



Kontaktperson

Cecilia Olsson

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 37

cecilia.olsson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-06-23

**Ändrad detaljplan för del av Akalla centrum i stadsdelen Akalla.
Remiss av planförslag.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för del av Akalla centrum i stadsdelen Akalla, S-Dp 2004-06392-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för bostäder och kommersiella ändamål för del av Akalla centrum. Remissen ska besvaras senast den 23 juni 2005.

Planområdet är beläget vid Sibeliusgången i stadsdelen Akalla och omfattar delar av fastigheterna Sveaborg 1, 8 och 9, vilka ägs av AB Svenska Bostäder. I planområdet ingår även fastigheten Brahestad 1, vilken innehas med tomträtt av AB Svenska Bostäder. Planområdet berör även del av stadens fastighet Akalla 4:1.

Bilaga 1: Plankarta

Bilaga 2: Planbeskrivning

Bilaga 3: Genomförandebeskrivning

Förnyelse av Akalla centrum har länge diskuterats då det långstäckta kommersiella stråket längs Sibeliushöjden upplevs som otryggt när butikerna har stängt.

Planens syfte är att möjliggöra tolv nya radhuslägenheter längs Sibeliushöjden i Akalla samt att tillåta kommersiell användning i befintlig byggnad på Brahestad 1. Byggherre är AB Svenska Bostäder och bostäderna kommer att hyplåtas med hyresrätt.

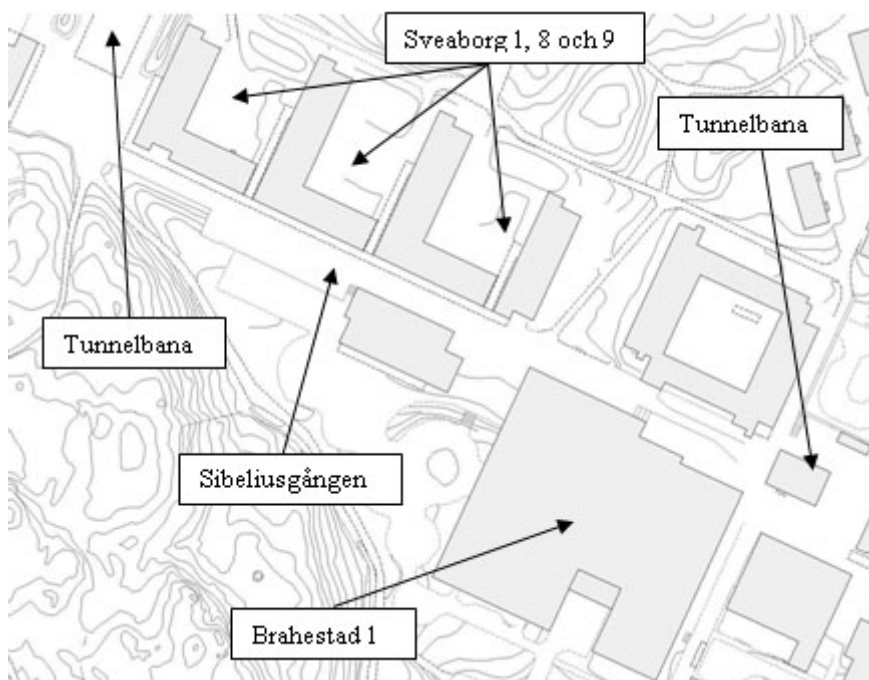
Kontoret har inget att invända mot planförslaget. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för bostäder och kommersiella ändamål för del av Akalla centrum. Remissen ska besvaras senast den 23 juni 2005.

I Akalla finns en tunnelbanestation med två uppgångar. Platserna vid tunnelbaneentréerna bildar två mindre torg. Intill torget vid den östra uppgången ligger fastigheten Brahestad 1 med bla Akallaskolan samt bibliotek och samlingslokaler. Längs Sibeliushöjden, som löper mellan de två torgen, finns envåningsbyggnader med butiker. Dessa butiker ligger på fastigheterna Sveaborg 1, 8 och 9. Butikslängorna är sammanbundna med höga skivhus.



Situationsplan

Planområdet är beläget vid Sibeliusgången i stadsdelen Akalla och omfattar delar av fastigheterna Sveaborg 1, 8 och 9, vilka ägs av AB Svenska Bostäder. I planområdet ingår även fastigheten Brahestad 1, vilken innehåller med tomträtt av AB Svenska Bostäder. Planområdet berör även del av stadens fastighet Akalla 4:1.

Tidigare beslut

Förnyelse av Akalla centrum har länge diskuterats då det långstäckta kommersiella stråket längs Sibeliusgången upplevs som otryggt när butikerna har stängt.

