



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-08-21

Detaljplan för del av fastigheterna Ulvsunda 1:3 och Ulvsunda 1:39 m.m. i Ulvsunda samt markanvisning till Seniorgården AB. Remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom del av fastigheterna Ulvsunda 1:3 och Ulvsunda 1:39 m.m. i Ulvsunda, S-Dp 2005-21443-54.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Ulvsunda 1:3 och förlänger tidigare given markanvisning för bostadsändamål inom fastigheterna Ulvsunda 1:3 och Ulvsunda 1:39 till Seniorgården AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget som remitterats syftar till att, dels skapa ca 35 bostadsrätter invid Lillsjönäsvägen och Fältmarskalksvägen, dels bekräfta pågående markanvändning för fastigheten Ulvsunda 1:42. Kontoret föreslår att nämnden i samband med detta anvisar mark till Seniorgården för bostadsändamål vid området invid Fältmarskalksvägen samt förlänger tidigare given markanvisning vid Lillsjönäsvägen till Seniorgården. I samband med genomförandet av planen säljer även staden mark till ägaren av Ulvsunda 1:42 som ska anlägga tillfartsväg till fastigheten.

Kontoret tycker att förslaget till detaljplan är bra då det ger ett tillskott på bostäder i området och har inget övrigt att erinra.

Remissen

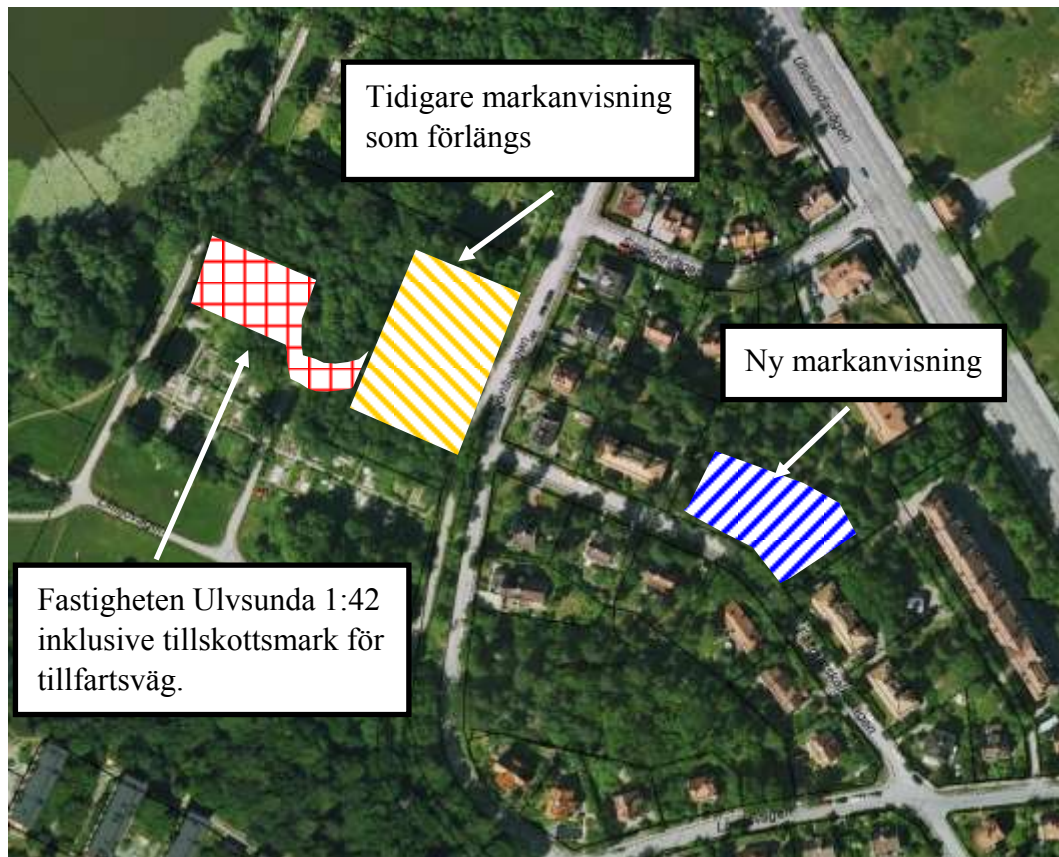
Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av fastigheterna Ulvsunda 1:3 och Ulvsunda 1:39 m.m. Remissen ska besvaras senast 2008-09-15.

