



Handläggare: Patrik Ståhl
Telefon: 08-508 20 068

NY DETALJPLAN FÖR KVARTERET SPONTVÄGGEN M.M. PÅ SKEBOKVARN SVÄGEN I HÖGDALEN

FÖRSLAG TILL BESLUT

Vantörs stadsdelsnämnd tillstyrker förslaget till ny detaljplan för kvarteret Spontvägen i Högdalen i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 21 februari 2005.

Monika Viklander
stadsdelsdirektör

Anders Lindström
avdelningschef

SAMMANFATTNING

Stadsdelsnämnden har för yttrande tagit del av stadsbyggnadskontorets förslag till ny detaljplan för kvarteret Spontväggen i Högdalen m.m. Planen innebär att två lamellhus för sammanlagt 46 lägenheter uppförs. Genom att prova ny byggteknik skall lägre hyresnivåer uppnås än vad som är vanligt i samband med nybyggnationer. Stadsdelsförvaltningen finner detta initiativ lovvärt. Förtätningen leder till viss insynsproblematik och skuggning av angränsande bostäder. Dessa effekter blir påtagliga för ett antal hushåll men är samtidigt svårfrånkomliga i tätorter. Stadsdelsförvaltningen föreslår att förslaget till ny detaljplan tillstyrks.

ÄRENDETS BEREDNING

Stadsdelsnämnden har fått förslaget till ny detaljplan för yttrande. Förlängd remisstid har beviljats. Stadsdelsnämndens synpunkter på förslaget skall vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast torsdag den 17 mars 2005.

Ärendet har beretts inom strategi- och planeringsavdelningen. Stadsbyggnadskontoret har hållit samråd med allmänheten i Högdalens bibliotek torsdagen den 3 februari 2005. Stadsdelsförvaltningen närvarade vid samrådet.

Allmänhetens synpunkter

Vid samrådet framkom synpunkter på att vissa av de befintliga bostäderna i kvarteret kommer att skuggas samt att insynen ökar på sina håll.

Nästan samtliga närvarande uttryckte farhågor för att bristen på parkeringsplatser skulle förvärras till följd av förslaget. En ytterligare försvårande omständighet ansågs vara att ett flertal gratisparkeringar avgiftsbeläggs för att garantera de nyinflyttande ett tillräckligt antal parkeringsplatser.

Andra ansåg att Högdalens genuina 1950-talskaraktär förvanskas om höjden på de nya husen kommer till att överstiga de befintligas. Av antikvariska skäl borde inte heller nya hus få färgsättas med rött. Den konsekventa hållningen efterfrågades mot bakgrund av stadens tidigare ställningstagande gentemot en angränsande bostadsrättsförening som nekats avvikande färgsättning.

BAKGRUND

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till ny detaljplan. Planområdet omfattar fastigheterna Spontväggen 1, Putsbruket 3, Stöttan 1 samt del av fastigheten Örby 4:1. Området är beläget norr om Skebokvarnsvägen (nr 293-211). Marken ägs av staden och upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder.

DETALJPLANEN I KORTHET

Ett vinnande arkitekttävlingsförslag ligger till grund för detaljplanen. Arkitekttävlingen syftade till att ge hushåll med normala inkomster möjlighet att efterfråga nybyggda bostäder. Genom att använda andra byggmetoder än de gängse skall en lägre byggkostnad uppnås vilket möjliggör relativt låga hyresnivåer. Två nya bostadshus för sammanlagt 46 lägenheter placeras mellan de befintliga i kv. Spontvägen.

Högdalen byggdes i huvudsak under 1950-talet. Bebyggelsen i stadsdelen utgörs av både trevånings smalhus grupperade i storgårdskvarter samt konventionella smalhuskvarter försedda med var sitt, ibland två, höghus. Översiktsplanen betonar vikten av att bevara och utveckla miljön utifrån grundidén om samgruppering av bostäder, service, friområden och arbetsplatser. Planeringsidéer och arkitektur som präglat respektive områdes utformning skall respekteras vid komplettering. Naturmark bibehålls eller återställs inpå husen.

