



Kontaktperson

Margareta Catasús

Ytterstad

Telefon: 08-508 260 62

margareta.catasus@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-10-13

Programsamråd om nya radhus vid Flygfältsgatan i stadsdelen Skarpnäck. Återremiss

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remitterat program för nya radhus vid Flygfältsgatan i stadsdelen Skarpnäck, S Dp 2005-06464-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Marknämnden återremitterade vid sitt sammanträde 2005-09-01 till kontoret ett remissvar avseende programsamråd och nya radhus vid Flygfältsgatan i Skarpnäck. I återremissen önskar nämnden "en noggrannare redovisning av de politiska besluten i ärendet samt förtydligande kring simhallens läge och besluten kring den".

Remissen avser planer för radhus inom fem områden vid Flygfältsgatan, se bilagda programförslag. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade två av dessa områden till Stockholmsbyggmästarna 2005-02-15 för uppförande av ca 60 radhus. De tre tillkommande områdena som remissen behandlar är några närliggande markområden. Stadsbyggnadskontoret vill veta om dessa också är lämpliga att bebygga.

Kontoret är positivt till ny bostadsbebyggelse i Skarpnäck då stadsdelen har en väl utbyggd infrastruktur och ligger nära rekreationsområden. Radhusbebyggelsen kompletterar den annars så dominerande flerbostadsbebyggelsen i Skarpnäck. De tre områden som inte tidigare är markanvisade bör dock utgå från planerna. Ett av dessa områden ligger bullerutsatt och inom skyddsområde för kraftledning. Det andra området har tillsammans med stadsdelsförvaltningen bedömts som lämpligt läge för en framtida idrottshall och badhus. I enlighet med stadsdelsnämndens beslut 2005-08-25 bör marken därför tills vidare reserveras för detta ändamål. Det tredje området bedöms ligga för nära den befintliga bebyggelsen.

Bakgrund / Remissen

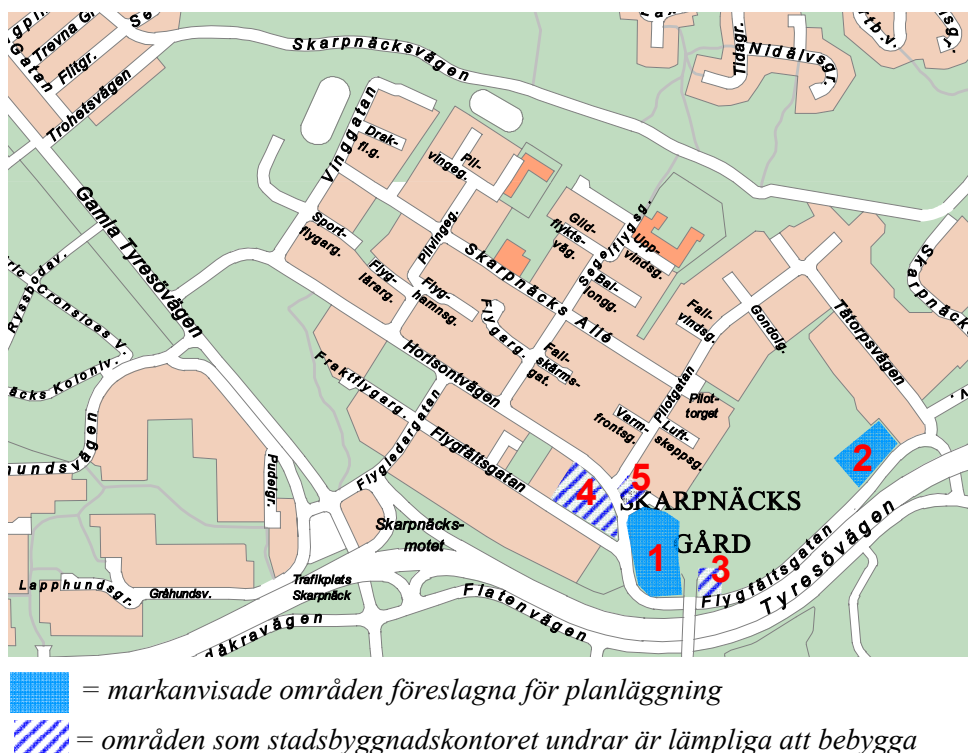
Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för nya radhus vid Flygfältsgatan i stadsdelen Skarpnäck. Remissen skulle besvaras senast den 24 augusti 2005. Kontorets remissvar var uppe i marknämnden 2005-09-01 men återremitterades.

Enligt nämndens återremiss önskas ”en noggrannare redovisning av de politiska besluten i ärendet samt förtydligande kring simhallens läge och besluten kring den”.

Två av de föreslagna områdena markanvisades i gatu- och fastighetsnämnden 2005-02-15 till Stockholmsbyggmästarna. Folkhem och Q-gruppen delar på område 1 och Sundvalls Byggnads AB har område 2.

Programförslaget S Dp 2005-06464-54 innehåller ca 40 lgh i radhus vid korsningen Flygfältsgatan/Horisontvägens södra ände och 16 lgh i radhus vid Flygfältsgatans östra ände.