CentrumInvest AB utarbetade i mars år 2000 ett förslag till handlingsplan för Akalla centrum. Handlingsplanen beställdes i samband med den s.k. Ytterstadsatsningen. Syftet med handlingsplanen var att ta fram åtgärdsförslag för att stärka Akalla centrum's attraktivitet som handels- och mötesplats. I handlingsplanen föreslås att serviceutbudet ska koncentreras till de två "tunnelbanetorgen".

I samband med kommunfullmäktiges behandling av programmet för "Kista Science City" under hösten 2001 uttalades att framtidsbilder skulle tas fram som visade möjligheterna till utveckling av den fysiska miljön i bostadsområdena på norra och södra Järvafältet. En inventering av stadsdelarna Husby och Akalla enligt intentionerna i fullmäktiges beslut utfördes under 2002 av stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret i samarbete med Kista stadsdelsförvaltning. Arbetet resulterade i en vision om de två stadsdelarnas bebyggelseutveckling som presenterades i en s.k. "idékatalog", daterad den 15 januari 2003. I idékatalogen omnämns att butikslokaler vid Sibeliusgången och andra lokaler på sikt bör koncentreras till de två platsbildningarna vid tunnelbaneuppgångarna. De befintliga butikerna längs Sibeliusgången kan då konverteras till bostäder och eventuellt förses med ytterligare en våning. Enligt idékatalogen förväntas känslan av trygghet längs Sibeliusgången öka genom en sådan "bostadisering".

Stadsbyggnadsnämnden respektive gatu- och fastighetsnämnden godkände i februari respektive april 2003 redovisningen av idékatalogerna. Nämnderna uppdrog samtidigt åt kontoren att fortsätta arbetet med att genomföra förslagen i idékatalogen.

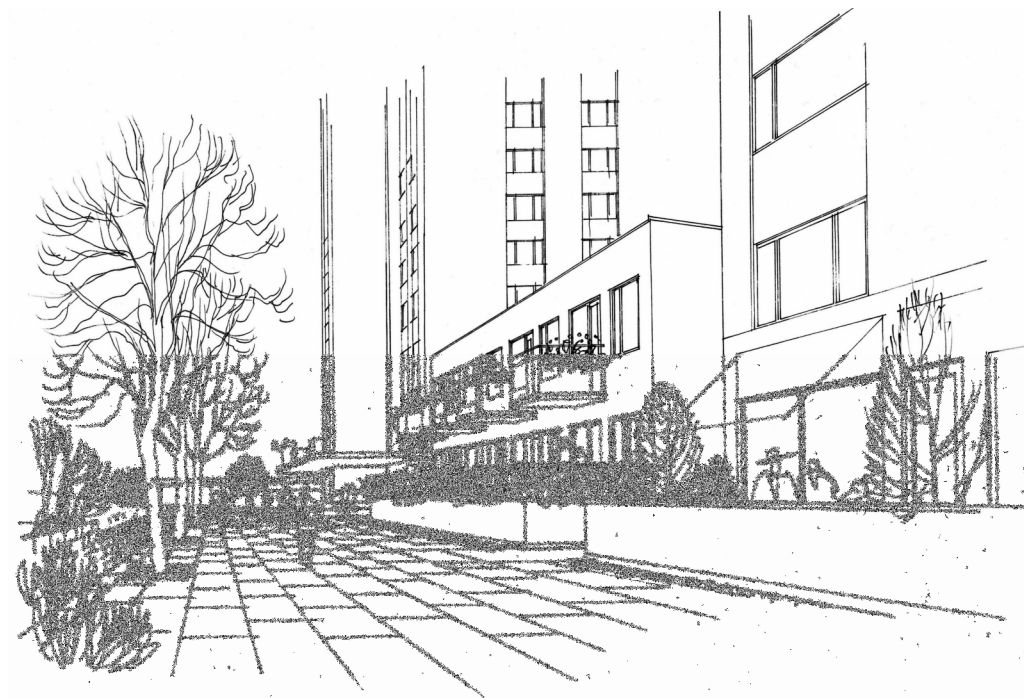
Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-09-27 att påbörja planarbetet för kvarteret. Då planförslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen hanteras detaljplanen utan program. Byggherre är AB Svenska Bostäder och bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Planförslag

Planens syfte är att möjliggöra tolv nya radhuslägenheter längs Sibeliushöjden i Akalla samt att tillåta kommersiell användning i befintlig byggnad på Brahestad 1.

Planen ersätter Pl 7410 från 1973. I den gällande planen anges att fastigheten Brahestad 1 ska användas för allmänt ändamål. Den i planförslaget berörda marken inom kvarteret Sveaborg ska enligt den gällande planen användas för centrumbebyggelse och den allmänna marken längs Sibeliushöjden benämns som gångtorg.

Butikslängorna längs Sibeliushöjden rivs för att ge plats åt tolv radhus i två våningar. Bottenvåningen höjs upp i syfte att undvika insyn från gångstråket och öka känslan av trygghet för de boende. Radhusen får entréer mot gårdssidan och uteplatser och balkonger mot Sibeliushöjden. Ytterligare fyra tillkommande lägenheter föreslås i befintliga butikslokaler direkt framför två av skivhusen.