De föreslagna platserna för nybyggnation anger i aktuella planer byggrätter för garageändamål. Dessa byggrätter är idag outnyttjade. I enlighet med gällande planer är alltså naturmarken möjlig att bebygga för parkeringsändamål.

Med gällande parkeringstal fordrar de nya bostäderna sammanlagt 29 parkeringsplatser vilka också skall tillskapas. Samtidigt har man konstaterat ett visst underutnyttjande av de befintliga platserna i området. Den stora parkeringsplatsen på fastigheten Spontväggen 1, med nuvarande 52 platser, avgiftsbeläggs med förhyrningsrätten reserverad för de boende inom planområdet.

Plankartan finns tillgänglig hos nämndsekreteraren och i samband med nämndens sammanträde.

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER

Försöket att med hjälp av ny byggteknik tillskapa bostäder som ger lägre boendekostnader än vad som är vanligt i samband med nybyggnationer är lovligt. Hyran beräknas uppgå till ca 1100-1200 kr/ kvm och år vilket kan jämföras en annan nybyggnation i Högdalen (kv. Tonbadet) från 2004 där den genomsnittliga hyresnivån ligger på knappt 1300 kr/kvm och år. Stadsbyggnadskontorets ambition att följa befintligt planmönster är tillika positivt. Tack vare det kan miljöns positiva särdrag bevaras samtidigt som en förtätning kan ske.

Stadsdelsförvaltningen anser att den närhet som uppstår mellan husen i planområdet inte skiljer sig från vad som förekommer i grannskapet i övrigt. Tomterna har tillika redan från början reserverats för garagebyggnader. Förtätningen har därmed visst stöd i områdets ursprungliga plan såtillvida att marken inte varit avsedd för parkändamål.

Detta hindrar inte att miljön för de närmast boende förändras påtagligt till följd av förslaget. Förvaltningen anser dock att den miljöpåverkan som förtätningen innebär måste betraktas som rimlig mot bakgrund av bebyggelsens centrala läge och mot behovet av ett ökat bostadsbyggande.

Förvaltningen kan inte bedöma hushöjdernas betydelse för projektets genomförbarhet. I likhet med flera boende anser dock förvaltningen att en hög grad av överensstämmelse mellan befintlig och eventuellt tillkommande bebyggelse kan vara till fördel för områdets siluett.

Beträffande frågan om färgsättning avstår förvaltningen från ett eget ställningstagande men vill samtidigt uttrycka en förståelse för allmänhetens synpunkter.

Förvaltningen delar dock i sak stadsbyggnadskontorets uppfattning att ny bebyggelse kan tillåtas avvika något för att synliggöra områdets bebyggelseutveckling. Att den föreslagna bebyggelsen inte är samtida med den kringliggande torde dock bli tydligt även om färgsättningen inte blir avvikande.

Stadsbyggnadskontorets förslag att avgiftsbelägga en stor parkeringsplats för att garantera de närboende tillräckligt utrymme minskar tillgången på gratisparkering inom planområdet. Stadsdelen i övrigt domineras av avgiftsfria parkeringsplatser varför förändringen bör få en begränsad betydelse. Att avstå från denna lösning kan enligt stadsbyggnadskontoret leda till en brist på närbelägna parkeringsplatser för de boende inom planområdet. Förvaltningen delar stadsbyggnadskontorets bedömning i denna fråga.

Om verksamhetslokaler på något sätt kan tillskapas i bottenvåningen anser förvaltningen att detta är positivt. I sådant fall bör planen medge en flexibel användning av lokalerna så att dessa även kan upplåtas för bostadsändamål.

Förvaltningen vill betona vikten av att de boende i husen får möjlighet till en fastighetsnära källsortering.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden tillstyrker förslaget till ny detaljplan för kvarteret Spontväggen.

BILAGA

1. Förslag till ny detaljplan för kvarteret Spontväggen i Högdalen.