



Kontaktperson

Britta Eliasson

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 61

britta.eliasson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-02-16

Ändrad detaljplan för område vid kv Tegelstapeln i stadsdelen Bandhagen, S-Dp 2004-19605-54. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan vid kvarteret Tegelstapeln i Bandhagen, S-Dp 2004-19605-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

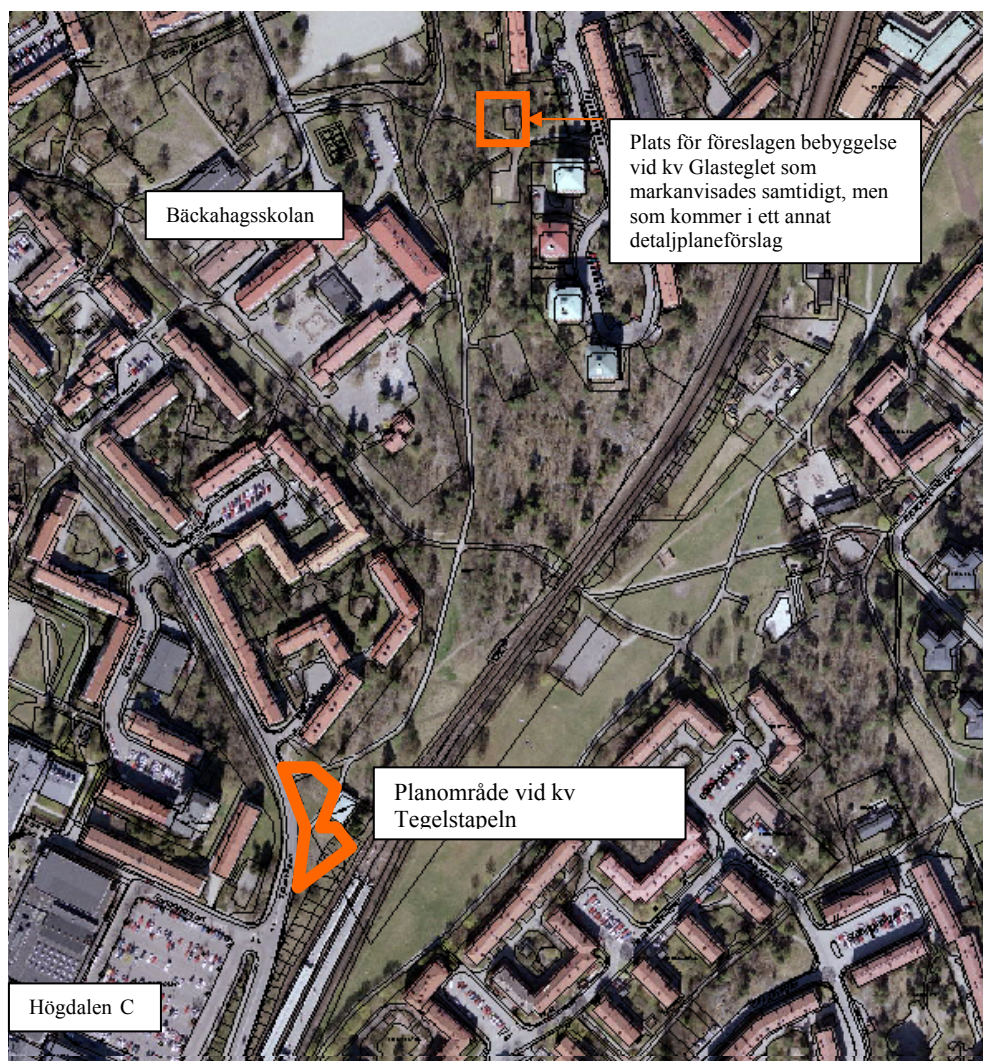
Gunnar Jensen

Sammanfattning

Planförslaget gäller ett punkthus i åtta våningar med ca 30 lägenheter vid Sjösavägen nära Högdalens centrum. Familjebostäder är byggherre och byggnaden är ett av bidragen i Familjebostäders gestaltungs- och entreprenadtävling för att få fram billiga bostäder.