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Ulvsunda 1:3 och Ulvsunda 1:39 samt fastigheten Ulvsunda 1:42 i Ulvsunda. Planområdet är ca 1,6 ha. Planens syfte är att nya bostäder ska kunna byggas samt att pågående användning av fastigheten Ulvsunda 1:42 ska bekräftas i planen.



Markanvisningen

Marknämnden markanvisade 2005-10-13 ett område vid Lillsjönäsvägen till Seniorgården AB för byggandet av fyra hus. Markanvisningen har gått ut. Under planarbetets gång har förslaget omarbetats och till redovisningen av programsområdet till stadsbyggnadsnämnden 2007-10-17 föreslogs att ett hus skulle flyttas till Fältmarskalksvägen; i beslutet utgick även ett hus från det ursprungliga området. Det nya läget vid Fältmarskalksvägen förslås nu att markanvisas till Seniorgården enligt gällande markanvisningspolicy samt att den utgångna markanvisningen som avser de två återstående husen förlängs med samma villkor.



I detaljplanen ingår även bostadsfastigheten Ulvsunda 1:42 som är privatägd. Fastigheten ligger i dag på mark som är utlagd som parkmark och har sin tillfartsväg via en gångväg. I och med att planen bekräftar pågående markanvändning krävs att fastigheten även får en tillfartsväg till det allmänna gatunät. Det sker dels genom att fastighetsägaren köper mark av staden (ca 350 kvm), dels att fastighetsägaren får rätt att köra över Seniorgårdens blivande fastighet. Försäljning av mark och genomförandet av väganläggningen regleras i ett särskilt avtal med fastighetsägaren.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-08-13 (dnr E07-383-1445).

Tidigare beslut

Marknämnden anvisade 2005-10-13 mark vid Lillsjönäsvägen till Seniorgården AB. Exploateringsnämnden svarade 2007-01-25 på programremissen och tillade att området kan utvecklas ”men det bör i sådana fall ske med en byggnation som överensstämmer med områdets karaktär och i en mindre omfattning än det som remissen omfattar”. I föreliggande förslag till detaljplan har dessa synpunkter hörtsammats och tillämpats.



Förslag till ny detaljplan

Planens syfte är att nya bostäder ska kunna byggas samt att pågående användning av fastigheten Ulvsunda 1:42 ska bekräftas i planen.

Gällande planer inom planområdet är Pl. 2650 från 1942 och Pl. 452 från 1927. Enligt gällande detaljplaner är marken avsedd för parkändamål.

Ny bebyggelse

Förslaget innehåller nybyggnad av tre mindre flerbostadshus. Två av de nya husen är belägna vid Lillsjönäsvägen och ett längs Fältmarskalksvägen. Huset vid Fältmarskalksvägen förläggs i raden av flerbostadshus längs vägen och fyller en lucka i raden. De två husen vid Lillsjönäsvägen förläggs vinkelrätt mot vägen och mycket nära den, på platsen för en tidigare, nu riven bebyggelse. Genom placeringen minimeras ingreppen i parkrummet. Mot odlingslotterna hålls ett respektavstånd på mellan 15-20 meter.

Byggnaderna är i tre våningar där den sydvända sidans översta våning är tillbakadragen. Totalt innehåller projektet ca 35 lägenheter, 11- 12 i varje huskropp. Husen planeras för källare med förråd och gemensamma lokaler.

Fastigheten Ulvsunda 1:42

Fastigheten Ulvsunda 1:42 ingår i planen för att bekräfta pågående bostadsanvändning, marken läggs ut som kvartersmark avsedd för bostadsändamål. Fastigheten utökas även med en tillfartsväg på kvartersmark som ansluter till allmän gata, Lillsjönäsvägen. Körbanan är drygt tre meter bred, men vägområdet är bredare för att även rymma erforderliga slänter.

Parkering och angöring

All boendeparkering sker på kvartersmark. Parkeringskvoten är 0,8 bilplatser per lägenhet inkl besöksparkering. Angöring till bostadsentréer inom 10 meter sker från gården. Handikapparkering kan anordnas inom kvarteret.

Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angöringsavstånd är högst 10 meter. Entréerna ligger i samma nivå som angöringsplatsen. Gångvägar till entréerna uppfyller stadens krav på utformning och belysning. Samtliga hus har hissar.

-Miljökonsekvenser

Den föreslagna bebyggelsens påverkan på rekreation och landskapsvärden är måttlig. Vattenrummet påverkas inte och en bred remsa med grönt sparas mot stranden, vilket är viktigt. Parkens värdekärna - de vegetationsklädda naturstränderna och våtmarkerna samt sjön - berörs inte alls av den föreslagna bebyggelsen. Exploateringen tar naturmark i anspråk, men berör endast parkens perifera del. Bebyggelsen ligger sidoordnad i förhållande till parkens högsta värden. Platsen är svårframkomlig idag. Utblickar mot sjön och tillgängligheten till parken med dess värden kan förbättras från Lillsjönäsvägen. De lokala rekreationsvärdena anses inte påverkas i nämnvärd grad då det finns gott om strövområden runt Lillsjön.

Platserna för föreslagen ny bebyggelse är tydligt präglad av mänskliga aktiviteter och inte orörd naturmark. Invid Lillsjönäsvägen har planområdet varit bebyggt med bostäder fram till mitten av 1900-talet. Fyra fastigheter 1:42, 1:43, 1:44 och 1:3 ligger inom den större fastigheten Ulvsunda 1:39 och var från 1800-talet bebyggda med boningshus. Vid schaktning inom fastigheten 1:3 har påträffats mestadels sopor och rester efter 1800- och 1900-talsbebyggelsen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marknämnden godkände 2005-10-13 i samband med markanvisning ett förslag till kompensationsprogram som innehöll bullervallar mot Kvarnbacksvägen, skötselplan för hela parkområdet, restaurering av bryggorna på södra sidan av Lillsjön samt fågelflottar. Sedan dess har kontoret bearbetat programmet och kommit fram till att bullervallen ej uppfyller önskad funktion. Kontoret kommer istället att genomföra andra kompensationsåtgärder såsom ny lekplats och utrustning av parkvägar m.m. i området.

-Ekonomiska konsekvenser

Staden säljer mark till byggherren för 9000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Stadens utgifter består av kompensation av ianspråktagen grönyta samt vissa övriga åtgärder på allmän plats. Inriktningsbeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Totalt innebär utbyggnaden en vinst för staden. Staden säljer även mark till ägaren av Ulvsunda 1:42 för att denna ska kunna anlägga en tillfartsväg till fastigheten.

-Påverkan på barn

Planförslaget medför inga negativa konsekvenser på barn. Det nya bostadshuset vid Fältmarskalksvägen ianspråktar en lektyta i parken. En ny lekpark anläggs i Lillsjöparken som kompensation.



-Parkering

Parkering för bostäderna anordnas på kvartersmark. Parkeringskvoten är 0,8 bilplatser per lägenhet inkl besöksparkering vilket är något mindre än vad som vanligen ställs som krav vid nybyggnation. Byggherren har till stadsbyggnadskontoret begärt att få göra avsteg från en parkeringskvot på 1,0. Seniorgården, som uppför seniorbostäder, visar i en undersökning gjord med erfarenheter från tidigare projekt att parkeringsbehovet generellt är lägre i denna typ av bostäder och att en parkeringskvot på 0,8 är tillräckligt för detta projekt.

-Måluppfyllelse

Projektet uppfyller stadens mål att bygga fler bostäder.

-Näringsliv och jobb i regionen

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

-Genomförande

Ansvar för genomförandet av detaljplanen ligger helt på byggherren. Staden ansvarar för kompensation av ianspråktagen grönyta.

-Preliminär tidplan

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

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med försäljning av marken, preliminärt fjärde kvartalet 2008.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Kontoret tycker att förslaget till detaljplan är bra då det ger ett tillskott på bostäder i området och har inget övrigt att erinra.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt anvisar mark till Seniorgården.

Slut