



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2005-512-01124

2005-11-16

Kontaktperson
Elina Johansson
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 89
elina.johansson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-12-15

Ändrad detaljplan för fastigheten Proberaren 1 mm i stadsdelen Bagarmossen. Remiss av planförslag

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan för del av fastigheten Proberaren 1 mm i stadsdelen Bagarmossen, S-Dp 2004-04169-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Planförslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter vid korsningen Emågatan – Stångåvågen i Bagarmossen. Planen innebär även nya parkeringsplatser vid Emågatans vändplan och en ny parkeringsplats vid korsningen Stångåvågen - Lillåvågen. Marken ska upplåtas med tomträtt. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Kontoret bedömer att projektet ger ett knappt underskott. Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ändrad detaljplan för fastigheten Proberaren 1 mm i Bagarmossen och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen inklusive upplåtelse av marken.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder på fastigheten Proberaren 1 mm i stadsdelen Bagarmossen.

Remissen ska besvaras senast den 9 december 2005. Markkontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i marknämnden den 14 december 2005.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade den 9 december 2003 att markanvisa Proberaren 1 i Bagarmossen till AB Stockholmshem. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Planområdet ligger i den östra delen av Bagarmossen, ca 350 m från tunnelbanan. I planområdet ingår fastigheten Proberaren 1 och delar av fastigheterna Skarpnäcks gård 1:1 och Parmmätaren 1. Fastigheten Parmmätaren 1 ägs av Stockholmshem och övrig mark ägs av staden.

För planområdet gäller detaljplanerna Pl 3771 från år 1950 samt Pl 4016A från år 1952 som för fastigheten Proberaren 1 föreskriver användningen till garageändamål, för fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 till gatumark respektive parkmark och för fastigheten Parmmätaren 1 till kvartersmark. Enligt gällande översiktsplan ingår planområdet ej i den övergripande grönsstrukturen.



Tidigare beslut

Markanvisning i GFN	2003-12-09
Start pm i SBN	2004-04-01

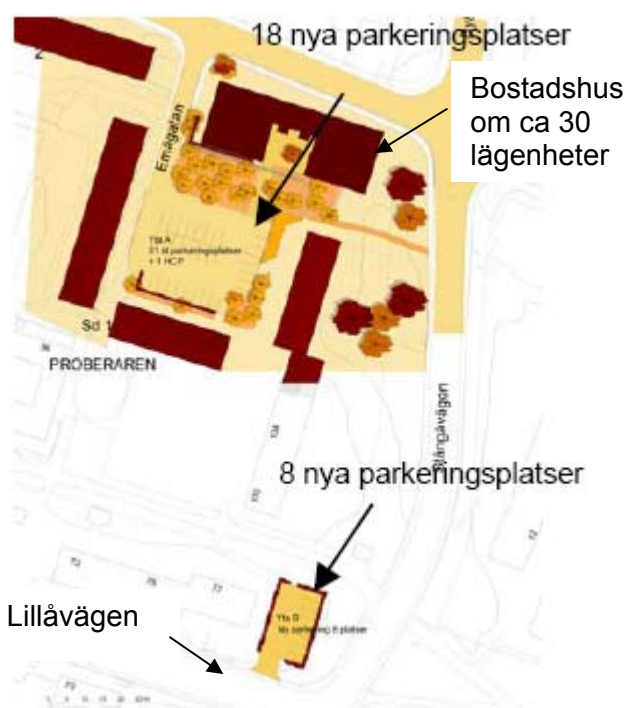
Detaljplane-förslag

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av ett nytt bostadshus i fyra våningar med sammanlagt ca 30 lägenheter vid korsningen Emågatan -

Stångåvägen. Huset tar upp de kringliggande lamellhusens motiv med långa fasader mot gatan. Byggnaden placeras med förgårdsmark mot gata och anpassas till terrängen genom en trappning. Huset ges ett nutida fasaduttryck, men byggnadshöjd och fasadfärg ansluter till den befintliga bebyggelsen.

Utmed vändplanen planeras 18 parkeringsplatser inklusive handikappplats. Vid korsningen Stångåvägen – Lillåvägen planeras ytterligare åtta parkeringsplatser huvudsakligen på fastigheten Parmmätaren 1 som ägs av Stockholms hem. En mindre del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 kommer även att tas i anspråk. Totalt tillskapas 26 parkeringsplatser, vilket ger ett parkeringstal på knappt 0,9 parkeringsplatser per lägenhet.

Vid vändplanen finns idag ett enkelsidigt parkeringsskepp för allmän parkering. Parkering sker även utmed gatan. För att möjliggöra parkering för bostäderna måste de allmänna parkeringsplatserna flyttas något. De allmänna parkeringarna effektiviseras genom att ett dubbelsidigt parkeringsskepp anläggs.



Tillgänglighet

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

Miljökonsekvenser

Planen innebär möjlighet att bygga ett bostadshus med ca 30 lägenheter på ett mindre stycke naturmark med blandskog, som enligt gällande detaljplan får användas för garageändamål. Att den föreslagna ytan tas i anspråk bedöms inte negativt påverka grönstrukturen på kvartersnivå eller i stadsdelen som helhet. Området får anses ha god tillgång på grönytor, inte minst det blivande Nackareservatet. Bostadshuset beräknas få bullernivåer som uppfyller riktvärdena.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planen innebär att en obebyggd garagetomt tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Vegetationen består av tall, björk, lönn och oxel.

För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås, förutom att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden, att medel avsätts för upprustning av parkleken Brödkaveln, parkvägar och gräsytor i området.

Påverkan på barn

I och med upprustningen av parkleken Brödkaveln bedöms projektet ha en positiv påverkan på barn.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld. Förutom kostnader för grönkompensation och anslutningsavgifter för VA väntas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller ökade driftskostnader uppstå. Kontoret bedömer därmed att exploatering kommer att ge ett knappt underskott.

Genomförande och preliminär tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan programsamråd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas våren 2006. Markarbeten beräknas således kunna påbörjas under slutet av år 2006. Efter fastighetsbildning upplåts fastigheten Proberaren 1 med tomträtt till byggherren. För att möjliggöra åtta parkeringsplatser på och i direkt anslutning till fastigheten Parmmätaren 1 kommer en mindre del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 tas i anspråk. Denna del ska överföras till fastigheten Parmmätaren 1. Servitut ska bildas för de planerade parkeringsplatserna till förmån för fastigheten Proberaren 1.

Kontorets synpunkter och förslag

Bagarmossen är ett naturnära bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur och goda kommunikationer. Området lämpar sig bra för kompletteringsbebyggelse. Det finns god tillgång på friytor och grönområden i området. Kontoret anser att detaljplaneförslaget är bra och ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Bagarmossen.

I det fortsatta detaljplanearbetet bör hällen och dess utbredning sydost om det planerade huset studeras närmare. Hällen utgör ett värdefullt inslag på fastigheten. Därför är det viktigt att huset anpassas efter hällens utbredning. Vidare bör en gångväg längs med fastigheten Proberaren 1 på Emågatan studeras.

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

SLUT