Utöver dessa två områden föreslår stadsbyggnadskontoret tre områden som lämpliga att bebygga.



Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-05-04 att anvisa mark vid Hundkapplöpningsbanan och några områden utmed Gamla Tyresövägen i norra delen av Skarpnäck till Stockholmsbyggmästarna. Under pågående programsamråd utgick området vid Hundkapplöpningsbanan, då flera remissinstanser avstyrkte bebyggelse på denna plats, medan områdena

utmed Gamla Tyresövägen behölls. Dessa markområden ska bebyggas av Einar Mattsson, Wallin och Järntorget. Som en kompensation för det återtagna markområdet beslutade gatu- och fastighetsnämnden 2005-02-15 att anvisa två områden i sydöstra Skarpnäck till Stockholmsbyggmästarna (område 1 och 2 på kartan). Stadsbyggnadsnämnden gav 2005-04-28 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-04-22 att som svar på en remiss från kommunstyrelsen rörande förslag till ny idrottshall och idrottsanläggning, att denna ej skall placeras som föreslagits mellan Skarpnäck och Bagarmossen, men att kontoret skall verka för att anläggningen skall komma till stånd på annan plats i Skarpnäck. Gatu- och fastighetskontoret har tillsammans med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning pekat ut ett område mellan Horisontvägen och Flygfältsgatan som lämpligt. Samma område har i stadsbyggnadskontorets programförslag pekats ut som lämpligt att diskutera för bostadsbebyggelse (område 4 på kartan).

Stadsdelsnämnden beslutade 2005-08-25 som svar på föreliggande programremiss från stadsbyggnadskontoret att programområdet inte bör utökas med den tomt (område 4 på kartan) som istället bör reserveras för en framtida sim- och motionsanläggning.

Programförslag

Programförslaget omfattar totalt fem mindre områden vid Flygfältsgatan i Skarpnäck, dvs de två som nämnden tidigare markanvisat och de tre som pekats ut som eventuellt lämpliga för bebyggelse. Programförslaget redovisar en lågskalig tvåvånings radhusbebyggelse vilket stämmer väl överens med vad som redovisades för gatu- och fastighetsnämnden i samband med markanvisningen.

De markanvisade områdena består idag av dels en gräsyta (Horisontvägens södra ände norr om bussvändslinjan, och dels av en asfalterad f.d. restaurangtomt där restaurangen brunnit ned (Flygfältsvägens östra ände). Tyresövägen ger upphov till visst buller vilket bör utredas vidare. Ett skydd planeras i form av både vall och plank till en höjd av ca 4 meter. Skyddsavstånd på minst 40 meter måste hållas till befintlig kraftledning. Bussvändslinjan måste flyttas. De tre tillkommande områden som stadsbyggnadskontoret pekar ut för eventuell bebyggelse består av öppna gräsytor.

Analys och konsekvenser

Tillgänglighet

De ytor där bebyggelse föreslås är relativt plana och tillgängligheten bedöms inte vara något problem. Tillgängligheten kommer att utredas vidare i detaljplanprocessen.

Miljökonsekvenser

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Områdena har inga större rekreations-, landskaps- eller naturvärden. Buller från Tyresövägen måste hanteras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

De områden som tas i anspråk för ny bebyggelse har ett begränsat värde för rekreation och för växt- och djurlivet. Den värdefulla vegetation som dock finns i området har planerats in i det remitterade förslaget och därmed sparats.

För att kompensera att exploateringen tar obebyggd mark i anspråk för bostadsbebyggelse föreslår kontoret att t.ex. en välkomnande entré till det blivande naturreservatet i Nacka anordnas och förstärks. En annan åtgärd kan vara att se över och föryngra ekbeståndet i närområdet. I samband med exploateringen kommer även vissa gatu-, gång- och cykelstråksupprustningar att utföras samt anläggning av nya promenad- och cykelstråk.

Konsekvenser för barn

De områden som föreslås för bebyggelse ligger i utkanten av verksamhetsområdet och relativt nära vägar och buller, d v s inte särskilt attraktiva som vistelsemiljöer för barn i dagsläget. I den nya bebyggelsen är det viktigt med säkra passager över vägarna och att gatumiljön utformas på ett sådant sätt som inte innebär försämrad trafiksäkerhet för barn.

Konsekvenserna för barn skall vidare utredas i detaljplaneskedet.

Ekonomiska konsekvenser

För radhusbebyggelse kan två upplåtelseformer vara aktuella, antingen enskilda radhusenheter med äganderätter eller radhus i bostadsrättsform med tomträttsupplåtelse. Upplåtelseformen är i detta tidiga skede av projektet inte bestämd.

Stadens intäkter till följd av exploateringen beror på byggnadernas bruttoarea som i nuläget inte kan beräknas. Stadens investeringskostnader för område 1 och 2 förväntas bli normala. Utgifterna avser främst gatu-, gång- och cykelstråksupprustning längs Horisontvägen och Flygfältsgatan samt kostnader för bullerskydd, flytt av bussvändslinga, ledningsflyttar och kompensation ianspråktagen grönmark. För tidigare till Stockholmsbyggmästarna anvisade områden utmed Gamla Tyresövägen förväntas kostnaderna bli höga p g a omfattande gatuombyggnad och ledningsflyttar. Om kostnaderna ska balanseras behöver staden sälja marken för småhusbebyggelsen.

