



Jan Hessel
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-11-15

Ändrad detaljplan för del av kvarteret Isdubben i Västertorp, Hägersten. Remiss.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom kvarteret Isdubben m m i Västertorp, Hägersten, S-Dp 2007-00920-54.

Krister Schultz

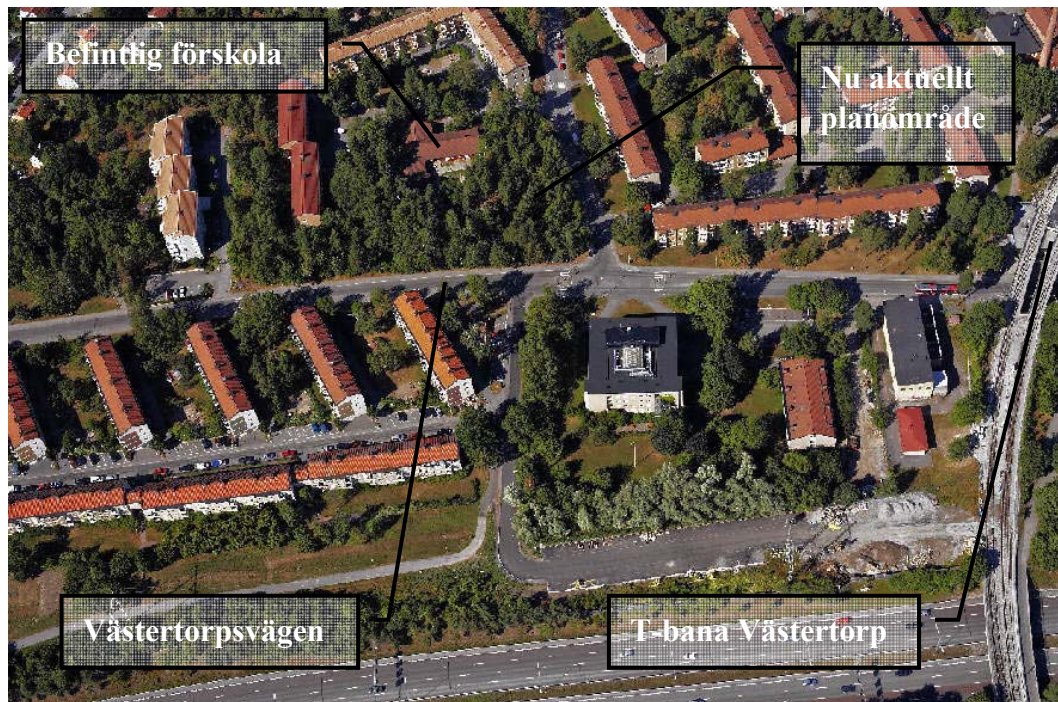
Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder i kv Isdubben m m. i Västertorp, Hägersten. Planförslaget omfattar ca 31 nya bostadslägenheter utgörande en del av programmet för nya bostäder i Västertorp, samt en utökning av den befintliga byggrätten på fastigheten Isdubben 5 för förskoleändamål. Planområdet är markanvisat till NCC Construction Sverige AB. Marken skall upplåtas med tomträtt. Projektet bedöms kunna byggstarta tidigast andra halvåret 2008.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder i kv Isdubben m m. i Västertorp, Hägersten. Remissen ska besvaras senast 2007-11-02.



Planområdet ligger vid korsningen av Västertorpsvägen och Vasaloppsvägen, i nära anslutning till Västertorps centrum och tunnelbanestation. Inom planområdet finns idag förskolan Snöbollsgränd. Den omgivande bebyggelsen utgörs i huvudsak av bostadsbebyggelse. Planområdet ägs idag av Stockholms stad.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 22 april 2004 om programarbete för bostäder i Västertorp. Marknämnden har därefter i beslut den 15 juni 2006 anvisat ett markområde inom kvarteret Isdubben för bostäder till NCC Construction Sverige AB, att upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet i januari 2007.

Förslag till ny detaljplan

För planområdet gäller idag en stadsplan från 1977 enligt vilken fastigheten Isdubben 6 är avsedd för garage och fastigheten Isdubben 5 för allmänt ändamål. Det nya planförslaget innehåller ett nytt flerbostadshus med totalt ca 31 lägenheter på fastigheten Isdubben 6 och en utökning av den befintliga byggrätten på fastigheten Isdubben 5 för förskoleändamål. Bostadslägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

På den obebyggda, mestadels slybevuxna markremsan mellan förskolan på fastigheten Isdubben 5 och Vasaloppsvägen uppförs ett lamellhus med fyra våningar innehållande sammanlagt cirka 31 lägenheter. Förskolan som idag finns

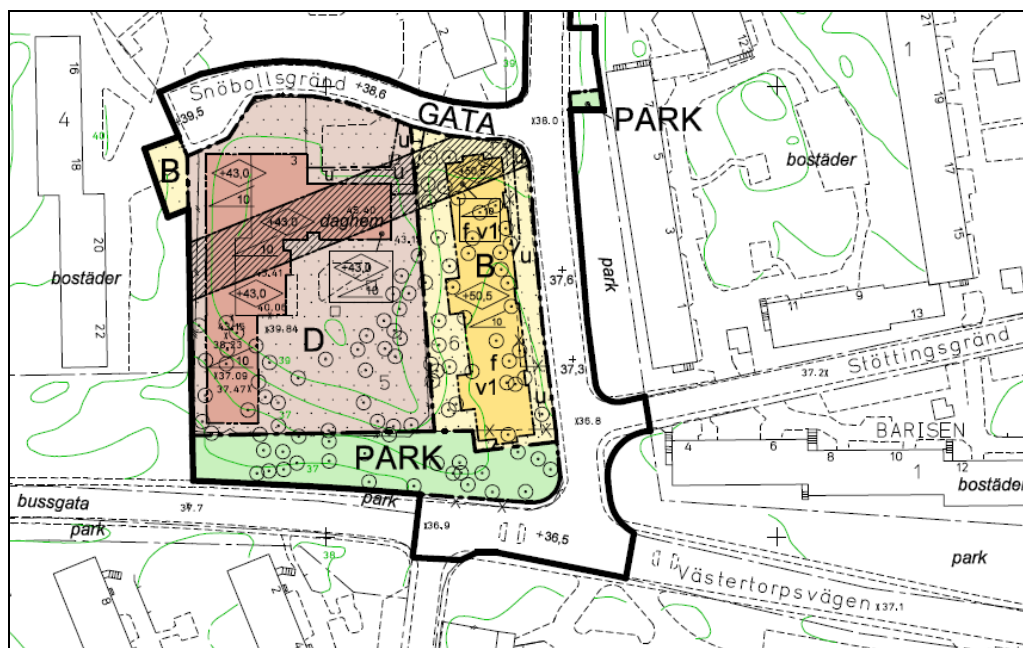
på fastigheten Isdubben 5 kan kompletteras genom att ena flygeln byggs ut med en våning och anpassas till befintlig byggnad.

Entréerna till den nya bostadsbyggnadens två trapphus avses placeras i östläge mot Vasaloppsvägen. Angöring till förskolan sker även i fortsättningen från Snöbollsgård norr om planområdet. Parkeringsbehovet är beräknat med 1,0 bilplatser per lägenhet i enlighet med stadens parkeringsnorm, totalt ger det ett parkeringsbehov på ca 31 platser. Merparten av platserna förläggs i garage under den nya byggnaden, med infart från Vasaloppsvägen. En parkeringsplats för handikappade kan anordnas inom byggnadens förgårdsmark.

Kollektivtrafikläget är bra med Västertorps tunnelbanestation inom 150 meters gångavstånd från planområdet. Kommersiell service är främst lokaliserad vid Västertorps centrum, intill tunnelbanestationen. Närmaste skola är Västertorps skolan, ca 400 meter från det planerade området.

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintlig teknisk infrastruktur. Dagvatten skall så långt som möjligt omhändertas lokalt, på kvartersmark. Sophanteringen för den nya bebyggelsen föreslås lösas genom sopkär i soprum i byggnadens bottenvåning.

I bilaga 1 finns detaljplanehandlingarna samt en nedförminskad plankarta. Nedan visas ett utsnitt ur detaljplanekartan.



Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Inom planområdet och den angränsande gatumarken finns i princip inga höjdskillnader. Utemiljön kring byggnaderna planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

-Miljökonsekvenser

Det föreslagna bebyggelseområdet består delvis av redan bebyggd mark och innehåller inga värdefulla biotoper. Området har litet rekreations- eller landskapsvärde och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. I planområdets närområde finns flera mindre grönområden i anslutning till övrig befintlig bostadsbebyggelse. Inom stadsdelen Västertorp finns flera närparker och promenadområden samt den större närliggande stadsdelsparken Lugnet.

Eventuella negativa konsekvenser av den föreslagna exploateringen kan främst orsakas av ökad trafik och parkering intill exploateringsområdet. I den kommande planeringen bör utformningen av området studeras vidare i dessa avseenden. Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsen i övrigt inte medför några betydande miljökonsekvenser.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

I den landskapsanalys som gjorts i samband med programarbetet för Västertorp ansågs marken inom planområdet inte ha några stora gröna värden. I programmet konstateras även att den planerade bebyggelsen inte kommer att utgöra någon allvarlig försämring av parktillgången i Västertorp då tillgången till närparker och promenadområden är god i området.

Inom ramen för programmet för nya bostäder i Västertorp genomförs en generell upprustning av gatu- och parkmiljön inom programområdet, bland annat i Västertorps Centrum, längs Personnevägen och i Mellanbergsparken och Lugnet. Kompensation för att obebyggd mark tas i anspråk i samband med exploatering för nya bostäder kan ske exempelvis genom röjning och gallring i parkmiljön på olika platser i Västertorps stadsdel.

-Ekonomiska konsekvenser

En överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse kommer att upprättas mellan staden och NCC Construction Sverige AB. I överenskommelsen regleras kostnader för bygg- och anläggningsarbeten, ledningsomläggningar, skydd av intilliggande parkmark, etc.

Marken avses upplåtas med tomträtt och lägenheterna med bostadsrätt. Stadens intäkter i form av kapitaliserad tomträttsavgäld bedöms kunna täcka kostnaderna, som avser projektadministration, ledningsomläggningar, anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fastighetsbildning, belysning och eventuella grönkompensationsåtgärder. Inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader väntas uppstå.

-Påverkan på barn

Det föreslagna området för ny bebyggelse gränsar till en trafikerad gatukorsning. Dock är tillgången på friområden god i området i övrigt. De barn som kommer att växa upp i kvarteret kommer att ha den intilliggande förskolan med tillhörande inhägnade lekgård som närmaste granne och även nära till skolverksamheter och lekplatser vid den närliggande Västertorpsskolan.

I samband med anläggandet av parkering och angöring till byggnaden är det angeläget att gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning.

- Parkering

Stockholm stads gällande parkeringsnorm är idag 1,0 bilplatser per lägenhet, vilket ger ett behov om ca 31 platser. Erforderligt antal platser för det föreslagna bostadshuset anordnas i garage under byggnaden. Garaget angörs från Vasaloppsvägen. Parkeringsplats för handikappade kan anordnas inom byggnadens förgårdsmark, inom 10 meter från byggnadens entréer.

-Måluppfyllelse

Programmet för nya bostäder i Västertorp och de planerade bostäderna inom kvarteret Isdubben stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder samt att verka för att öka bostadsbyggandet i goda kollektivtrafiklägen.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, t ex ett ökat kundunderlag till Västertorps Centrum som ligger i närheten. Nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden och bebyggelsen möjliggör också ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Genomförande

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft, preliminärt första halvåret 2008, kan uppförandet av den nya bebyggelsen påbörjas. Byggstart bedöms preliminärt bli under andra halvåret 2008, och inflyttning under första halvåret 2010.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under första halvåret 2008.



Överenskommelse om exploatering, genomförandebeslut och tomträttsupplåtelse bedöms kunna ske inom ramen för kontorets delegation.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och NCC Construction Sverige AB varit delaktiga i planprocessen och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program för Västertorp, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Västertorp.

Vid utformningen och uppförandet av den nya bebyggelsen ska hänsyn tas till de träd inom planområdet, vilka idag står i angränsning till den planerade bebyggelsen.

Kontoret hemställer att stadsbyggnadskontoret i samband med det fortsatta planarbetet ändrar detaljplanen för det mindre markområde på östra sidan av Vasaloppsvägen i höjd med övergångsstället direkt norr om Snöbollsgård, som idag är gatumark, och istället ändrar användningen till parkmark, på samma sätt som omkringliggande parkmarksområden väster om kvarteret Vasaloppet. Då kostnaderna för genomförande av projektet ryms inom kontorets delegation avser kontoret inte att återkomma med ytterligare redovisning i ärendet. Detta kommer därmed att vara den sista gången projektet redovisas för exploateringsnämnden om inte projektet förändras avsevärt.

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

Slut