



Nils Tunving
Ytterstad
Telefon: 08-508 269 29
nils.tunving@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-08-21

Detaljplan för kv Sandhamn vid Ågesta Broväg/Edagränd i Farsta. Remiss. Farsta sdf.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom kv Sandhamn mm i Farsta, S-Dp 2007-36243-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Exploateringsnämnden anvisade mark vid kv Sandhamn till JM 2007-06-14. Byggherrar är JM (ca 300 lägenheter) och Svenska Bostäder (ca 50 lägenheter inom befintlig tomträttsfastighet). Planen för Kv Sandhamn mm kan beskrivas som etapp 2 av utbyggnaden vid Ågesta Broväg. Etapp 1 byggs nu, 430 lägenheter samt en upprustning av Ågesta Broväg med omfattande kommunala investeringar vilket är till nytta för etapp 2. Den aktuella planen, etapp 2, medför därför under 10 mnkr i investeringsutgifter och ett totalt överskott för etapp 2 på uppskattningsvis 40 mnkr.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kv Sandhamn mm i Farsta (bilaga 1). Remissen ska besvaras senast den 22 augusti 2008.



Planområdet



Beslut

Exploateringsnämnden beslutade den 14 juni 2007 att anvisa mark intill Sandhamn 2 till JM.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-01-17 att påbörja planarbete för kv Sandhamn mm.

Detaljplaneförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 350 lägenheter i flerbostadshus. JM föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och Svenska Bostäder (50 lgh) upplåter med hyresrätt. En förskola föreslås i området. Skisserna i förslaget (bilaga 1) visar i stora drag projektets utformning.

Befintlig bebyggelse på fastigheten Sandhamn 1 (tomträttshavare Svenska Bostäder) är en mindre kontorsbyggnad med garage och på fastigheten Sandhamn 2 (tomträttshavare JM) hyr Bernats Bil en verkstadsbyggnad för bilverkstad inklusive lackering. Dessa byggnader kommer att rivas när Bernats Bil kan evakueras till annan lokal.



Parkeringen sker i huvudsak i garage under bostadshusen. Möjligheterna till parkering på intilliggande gator samt närhet till pendeltåg och tunnelbana gör det möjligt med parkeringstal på 0,8 bilplatser per lägenhet. Planen medger utbyggnad till 1,0 bilplatser per lägenhet.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Bolaget planerar sin byggstart till år 2009 och första inflyttning till år 2010.

Analys och konsekvenser

-Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan och att MKB enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

-Ekonomiska konsekvenser

Staden anlägger en gata i området mellan Ågesta Broväg och förskolan samt flyttar vissa ledningar. Kostnaderna bedöms inte uppgå till 10 mnkr. Inriktningsbeslut kommer att tas på delegation av kontoret.

Planen möjliggör den andra etappen av Ågesta Brovägs utbyggnad. Eftersom den första etappen av Ågesta Brovägprojektet belastades med stora kostnader för gatuombyggnad mm blev kostnader och intäkter ungefär lika stora. I den andra etappen blir det därför ett överskott i projektet som i detta tidiga skede uppskattas till 40 mnkr.

-Tillgänglighet

De planerade bostäderna i området är tillgängliga enligt stadens program för utemiljö. Höjdskillnader till lekparken Klyftan gör att en gångväg upp till parken inte kan uppfylla tillgänglighetskraven.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Byggandet av garage under mark innebär att all eventuell vegetation tas bort inom garagets utbredningsområde vilket redovisas i bilaga 1. I viss utsträckning ianspråkats naturmark, uppskattningsvis 5000 kvadratmeter. Största delen av exploateringen sker på redan exploaterad mark då planområdet är 35 000 kvadratmeter. Kvarterets gårdar kommer att få en grön utformning och träd planteras på Edagränd. Någon ytterligare kompensation för ianspråktagen grönyta är inte planerad.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets mål att markanvisa 2500-3500 lägenheter per år.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Området ligger intill lekparken Klyftan som upprustas år 2009 för 3 mnkr med lekredskap mm. En förskola planeras i området. Hästhagsskolan ligger ca 200 meter från området och har en fullstor fotbollsplan. 100 meter söder om området finns en liten fotbollsplan. Närheten till offentliga kommunikationer kommer att vara till glädje för barn och ungdomar.

Exploateringskontorets synpunkter

Utformningen av promenadvägen från Edagränd till lekparken Klyftan bör studeras i det fortsatta planarbetet så att den blir en attraktiv stig utan trappor och med bästa möjliga läge i terrängen. Promenadvägen blir huvudentré till lek- och naturområdet Klyftan från Ågesta Broväg vilket utgör en kvalitet för alla boende vid Ågesta Broväg.

I planbeskrivningen redogörs för att det ”på Ågesta Broväg ges utrymme för drygt 40 korttidsparkeringsplatser för angöring...” Kontoret vill påpeka att man kommer att kunna *angöra* längs Ågesta Broväg intill bostadshuset i etapp 2 men att *korttidsparkeringsplatser* inte kommer att finnas på denna sida Ågesta Broväg.

Planförslaget redovisar två alternativa lägen för en förskola i området. I etapp 1 av Ågesta Brovägprojektet avsattes fastigheten Tärnö 1 till förskola men stadsdelsförvaltningen har inte byggt någon förskola av ekonomiska skäl. Tärnö ligger på en platta åtta meter över gatunivån. Exploateringskontoret anser att Tärnö bör utredas ytterligare om behovet av förskoleplatser för de sammanlagt ca 800 nybyggda lägenheterna beräknas bli svårt att tillgodose med enbart en nybyggd förskola. En förskola på fastigheten Tärnö förutsätter att en ny tillfartsväg till fastigheten byggs. Kostnaden för en tillfartsväg föreslår kontoret belasta exploateringsprojektet eftersom tillfartsvägen möjliggör exploateringen och därmed framtida intäkter i form av tomträttsavgäld.



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

Slut