanpå det befintliga parkeringshuset, som samtidigt byggs på mot väster. Byggnaderna inrymmer ca 70 hyreslägenheter om 1-2 rok. På parkeringshuset anordnas två gårdar för de nya husen.

Tidigare finns sex punkthus inom fastigheten norr och öster om den föreslagna kompletteringsbebyggelsen. Projektet ligger strax norr om Vårbergs centrum i gott kommunikationsläge med tunnelbana samt bussar.

Parkering sker i befintligt garage. Totalt anordnas 147 garageplatser vilket beräknas vara tillfyllest för de totalt ca 212 lägenheterna på fastigheten Hemholmen 1. Därtill anordnas 12 gästparkeringar som markparkering.

För fastigheten erfordras mindre gränsjusteringar för grundläggning av de nya byggnaderna. Gränsjusteringen innebär att vändplanen på Fjärdholmsgränd och gångvägen söder om garaget bör justeras något. I samband med avslutningen av byggnadsarbetena bör även en översyn göras av de allmänna ytorna intill projektet.

Närmare redovisning görs i stadsbyggnadskontorets planbeskrivning och genomförandebeskrivning, **bilaga 1**.

Samråd

Samråd om förslag till detaljplan hölls den 17 maj 2004. Synpunkter som underhand kom fram gällde främst begränsningar i utsikt och avskuggningar från nybebyggelsen samt ökning av biltrafiken på Fjärdholmsgränd.

Konsekvenser

-ekonomiska

En preliminär budget har upprättats för projektet. Stadens kostnader för projektet beräknas preliminärt till ca 1 mnkr och intäkterna till ca 3,8 mnkr (avgäldsunderlag). Intäkternas storlek kan påverkas av KF:s beslut om nya tomträttsavgälder och ev. grundläggningsbidrag för garage. Exploateringskalkylen beräknas dock ge ett mindre överskott. Genomförandebeslut fattas av kontoret enligt delegationsreglerna.

-miljö

Byggnaderna uppförs ovanpå befintlig garageanläggning som även byggs på i västra delen. Ingen vegetation berörs. Översyn bör dock göras av allmänna ytor och gångvägsområdet söder om garagebyggnaden efter byggnadsarbetenas avslutande. Punkthuset kommer att vissa tider under dagen skugga bakomliggande hus.

Trafikökningen på Fjärdholmsgränd beräknas bli relativt begränsad då lägenheterna är anpassade för småhushåll som statistiskt sett har ett lågt bilinnehav.

-måluppfyllelse

Stadsdelen Vårberg har 9 060 invånare dec 2003. Antalet bostäder är 3 461 dvs 2,62 personer/bostad. Stadsdelen beräknas utan större nybebyggelse endast få en marginell befolkningsökning.

69 % av bostäderna är 3 rok eller större varför en ökad andel smålägenheter är önskvärt för småhushåll och unga som söker bostad. Åldersgruppen 16-24 år utgör 14 % (1 077 pers) av befolkningen i stadsdelen.
(källa www.stockholm.se/usk).

Ca 83 % av bostäderna finns i flerbostadshus och 17 % i småhus. Allmännyttan äger 20 % av flerbostadslägenheterna, privata fastighetsägare 62 % och bostadsrättsföreningar 18 %.

-näringsliv och jobb i regionen

Vårberg har genom T-banan och busslinjer goda kommunikationer med närliggande arbetsområden i Skärholmen-Kungens Kurva, Sättra-Bredäng och Vårby. Skärholmsområdet tillsammans med Kungens Kurva beräknas få ökad betydelse och utvecklas mot en regional kärna.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas ianspråk för bebyggelsen men en översyn bör ändå ske i närområdet av allmänna ytor. Under maj 2004 startar ombyggnaden av parkytan med vattenkonst vid den norra utgången från centrum. Befintliga anläggningar samt vegetation ses över och nya blomsterrabatter anläggs.

-tillgänglighet

Vårberg har en mycket kuperad terräng, vilket innebär att gångvägarna är backiga. Alla lägenheter är hissförsörjda och garaget skall kunna nås med hiss från bostadshusen.

Genomförande

Kontoret föreslår med hänsyn till de begränsade kostnaderna och intäkterna för projektet att kontoret ges i uppdrag att teckna erforderliga avtal för tomträttsfastigheten Hemholmen 1 för genomförandet av bostadskompletteringen.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att de nya smålägenheterna är ett viktigt tillskott i stadsdelen för småhushåll och unga som söker eget boende. Genom lägenhetstillskottet ökar även underlaget för service och handel i Vårbergs centrum.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på planremissen.

Vidare föreslås att nämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för tomträttsfastigheten.

SLUT