Placering och utformning av bebyggelsen har styrts av bullerkrav gällande trafiken från Sjösavägen och tunnelbanan, krav på avstånd till SL:s näststation med hänsyn till dess magnetfält samt hänsyn till insyn och skuggpåverkan på den närmsta bebyggelsen.

Platsen för den nya bebyggelsen är en gräsbevuxen yta med enstaka träd i ena änden av ett parkstråk. Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslås skötsel av hela parkstråket efter upprättande av skötselprogram. Medel föreslås också avsättas för den gång- och cykelväg med ny bro över pendeltågsspåren som planeras mellan Bandhagen/Högdalen och Rågsveds friområde.



Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för att möjliggöra ett punkthus med ca 30 hyresrätter vid kvarteret Tegelstapeln i Bandhagen. Remissen ska besvaras senast den 3 februari 2006.

Markkontoret beslutade 2004-09-07 att anvisa området till Familjebostäder. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Planområdet ligger vid Sjösavägen, ca 200 m från Högdalens centrum. Det ligger mellan tunnelbanespåret med tillhörande nätstation och befintlig lamellhusbebyggelse från 50-talet. Platsen ligger i slutet av ett parkstråk genom Bandhagen mot Högdalens centrum. Förslaget innebär att parken smalnas av men den viktiga parkvägen blir kvar.

Tidigare beslut

Markanvisning till Familjebostäder i gfn 2004-09-07- uppdrag till kontoret. Markanvisningen gällde tre punkthus utmed tunnelbanespåren invid kvarteret Tegelstapeln och ett punkthus vid kvarteret Glasteglet vid Fågelstavägen. Nämnden markanvisade marken enligt kontorets förslag och gav samtidigt kontoret i uppdrag att pröva möjligheterna till kompensation för ianspråktagen grönmärk. Nämnden anförde också att man kunde pröva ett lägre parkeringstal än 0,7 platser/lägenhet eftersom bostäderna ligger invid en stor centumparkering.

Kontoret redogör för parkeringsfrågan och grönkompensationsfrågan nedan under rubriken Parkering och grönkompensation – uppdrag från gatu- och fastighetsnämnden.

Start-PM i sbn i november 2004.

Stadsbyggnadsnämnden bedömde att det inte var lämpligt med tre punkthus utmed tunnelbanespåret utan start-PM togs dels för ett punkthus vid kv Tegelstapeln och dels ett vid kvarteret Glasteglet. Projektet delades då upp i två delar som drivs var och en för sig.

Gång- och cykelförbindelsen från Bandhagen/Högdalen till Rågsveds friområde har behandlats i gatu- och fastighetsnämnden 2004-10-12 (Ändrad detaljplan för Arkivfotot mm i Högdalen. Remiss av programförslag) samt i marknämnden 2005-05-12 (Ändrad detaljplan för det av kv Tvärslån mm i Högdalen. Remiss).

