



David Grind
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 52
david.grind@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-05-19

Detaljplan för del av fastigheterna Gångmattan 2 och Riksby 1:1 i Riksby. Remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom del av fastigheterna Gångmattan 2 och Riksby 1:1 i Riksby, S-Dp 2007-02308-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploateringsens genomförande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget som remitterats syftar till att skapa 65 lägenheter i fyra punkthus invid Riksbyskolan i Riksby. Bebyggelsen sker delvis på skolgården som i övrigt upprustas. Byggherre är Besqab. Parkering ordnas i anslutning till bostadshuset och en parkeringsnorm om 1,0 uppnås. Stadens utgifter består av viss kompensation till SISAB för intrånget på skolgården och intäkterna av tomträttsavgäld. Kontoret anser att förslaget till detaljplan är bra och skapar ett välbehövt tillskott på nya bostäder i området samtidigt som förslaget inte innebär några större negativa konsekvenser.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av fastigheterna Gångmattan 2 och Riksby 1:1. Remissen ska besvaras senast 2008-04-17.



Marknämnden beslutade 2006-03-30 att anvisa marken inom området till Besqab. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2007.

Planområdet innefattar delar av fastigheterna Gångmattan 2 och Riksby 1:1 som båda ägs av staden. Gångmattan 2 är idag upplåten med tomträtt till SISAB för skoländamål (Riksbyskolan). Förslaget innebär att delar av skolgården som används relativt lite bebyggs med bostäder. De delar av Riksby 1:1 som tas i anspråk är parkmark där stora delar är sly och mark som förstörts i samband med en tidigare ledningsförläggning.

Tidigare beslut

Marknämnden anvisade 2006-03-30 området till Besqab för att bygga ca 60 lägenheter i fyra punkthus. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2007-11-08 att starta planarbete.

Förslag till ny detaljplan

Syftet med detaljplanen är att tillskapa fler bostäder i området. Gällande detaljplaner föreskriver dels allmänt ändamål (skola) och dels park.



Området förslås bebyggas med fyra punkthus, sex våningar höga, innehållande totalt 65 lägenheter. Punkthusen bildar tillsammans med skolbyggnaderna en avgränsad rektangulär planform som ramar in skolgården och den befintliga kullen. Angöring till de föreslagna husen sker från en ny väg på kvarteretsmark som ansluter till Riksbyvägen. Parkering sker under husen och längs den nya vägen, samtliga i markplan. Parkeringsnormen blir 1,0.



Detaljplanen omfattar även en del av Riksbyvägen för att bekräfta gatans befintliga läge som idag inte stämmer överens med nu gällande plan. De nya bostäder bedöms generera en obetydlig ökning av trafik i området. Planområdet har god tillgång till både service och kommunikation då avståndet till Brommaplan är kort.



Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Riksbyvägen har idag en brant lutning och kan vara relativt svårtillgänglig. De nya bostadshusen ska göras helt tillgängliga.

-Miljökonsekvenser

Förslaget innebär att viss parkmark ianspråkats. Marken bedöms inte ha några större miljövärden och har förändrats i samband med en tidigare ledningsomläggning då bland annat flera träd togs ned. Byggnationen ger förutsättningar för att skapa en mer attraktiv skolgård. Tillgången till rekreationsområden i närområdet är god. Nya träd planteras längs den nya gatan.

Området ligger utanför det område där bullret från luftfarten får överstiga 55 dBA. Mätningar har visat att bebyggelsen även klarar gällande ljudkrav med avseende på bullret från den närliggande Kvarnbacksvägen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret kompenserar den ianspråkta grönytan med att delvis finansiera en upprustning av skolgården samt att för denna del av stadsdelen förbättra tillgängligheten till omkringliggande grönområden.



-Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av kapitaliserade tomträttsavgälder. Stadens utgifter består av kompensation till tomträtthavaren av fastigheten Gångmattan 2 (SISAB) för ianspråktagen mark. Den nya bebyggelsen får inga konsekvenser för stadens framtida driftskostnader.

-Påverkan på barn

Tillskapandet av större lägenheter i en stadsdel som till största delen innehåller 2 rok eller mindre gagnar barn och barnfamiljer. Om denna exploatering möjliggör förbättring av skolgården är det värdefullt för barnen, inte bara för skolans elever utan också för kringboende eftersom skolgården är tillgänglig även under icke skoltid. Utbyggnaden påverkar marginellt negativt barnens lekmöjligheter i parken.

- Parkering

Parkeringen anordnas i markplan under husen och längs med den nya gatan. Parkeringstalet blir 1,0 vilket här innebär 65 p-platser.

-Måluppfyllelse

Målet att tillskapa fler lägenheter i Stockholm med bra tillgång till service och kommunikation uppfylls gott och väl.

-Näringsliv och jobb i regionen

Bebyggelsen bidrar till inflyttning av arbetskraft till staden samt ökar underlaget för närservice m.m.

-Genomförande

Byggherren ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken.

Eventuellt uppför SISAB en gymnastikhall på skolans fastighet i samband med exploateringen. Detta sker dock med stöd av gällande plan för skolfastigheten men byggena måste förstås samordnas.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2008.

Kontoret avser att inte återkomma till nämnden utan tar erforderliga beslut på delegation då stadens utgifter ej beräknas överstiga tio miljoner kronor.



Exploateringskontorets förslag till beslut

Kontoret anser att förslaget uppfyller stadens målsättningar avseende markanvisningar och bostadsbyggandet i Stockholm och har inga övriga synpunkter på planförslaget.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Slut