Preliminär tidsplan och genomförande

I det kommande planarbetet kommer Stockholmsbyggmästarna i Skarpnäck sinsemellan fördela de erhållna markanvisade områdena. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanerna kommer att antagas under sommaren 2006.

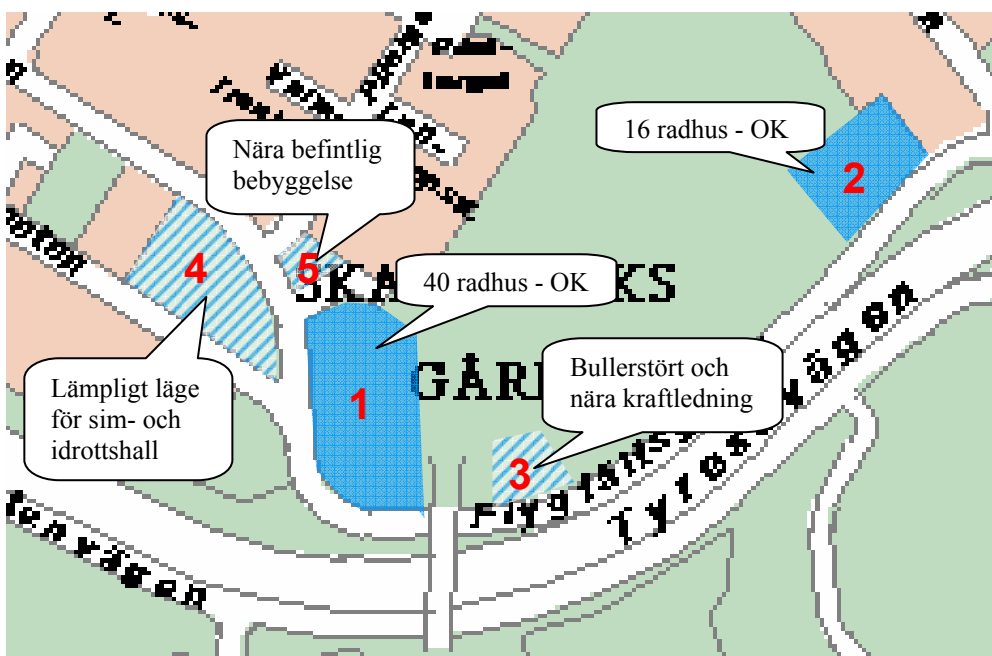
Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med planremisserna, preliminärt 1:a kvartalet 2006.

Samråd med andra förvaltningar

Kontoret har inhämtat synpunkter från Skarpnäck stadsdelsförvaltning rörande det område som tidigare utpekats som lämpligt för idrottshall och badhus. Förvaltningen, och stadsdelsnämnden enligt beslut 2005-08-25, menar att området inte bör bebyggas med bostäder utan även fortsättningsvis skall reserveras för idrottshall och badhus. Anläggningens tillkomst är angelägen för stadsdelen, men finansiering saknas idag.

Det utpekade markområdet utmed Flygfältsgatan, mellan de två markanvisade områdena, används idag som upplägningsplats för stadsdelens parkförvaltning. Området är bullerutsatt och ligger nära kraftledning.

I övrigt är Skarpnäck stadsdelsförvaltning positiv till föreslagen bebyggelse, dvs område 1 och 2 på kartan, men pekar på att stor omsorg måste läggas på att begränsa bullerstörningarna från Tyresövägen.



Markkontorets förslag

Kontoret är positivt till ny bostadsbebyggelse i Skarpnäck då stadsdelen har en väl utbyggd infrastruktur och ligger nära rekreationsområden. Den nya

radhusbebyggelsen kompletterar den annars så dominerande flerbostadsbebyggelsen i Skarpnäck. Genom ett tillskott av bostäder ökar även förutsättningarna för att bibehålla serviceutbudet i området.

Kontoret anser att endast de två markanvisade områden skall utredas vidare för bostadsbebyggelse. För de tre andra områdena anser kontoret att området öster om bussvändslungan ligger mycket bullerutsatt och inom skyddsområdet för kraftledningen. Området väster om Horisontvägen har tidigare tillsammans med stadsdelsförvaltningen bedömts som lämpligt läge för en framtida idrottshall och badhus. Marken bör därför tills vidare reserveras för detta ändamål. Det lilla området på östra sidan om Horisontvägen bedöms ligga för nära den befintliga bebyggelsen.

I det fortsatta arbetet är det önskvärt att föreslagen bebyggelse anpassas efter befintliga ledningsstråk för att hålla nere kostnaderna. Även trädplacering samt nyanläggning av gång- och cykelvägar bör beakta detta.

Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen måste täckas på kvartersmark och bör ej understiga 0,7 platser per lägenhet.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad remitterat program för nya radhus vid Flygfältsgatan i stadsdelen Skarpnäck, S Dp 2005-06464-54.

SLUT