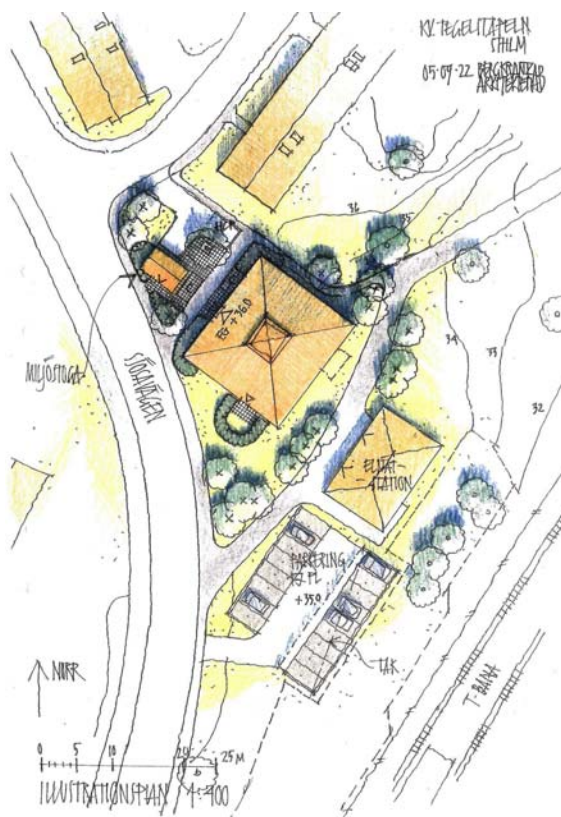
Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra ett punkthus i åtta våningar med ca 30 lägenheter. Till bostäderna hör markparkering med plats för 22 bilar, vilket motsvarar 0,7 platser/lägenhet.

Planområdet ligger ca 200 m från Högdalens centrum med goda kommunikationer och stort serviceutbud. Det ligger vid ett parkstråk som går från genom Bandhagen förbi Bäckahagsskolan mot Högdalens centrum.

Byggnaden är ett av bidragen i Familjebostäders och stadsbyggnadsnämndens gemensamma gestaltungs- och entreprenadtävling för att få fram billiga bostäder. Samma byggnad finns uppförd i kvarteren Barnkammaren och Malmkronan i Hässelby Strand. Färgsättning och fasadstruktur kommer att anpassas till platsen

Placering och utformning av bebyggelsen har styrts av bullerkrav gällande trafiken från Sjösavägen och tunnelbanan, krav på avstånd till SL:s närtstations magnetfält från samt hänsyn till den närmsta bebyggelsen.



Parkering och grönkompensation – uppdrag från gatu- och fastighetsnämnden

Som grönkompensation föreslås dels en upprustning av det befintliga naturmarkstråk som ansluter till den nya bebyggelsen. Dels avsätts pengar för den planerade gång- och cykelförbindelse till Rågsveds friområde. När gatu- och fastighetsnämnden beslutade om markanvisningen var det aktuellt med fyra hus i stället för de två som nu är aktuella (dels detta vid kvarteret Tegelstapeln och dels det vid kvarteret Glasteglet). Det nuvarande förslaget innebär en betydligt mindre inskränkning av parkmarken än det som gällde

vid markanvisningen. Kontoret menar att den föreslagna kompensationen för ianspråktagen grönyta är rimlig i proportion till intrånget. Intrånget och kompensationen beskrivs närmare nedan under rubriken Analys och konsekvenser.

Gatu- och fastighetsnämnden anförde att man borde pröva om läget nära en stor allmän parkering kunde motivera färre än 0,7 parkeringsplatser/lägenhet för de nya bostäderna. Kontoret menar att det inte är lämpligt eftersom en sådan "reservation" av platser på parkeringen intill centrum innebär en låsning om man i framtiden vill ändra användningen av parkeringsytan. Dessutom var det inte svårt att hitta en lösning med parkering för att uppfylla normen som fungerar bra miljö- och trafikmässigt.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Förutsättningarna för god tillgänglighet för alla är bra, eftersom planområdet är relativt plant.

-Miljökonsekvenser

Bostadshuset ligger nära service och kollektivtrafik vilket ger goda förutsättningar för att inte behöva använda bil.

Huset byggs i en bullrig miljö nära väg och tunnelbanespår. En bullerutredning har gjorts som visar att spår- och vägtrafiken ger upphov till ekvivalentnivåer upp mot 62 dBA och maxbullernivåer om cirka 70-80 dBA vid den mest utsatta fasaden. Därför införs i planen bestämmelser om att alla lägenheter ska ha tyst sida samt regler om tyst uteplats. Särskild ljudisolering i fasaden krävs också för att skapa en tyst inomhusmiljö. Det centrala läget nära Högdalens centrum innebär att avsteg från bullerriktvärdet kan accepteras om dessa krav uppfylls.

Huset placeras med ett avstånd på 10 m från SL:s elnätstation för att det magnetfält som alstras av stationen inte skall innebära några risker i bostäderna.

Marken för huset och parkeringen är idag gräsbevuxen parkmark med enstaka träd. Ingen naturmark av värde påverkas. En trädinmätning skall göras och träden skall om möjligt sparas. Nedtagna träd skall ersättas av nya på den nya kvartersmarken.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen grönmark föreslås skötsel/upprustning av den näraliggande naturmarken. Ett skötselprogram skall tas fram och följas med inriktningen att så långt som möjligt gynna skogens ekologiska värden.

Medel skall också avsättas för att stärka sambandet mellan Bandhagen och Rågsveds friområde genom en bra gång- och cykelförbindelse med ny bro över järnvägen. Förbindelsen kommer att innebära en betydande förbättring av hela Högdalens tillgång till naturmark. De bostadsprojekt som ligger nära Högdalens centrum bidrar alla till denna satsning som sammanlagt beräknas kosta ca 20 mnkr.

-Ekonomiska konsekvenser

Marken för bostadshuset kommer att upplåtas med tomträtt.

De stora utgifterna i projektet är servisavgifter, ca 400 000 kr och upprustning av naturmark som grönkompensation ca 200 000 kr. Kontoret föreslår att cirka 2 mnkr sätts av för genomförandet av en gång- och cykelförbindelse till Rågsveds friområde.

Projektet beräknas ge ett överskott till staden och endast marginellt påverka stadens driftkostnader.

-Påverkan på barn

Ingen värdefull "lekmark" tas i anspråk för bebyggelsen, men den upprustning av skogen som föreslås som grönkompensationen, kommer många barn till del. Bäckahagens skola ligger i anslutning till naturmarken. I dag är delar av den så slyig och skräpig att man inte kan vistas där.

För de som bor i de nya bostäderna blir möjligheten till utevistelse inom fastigheten begränsad. Intilliggande parkstråk erbjuder dock plats för rekreation, sport och lek. Byggherren skall anlägga en liten närlekplats för barn på parkmark i anslutning till fastigheten.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med målet om att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Bebyggelsen ingår i projektet om att bygga 20 000 lägenheter inom mandatperioden. Enligt tidplanen skall bygget påbörjas i höst.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

-Genomförande

Eftersom bebyggelsen är ett typhus som uppförts på ett annat ställe finns redan en väl fungerande organisation för bygget. Byggtiden beräknas till ca ett år med början i höst.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren år 2006.

Byggstart planeras till hösten 2006 med inflyttning ca ett år senare.

Upprustningen av naturmarken planeras till våren 2007 och anläggandet av gångförbindelse till Rågsveds friområde planeras till hösten 2007.

Detta är sista redovisningen av bostadsprojektet. Genomförandebeslutet kan fattas av markkontoret på delegation. Investeringarna beräknas understiga fem miljoner kronor. Marken skall upplåtas med tomträtt.

Kontoret avser att redovisa gång- och cykelförbindelsen till Rågsveds friområde för nämnden för ett genomförandebeslut under hösten 2006.

Markkontorets förslag / Remissmaterialet

Markkontoret anser att planförslaget är bra. Det nya huset får ett läge nära Högdalens centrum med ett stort serviceutbud och goda kollektivtrafik-kommunikationer. Bostäderna som ligger närmast det nya huset får förändrad utsikt, mer skugga och mer insyn, men förhållandena motsvarar vad som är vanligt i närområdet och rimligt så nära ett centrum. Bebyggelsen har liten påverkan på parkmark. Grönkompensationen kommer att innebära ett lyft för en viktig närpark och den nya gång- och cykelförbindelsen till Rågsveds friområde kommer att stärka hela Högdalen och Bandhagens tillgång till naturmark. Kontoret har inga andra synpunkter på planförslaget.

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

SLUT