Perspektiv – nya radhus vid Sibeliushöjden

Ny lokalyta för kommersiellt ändamål tillskapas inom befintlig centrumbyggnad på fastigheten Brahestad.

Parkering för de nya bostäderna föreslås i det underjordiska faret. I faret finns 313 platser som ska försörja 630 lägenheter, men ungefär 150 bilplatser är i dagsläget outhyrda. Hiss till faret finns i de befintliga skivhusen. Nya ramper anläggs mellan skivhusens och radhusens entréer. Boende i de fyra föreslagna marklägenheterna når hissarna inomhus.

5(7)

bakgrund av förhållandena på platsen. I Akalla bör bedömningar göras med hänsyn till trafiksepareringen i området.

2. Sibeliusgången och parkvägarna bakom de berörda byggnaderna är inte avsedda för biltrafik. De boende har framfört att den olovliga trafiken på gångytorna måste upphöra, bl.a. med hänsyn till barnsäkerheten. Med undantag för färdtjänst måste angöring och parkering för såväl befintliga som nya bostäder därför ske i faret. Utan tvivel innebär denna lösning olägenheter. Lösningen stämmer dock överens med de ursprungliga intentionerna för stadsdelen.
3. Behovet av förnyelse i Akalla centrum är väldokumenterat. De nya radhusen har förutsättningar att vitalisera Sibeliusgången och tillföra variation till en storskalig och relativt enahanda stadsmiljö. Även känslan av trygghet i centrum bedöms öka med föreslagna åtgärder.
4. Lutningen på föreslagna gångvägar/ramper till radhusentréerna är högst 1:20. Den maximala nivåskillnaden är ca 0,8 meter. Ramperna är hårdgjorda och ca 3 meter breda. Vilplanen är 2 meter långa. Detta innebär att ramperna uppfyller råden i BBR. Radhusen bedöms också i övrigt klara samhällets resterande krav på tillgänglighet och kan även antas bli tekniskt tillfredställande.

Stadsbyggnadskontoret finner vid en samlad bedömning att tillräckliga skäl talar för att avsteg från BBR:s krav i detta fall bör övervägas.

Angöringsavstånd från befintligt markparkeringsområde till de föreslagna butikerna vid det östra torget är ca 200 meter. Centrumbesökare i bil kan släppas av på befintlig vändplan vid Villmanstrandsgatans slut. Avståndet mellan vändplanen och torget är ca 50 meter. Nuvarande gatuparkering vid vändplanen kan komma att tas bort. Möjlighet finns att anordna nya parkeringsplatser för handikappade i anslutning till vändplanen.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att en koncentration av butikerna till det östra torget torde förbättra tillgängligheten i Akalla centrum. Torget ligger i direkt anslutning till tunnelbanan. Avståndet till parkering är acceptabelt, mot bakgrund av förhållandena på platsen. Nya parkeringsplatser för handikappade i anslutning till vändplanen förbättrar situationen ytterligare.

Miljökonsekvenser

Föreslagna åtgärder sker huvudsakligen inom befintlig byggnadsvolym eller på mark som redan ianspråktagits för bebyggelse. Planförslaget anses ej medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljöförvaltningen har gjort bedömningen att miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Området är trafikseparerat, vilket medför låga bullernivåer. Dagvattnet ska om möjligt omhändertas lokalt.

Påverkan på barn

Planförslaget innebär inga försämringar för barn.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är redan ianspråktaget för bebyggelse och ingen grönmark tas i anspråk.

Ekonomiska konsekvenser

Staden kommer att sälja ca 400 kvm av Akalla 4:1 för de kommande bostädernas uteplatser. Tomträttsavgälden för Brahestad 1 kan också komma att påverkas. Detta ger en liten intäkt till staden.

Byggherren finansierar planerade om- och tillbyggnader. Eventuellt behöver en vattenledning inom kvarteret Brahestad flyttas ut i Ainogången. Kostnaderna och genomförandet kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och byggherren.

Investeringar i upprustning av Sibeliusgången har skett som en del av Ytterstadssatsningen. För närvarande pågår arbeten med byte av markbeläggning, ny belysning, omgestaltning av västra torget samt en översyn av parkeringssituationen. Åtgärderna kommer att färdigställas under 2005.

Driftbudgeten påverkas ej.

Preliminär tidplan och genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under vintern 2005/2006. Markarbetena beräknas starta under våren 2006.

Markförsäljning, exploateringsavtal och delegationsbeslut förutsätts ske på delegation, vilket innebär att inget mer beslutstillfälle för marknämnden planeras i ärendet.

Markkontorets synpunkter och förslag

Kontoret har inget att invända mot planförslaget. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT