



Kontaktperson

Gustaf Schneider

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 35

gustaf.schneider@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-06-23

**Ändrad detaljplan för område vid kv Billåset i stadsdelen Rågsved.
Remiss av planförslag**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan vid kv Billåset i stadsdelen Rågsved, S-Dp 2004-08340-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av två nya bostadshus med sammanlagt ca 55 lägenheter. Planområdet består till största delen av hållmark och en delvis trädbevuxen gräsyta. På andra sidan om en markant höjd med berg i dagen går tunnelbanan mellan Rågsved och Hagsätra.

Inga värdefulla naturmiljöer kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Markkontoret anser att de föreslagna byggnaderna på ett mycket bra sätt inpassats i terrängen. Projektet gör det samtidigt möjligt att med exploateringsmedel genomföra välbehövliga åtgärder vad beträffar skötseln av naturmarken och upprustningen av parkleken i parkstråket Hagdalen.

Markkontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd. I enlighet med stadens markanvisningspolicy medför projektet även en ökad blandning av upplåtelseformer. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder vid kvarteret Billåset i stadsdelen Rågsved. Remissen ska besvaras senast 2005-06-23.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-06-15 att markanvisa Billåset 1 i Vantör till Peab Sverige AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Planområdet ligger på gränsen mellan Rågsved och Hagsätra, vid korsningen mellan Göksholmsbacken och Vedevågslingan. Det omfattar fastigheten Billåset 1, som i huvudsak består av en delvis trädbevuxen gräsyta, samt del av fastigheten Älvsjö 1:1, som huvudsakligen består av hållmarksvegetation och en markant höjd med berg i dagen. Direkt väster om höjdryggen går tunnelbanan mellan Rågsved och Hagsätra.



Planområdets läge

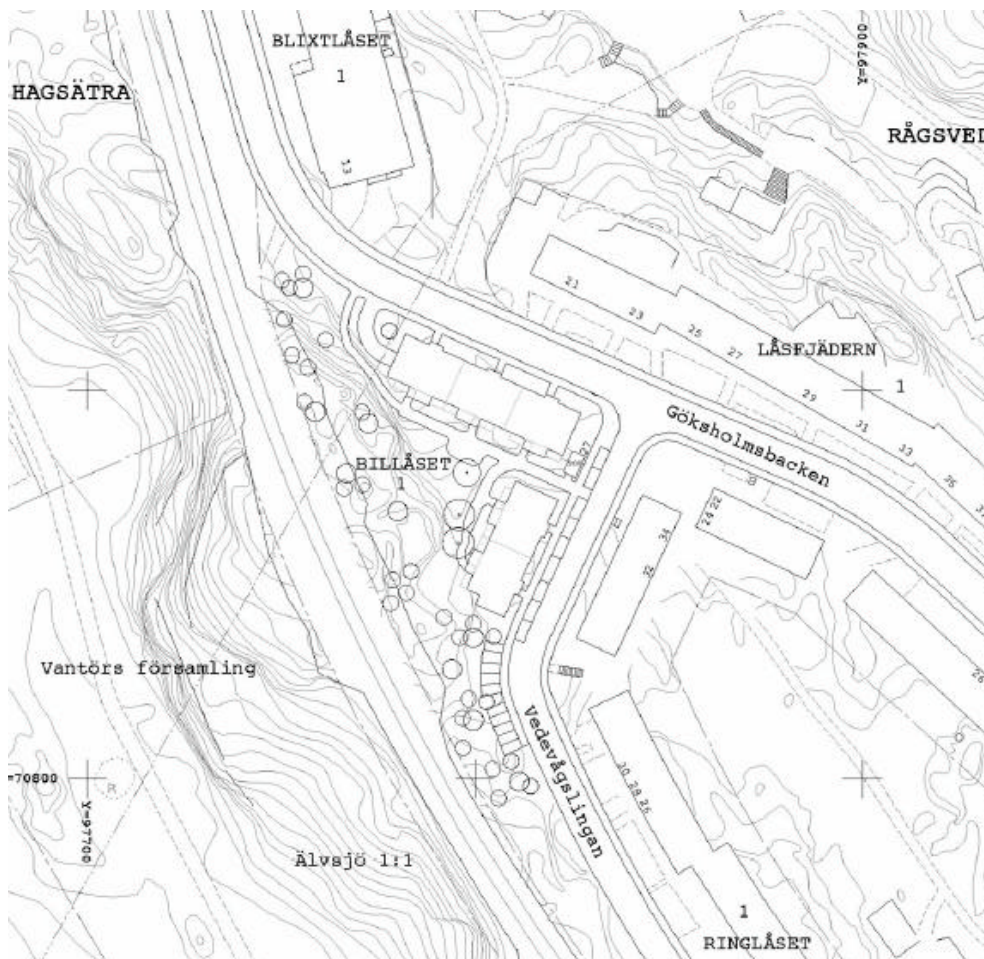
För planområdet gäller detaljplanerna Pl 4527 från år 1956 samt Pl 5018A från år 1957 som för fastigheten Billåset 1 föreskriver användningen till garageändamål och för fastigheten Älvsjö 1:1 till parkmark. Enligt gällande översiktsplan ingår planområdet ej i den övergripande grönstrukturen.

