



Kontaktperson
Margareta Catasús
Ytterstad
Telefon: 08-508 26062
margareta.catasus@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-02-16

**Ny detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1
vid kv Autopiloten i Skarpnäcks gård. Remiss av
planförslag.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Autopiloten i Skarpnäcks gård, S-Dp 2005-18550-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för del av Skarpnäcks Gård 1:1 vid kv. Autopiloten i stadsdelen Skarpnäcks Gård, S-Dp 2005-18550-54. Planförslaget innehåller 20 radhus i högst två våningar. Sundvalls Bygg & Fastighets AB är byggherre. Kontoret har varit delaktigt i planprocessen och våra synpunkter under hand har beaktats.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid kvarteret Autopiloten i Skarpnäcks gård. Remissen ska besvaras senast 2006-02-24.

Markkontoret beslutade 2004-03-16 att anvisa marken inom området till Stockholmsbyggmästarna. Marken har sedan fördelats inom Stockholmsbyggmästarna till Sundvalls Bygg & Fastighets AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2005.

Marken ägs av staden och utgörs av plan, delvis asfalterad mark, där en restaurang och bensinstation tidigare legat. Flera stigar passerar området.

Tidigare beslut

- Gat- och fastighetsnämnden: Markanvisning 2005-02-15.
- Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria 2005-05-24,
- Marknämnden: Programremiss 2005-09-01, återremiss 2005-10-13



Situationsplan

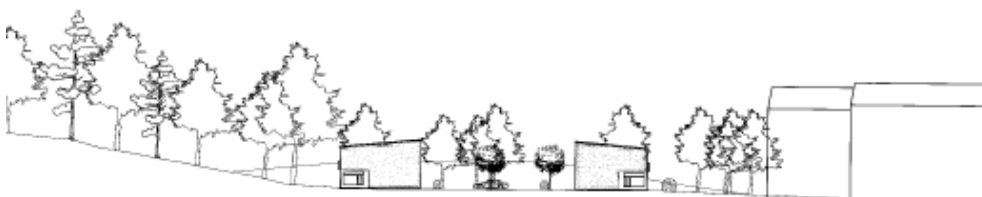
Detaljplaneförslag

För området gäller generalplan 7521 från 1980-12-19 där marken som föreslås för planändring är markerad som arbetsområde.

Planförslaget, se bilaga 1, omfattar 20 radhuslägenheter i två parallella rader i nordsydlig riktning längs en gårdsgata avsedd för parkering och angöring. Gårdsgatan avdelas med en torgplats med passagemöjlighet för gående tvärs genom området. Utformningen med vinkelställd rymlig parkering gör att backrörelser helt kan undvikas på gårdsgatan. Parkeringstalet är 1,3 platser per radhus motsvarande 26 bilplatser.

Kommersiell service är främst lokaliserad längs Skarpnäcks Allé. Närmaste skola är Skarpa By skola, cirka 500 meter från det planerade området. I stadsdelen finns flera friskolor och barnstugor.

Kollektivtrafikläget är mycket bra, med lokalbuss med hög turtäthet i direkt anslutning till området, matarbuss till Gullmarsplan inom 250 meter samt tunnelbana inom 600 meter.



Profil från Flygfältsgatan

Analys och konsekvenser

Tillgänglighet

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljökonsekvenser

Projektet med 20 nya radhus på mark som utgörs av en asfaltyta och plan gräsbevuxen mark bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan avseende rekreation, landskapsvärden, naturmiljö eller hydrologi.

Värdefulla träd i det angränsande skogsområdet har mätts in och projektet har utformats så att träden kan bevaras.

De nya bostäderna är utsatta för trafikbuller. För att få acceptabla bullervärden krävs en cirka 2 meter hög skärm på vallen längs Tyresövägen.

Planförslaget bedöms inte medföra att luftkvalitetsnormen för kväveoxid eller partiklar överskrids.

Området är beläget inom tillrinningsområdet till sjön Flaten som är klassad som mycket känslig för mänsklig påverkan enligt stadens dagvattenstrategi. För småhusområden inklusive lokalgator föreslås infiltration och fördröjning där så är möjligt. Dagvattnet behöver inte renas. I första hand ska dagvatten tas omhand lokalt inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet tar ingen naturmark i anspråk. Den gräsbevuxna ytan är en före detta bensinstation och nedbrunnen restaurang. Kontoret avser ändå att skjuta till medel från detta projekt till borttagning av stängsel vid sjön Flaten.

Ekonomiska konsekvenser

Staden avser upplåta marken med tomträtt till Sundvalls Bygg & Fastighets AB. Byggherren bygger 20 radhus och kommer att upplåta dem med bostadsrätt. Stadens intäkter består i avgäldsunderlag för 20 radhus med bostadsrätt. Husen har en snittyta på 105 m² BTA, vilket skulle ge ca 5,3 mnkr i avgäldsunderlag.

Stadens utgifter i projektet består av fastighetsbildning, bullerskärm, flytt av busshållplats, ledningsserviser och borttagning av stängsel.

Ekonomi bedöms som god och kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

Projektet bedöms inte ge några nämnvärda konsekvenser på stadens framtida driftbudget. Skötseln av bullerskärmen förväntas skötas och bekostas av Vägverket eftersom den kommer att uppföras inom deras vägområde.

Påverkan på barn

Ytan bedöms inte idag vara barns naturliga ställe för lek och spel, då området gränsar till ett större skogsområde. Centralt i det nya radhusområdet sparas ett område för småbarnslek.

Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att ge en positiv utveckling på det lokala näringslivet och skolor mm, genom ett större underlag. Vidare

kommer de arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden ge en positiv påverkan på näringslivet.

Genomförande

Byggherren står för all utbyggnad inom kvartersmark. Staden svarar för ombyggnad av gata vid angöring till fastigheten, bullerskärm samt gång- och cykelfält.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas i september år 2006. Efter att planen vunnit laga kraft kan byggstart ske, troligen i slutet av år 2006. Inflyttning beräknas ske vid årsskiftet 2007/2008.

Kontoret avser att ta genomförandebeslutet på delegation då utgifterna beräknas bli mindre än 5 mnkr.

Markkontorets synpunkter

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och byggherren varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Kontoret menar att förslaget är bra och att ambitionen att skapa ett trivsamt och välfungerande bostadsområde är hög. Projektet ger ett litet men välbehövligt tillskott av radhus i stadsdelen.

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

SLUT