



Kontaktperson

Karl Ingelstam

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 78

karl.ingelstam@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-11-16

Detaljplan för kvarteret Rämen i stadsdelen Årsta samt förlängning av markanvisning. Remiss.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1 och del av kv Rämen i stadsdelen Årsta, S-Dp 2006-00814-54..
2. Nämnden förlänger markanvisningen till Praktiserande Arkitekter i Samverkan – PAR Fastighets AB till att gälla ytterligare ett år från nämndens beslut.

Göran Långsved

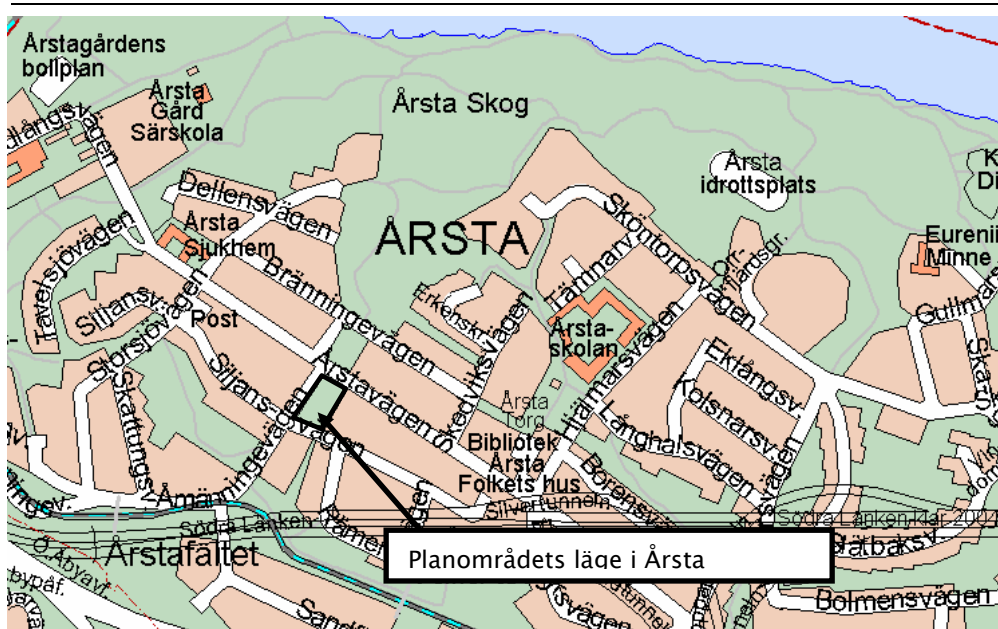
Gunnar Jensen

Sammanfattning

Förslaget möjliggör att Praktiserande Arkitekter i Samverkan – PAR Fastighets AB uppför flerbostadshus för ca 50 lägenheter med hyresrätt utmed Åmänningevägen och Årstavägen vid kv Rämen i Årsta i enlighet med markanvisning beslutad i gatu- och fastighetsnämnden 2004-05-04. Markkontoret är positivt till förslaget men ifrågasätter placeringen av bostädernas parkeringsgarage och förordar ett läge i närmare anslutning till planerad huskropp, så att parkstråket kan breddas något och föreslår utökad upprustning av parkstråket som grönkompensation samt begär även att planområdet utökas för att ge planstöd för en gatuombyggnad intill platsen. Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget, samt att marknämnden förlänger markanvisningen till PAR till att gälla ytterligare ett år.

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder vid kvarteret Råmen i stadsdelen Årsta. Remissen ska besvaras senast den 3 november 2006.

Området, del av fastigheten Årsta 1:1 beläget utmed Åmänningevägen mellan Årstavägen och Siljansvägen, är idag lågutnyttjat med en f d bussvändplats och en gräsyta som kantas av träd. Del av området upplåts idag med polistillstånd till dels Årstagrillen, och dels för en lokal återvinningsstation. Intill planerade bostäder finns en nordsydlig parkväg som är av stor betydelse för rekreationen.

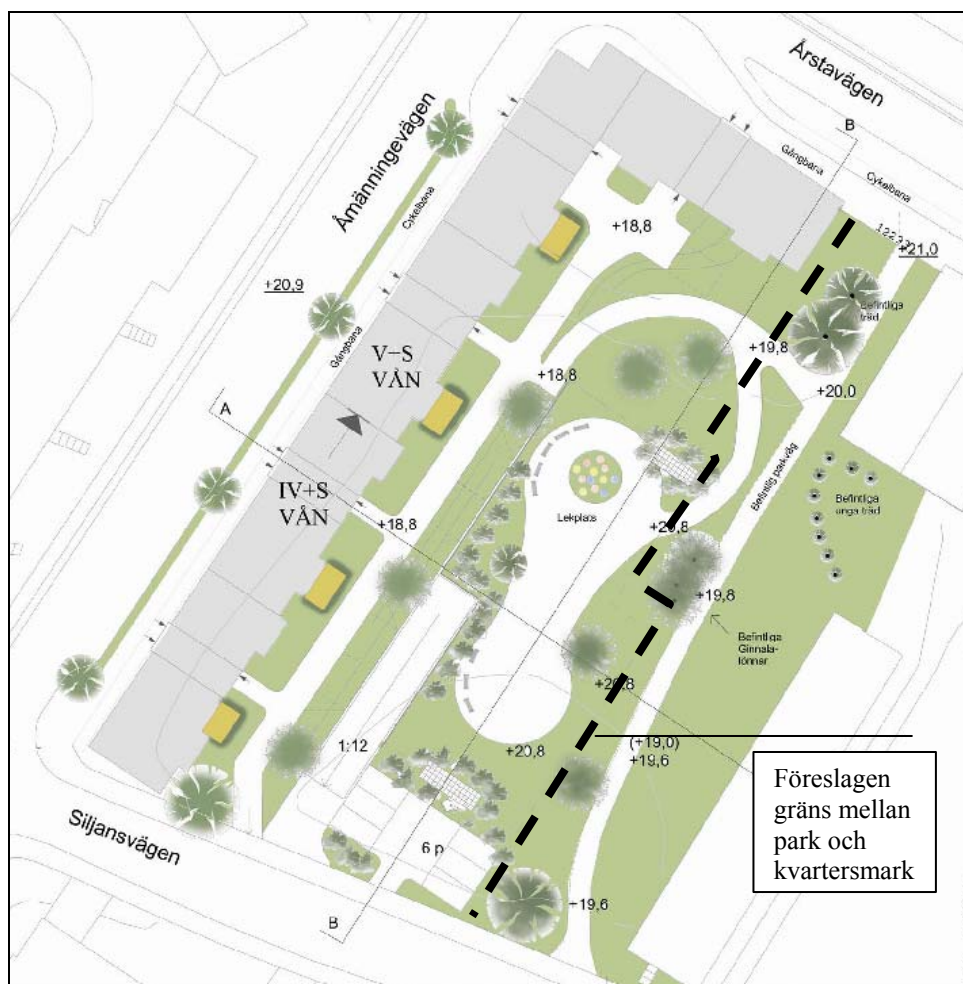


Området finns med i programförslaget för Årstastråket vilket remissbehandlades av gatu- och fastighetsnämnden 2003-11-04. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-05-04 att anvisa marken till Praktiserande Arkitekter i Samverkan – PAR Fastighets AB för bostäder med hyresrätt, och marken ska upplåtas med tomträtt. I april 2005 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av programsamrådet för Årstastråket och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta med planarbetet.

Detaljplaneförslag

Förslaget utgörs av ett fyra- till femvånings flerbostadshus i vinkel utmed Årstavägen och Åmänningevägen. I bottenvåningen i hörnet mot korsningen ges möjlighet för någon form av lokal. Den nordsydliga parkvägen föreslås ligga kvar i dagens läge i planområdets östra del och rustas upp.

Det nu aktuella förslaget har föregåtts av kompletterande bullerstudier som visat att det ursprungliga förslaget, i samband med markanvisning och programremiss med ett punkthus och ett lamellhus, inte är genomförbart ur bullersynpunkt.



Situationsplan (Nils Smedmark Arkitekter)

Parkering och angöring

Parkering föreslås till övervägande del i garage under bostadsgården, dvs under det som idag är parkyta, och som i situationsplanen ovan illustrerats

som lekyta inom den blivande bostadsgården. Ca 5-6 parkeringsplatser planeras som markparkering. Infarter till parkering är placerade mot Siljansvägen, medan bostäderna får sina entréer mot Åmänningevägen och Årstavägen.

Trafik

Kvarteret Råmen gränsar till Årstavägen och Åmänningevägen som är två av de mest trafikerade gatorna i Årsta (7 000-10 000 fordon per dygn enligt en trafikräkning gjord år 1998). Markkontoret har inom ramen för tre andra bostadsprojekt i Årsta påbörjat ett arbete för att förbättra gatumiljön i centrala Årsta och i det arbetet ingår en upprustning och ombyggnad av Årstavägen/Åmänningevägen förbi planområdet med bland annat nya cykelbanor, övergångsställen och en liten cirkulationsplats i korsningen.

Service och kommunikationer

Vid Årsta torg finns mataffär, restauranger och annan kommersiell service. I stadsdelen finns ett behov av nya förskolor och om resterande delar av förslagen i programmet för Årstastråket genomförs finns även ett behov av ytterligare en skola i närområdet. Busshållplats finns på Årstavägen i omedelbar anslutning till de nya bostäderna, och gångavståndet till närmaste hållplats för tvärbanan är ca 350 meter.

Konsekvenser och markkontorets synpunkter

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området påverkas inte i någon nämnvärd grad av den föreslagna bebyggelsen, och det är små höjdskillnader i närområdet. Staden kräver att den nya bostadsbebyggelsen och dess utemiljöer ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder.

Befintliga verksamheter

Detaljplanen ger möjlighet till lokaler i bostadshusets bottenvåning i hörnet mot korsningen. Årstagrillen har legat med tillfälligt lov på platsen i många år och är väl etablerad i området. Diskussioner förs mellan Byggherren och Årstagrillens ägare för att om möjligt rymma Årstagrillens verksamhet i de nya lokalerna i husets bottenvåning. Något annat ersättningsläge för Årstagrillen finns inte i planområdet eller dess närhet.

Stadsdelförvaltningen i Enskede-Årsta svarar för tillfälliga upplåtelser av mark på allmän plats, och förutom Årstagrillen finns på platsen idag även en upplåtelse för en lokal återvinningsstation. Återvinningsstationen behöver sannolikt ersättas med ett nytt läge i närområdet.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

Miljökonsekvenser

Planområdet är utsatt för buller från biltrafik på Årstavägen och Åmänningevägen. För att klara bullret görs samtliga lägenheter genomgående och får tillgång till tyst sida för minst hälften av rummen. Miljökvalitetsnormen för både kväveoxid och partiklar klaras.

Den miljötekniska undersökning kontoret låtit utföra visar generellt sett låga halter av analyserade ämnen med undantag för PAH i asfalten och underliggande lager i den f.d bussvändslungan i den norra delen, där förhöjda halter kunnat uppvisas jämfört med Naturvårdsverkets generella riktvärden. Vid genomförandet ska ytterligare prover utföras för att bedöma hur förorenade massor ska omhändertas.

Parkstråket

Ca 2800 kvm parkmark tas i anspråk för nybyggnationen. Det ur rekreationssynpunkt viktiga nordsydliga parkstråket inom planområdet som ska rustas upp i samband med bostadsbyggnationen, kommer i förslaget att ligga kvar öster om de planerade bostäderna, för att sedan fortsätta norr om Årstavägen.

Kontoret är positivt till att bostädernas parkering förläggs under mark. Garagets placering, där detta inte förläggs under eller i direkt anslutning till bostadshuset, gör dock att en stor del av den yta som kan behållas som park begränsas till ett smalt område (se situationsplan s 3), vilket också begränsar antalet befintliga träd som kan behållas. Kontoret ifrågasätter därför garagets placering och förordar istället en mer västlig placering i anslutning till huskroppen, så att parkstråket kan ges större bredd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för den grönyta som tas i anspråk föreslog kontoret i samband med markanvisningen en satsning på och upprustning av parkstråket från Årtaskogen mot Årstafältet. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrog i sitt beslut om markanvisning våren 2004 åt kontoret att återkomma med förslag till kompensationsåtgärder i enlighet med BUS-programmet i närområdet.

Idag håller BUS-programmet redan på att uppfyllas i tillämpliga delar; i närområdet upprustas bland annat Årsta bäckravin inom ramen för den sk miljömiljarden. Kontoret kan därför konstatera att det inte finns några ytterligare åtgärder i närområdet inom ramen för BUS-programmet att genomföra i samband med bostadsprojektet Råmen.

Kontoret föreslår därför istället att grönytan kompenseras genom en utökad satsning på det aktuella parkstråket norr om Siljansvägen och vidare in i Årstaskogen med upprustning av lekplats vid Årstaliden samt skötselåtgärder kring den f d Sköntorpsgården.

Teknisk infrastruktur

Bostadshuset kan anslutas till befintliga ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele. Bostadshusets placering medför att elledningar och en fjärrvärmeledning måste flyttas ut i gatan.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bl.a. innebär att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas inom fastigheten. Sophantering planeras med mobil sopsugning.

Gatumiljöförnyelsen

I pågående gatumiljöförnyelse av Årstavägen krävs ett mindre intrång på ett par meter i det östra hörnet av fastigheten Korslängen 2 för att rymma gångbana runt planerad cirkulationsplats i korsningen med Åmänningevägen. Fastigheten Korslängen 2 upplåts med tomträtt till HSB:s Brf Grängen. Kontoret begär att planområdet för Råmen utökas med detta hörn för att ge planstöd för den planerade gatuumbyggnaden.

Ekonomiska konsekvenser

Efter fastighetsbildning avses marken upplåtas med tomträtt. Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld om ca 8 mnkr.

Utgifterna i projektet beräknas till ca 7,5 mnkr, där de största posterna utgörs av parkupprustning/grönkompensation ca 5 mnkr, ledningsflytter och serviser ca 1,5 mnkr samt rivning av asfalt med stenkolskåra preliminärt ca 0,5 mnkr.

Därmed kan exploateringen sammantaget väntas generera ett mindre överskott till staden.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med arbetet att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar på så sätt positivt till näringsliv och jobb i regionen. Projektet är också i linje med målet om att öka konkurrensen och bidra till att nya byggherrar etablerar sig i Stockholm.

Preliminär tidplan och genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under 1 kvartalet 2007. Marken kan därmed upplåtas för bostadsbyggnationen efter fastighetsbildning

tidigast andra kvartalet 2007. Upprustningen av parkstråket avses genomföras mot slutet av bostadsbyggnationen, under 2008.

Nästa beslutstillfälle för Marknämnden blir i samband med genomförandebeslut och exploateringsöverenskommelse preliminärt 1:a kvartalet 2007.

Markkontorets förslag

Kontoret är positivt till förslaget och anser att det föreslagna huset kan bli ett positivt tillskott till stadsmiljön i Årsta.

Kontoret anser det positivt att bostädernas parkering förläggs under mark, men ifrågasätter placeringen av parkeringsgaraget och förordar att det förläggs i närmare anslutning till planerad huskropp, så att det allmänna parkstråket kan behålla en större bredd och fler av de befintliga träden i parken kan behållas.

Samtidigt föreslår kontoret att en utökad satsning på parkstråket norr om Siljansvägen och vidare in i Årstaskogen genomförs som grönkompensation.

Kontoret begär också en utökning av planområdet till att innefatta ett område av fastigheten Korslången 2 för att ge planstöd för planerad gatuombyggnad med cirkulationsplats i korsningen Årstavägen/Åmänningevägen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt att marknämnden förlänger markanvisningen till Praktiserande Arkitekter i Samverkan – PAR Fastighets AB till att gälla ytterligare ett år.

SLUT