Tidigare beslut

Markanvisning i GFN	2004-06-15
Start pm i SBN	2004-06-10

Detaljplaneförslag

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av två nya bostadshus med sammanlagt ca 55 lägenheter. Två lamellhus i fyra våningar föreslås, ett parallellt med Göksholmsbacken och ett parallellt med Vedevågslingan. Den tilltänkta bebyggelsen ansluter till omkringliggande bostadskvarter i skala, proportioner och förhållande till gatan.



Illustrationsplan

Enligt planförslaget iordningställs parkeringsplatser på kvartersmark dels i garage (ca 12 st), dels som tvärrästa parkeringar längs Vedevågslingan (ca 10 st) och dels som kantstensparkering längs Vedevågslingan (ca 9 st). Vad gäller kantstensparkeringarna på Vedevågslingan kräver dessa att en del av den idag allmänna gatan överförs till kvartersmark. Parkeringsbehovet på kvartersmark är beräknat efter en parkeringsnorm på 0,18 bilplatser per rumsenhet.

Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

Tillgänglighet

Det bedöms inte föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.

Miljökonsekvenser

Tillgången på sammanhängande naturstråk är god i området. Den exploatering som föreslagits på naturmark har liten påverkan på de värden som idag finns där. Det mest värdefulla i naturmarken är den markanta höjd som avgränsar området mot tunnelbanans spårområde. Höjden kommer att bevaras i stort sett orörd.

På den plana gräsyten finns ett flertal större och mindre träd som till största delen påverkas av bebyggelsen. En trädinventering har utförts och tre större träd kan bevaras på gården, två tallar och en ek. Dessa träd kommer tillsammans med bergknallen att bidra till en fin gårdsmiljö. Nya gatuträd kommer enligt illustrationer i planförslaget att planteras båda mot Göksholmsbacken och Vedevågslingan.

På illustrationen finns en gångväg föreslagen in på gården i anslutning till infarten till garaget. Gångvägen kommer att medföra påverkan på hållmarken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation föreslås framförallt som skötsel av omgivande naturmark i parkstråket Hagdalen, norr om kv Ringlåset. Ett skötselprogram tas fram av stadens ekologer för att så långt det är möjligt gynna naturvärden. Ytterligare en föreslagen kompensationsåtgärd är att lekplatsen Hagdalen upprustas genom iordningställande av lekytor för mindre barn och aktivitetsytor med basket, skateboard och bollplan för de större barnen. Nya blommande träd planteras i anslutning till lekytorna.

Påverkan på barn

I och med upprustningen av lekplatsen Hagdalen bedöms projektet ha en positiv påverkan på barn.

Ekonomiska konsekvenser

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren. Stadens intäkter i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld. Förutom kostnader för grönkompensation och anslutningsavgifter för VA väntas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå. Kontoret bedömer därmed att exploateringen ger ett överskott till staden.

Genomförande och preliminär tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan programsamråd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas i slutet av år 2005. Byggstart beräknas således kunna ske i början av år 2006. Byggherren utför samtliga arbeten inom detaljplaneområdet. Efter fastighetsbildning upplåts marken med tomträtt till byggherren. När byggnaderna är färdigställda avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt.

Kontorets synpunkter och förslag

I området är parkering idag fri på gatumark och parkering längs kantsten finns längs i stort sett alla gator. För att kunna tillskapa 9 parkeringsplatser föreslås att gatumark längs 60 meter av Vedevågsslingan överförs till kvartersmark. Markkontoret är kritiskt till denna lösningsprincip för parkeringar då den medför problem med snöröjning och renhållning samtidigt som den ger otydliga ägarförhållanden av gata och ledningar. Det saknar logik att endast på en liten del av gaturummet överföra gatumark till kvartersmark. Kontoret anser därför, även om genomförd parkeringsutredning visar att tillgången på kanstensparkering längs Vedevågsslingan som helhet är god, att den föreslagna parkeringen i denna del bör utgå. En bättre lösning vore enligt kontoret att anlägga fler tvärställda parkeringsplatser längs Vedevågsslingan, vilket ur trafiksynpunkt kan accepteras på grund av den låga trafikeringen och att gångbana finns på andra sidan gatan.

Kontoret anser att de föreslagna byggnaderna på ett mycket bra sätt inpassats i terrängen. Projektet gör det samtidigt möjligt att med exploateringsmedel genomföra välbehövliga åtgärder vad beträffar skötseln av naturmarken och upprustningen av parkleken i parkstråket Hagdalen.

Kontoret anser vidare att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd. Enligt stadens markanvisningspolicy ska även blandade bebyggelse typer och upplåtelseformer eftersträvas. I Hagsätra är andelen flerbostadshus 94 % och 28 % av dessa är bostadsrätter. I Rågsved finns endast flerbostadshus och 20 % av dessa är bostadsrätter (USK 2005-05-26, avser statistik per 2004-12-31).

Kontoret föreslår att marknämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande. Detta blir sannolikt det sista beslutstillfället för marknämnden i projektet då stadens kostnader beräknas understiga fem mnkr och genomförandebeslutet därmed kan fattas genom delegation.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT