



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-11-05

Detaljplan för bostäder inom område beläget på fastigheten Västberga 1:1 invid fastigheten Plymen 2 i Fruängen. Remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för bostäder inom område beläget på fastigheten Västberga 1:1 invid fastigheten Plymen 2 i Fruängen, Hägersten, S-Dp 2006-17876-54.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

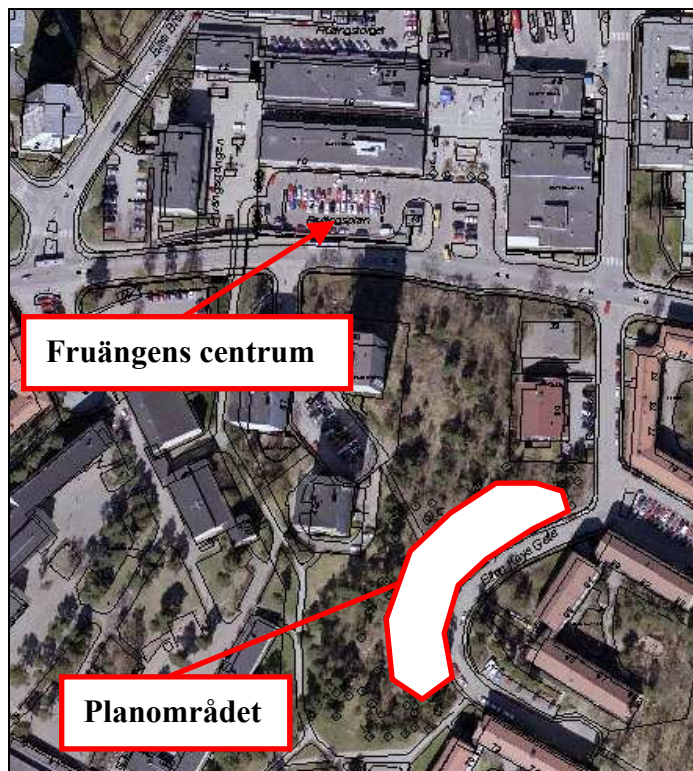
Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom område beläget på fastigheten Västberga 1:1 invid fastigheten Plymen 2 i Fruängen. Planförslaget omfattar 48 lägenheter i två åttavåningshus. Planområdet är markanvisat till Veidekke. Marken skall upplåtas med tomträtt och lägenheterna med bostadsrätt. Projektet bedöms preliminärt kunna byggstarta tidigast andra halvåret 2009.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom område beläget på fastigheten Västberga 1:1 invid fastigheten

Plymen 2 i Fruängen, Hägersten. Remissen ska besvaras senast den 14 november 2008.

Exploateringskontoret beslutade den 9 mars 2006 att anvisa marken inom området till Veidekke, nedan kallat Bolaget. Marken ska upplåtas med tomträtt och lägenheterna med bostadsrätt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2007.



Planområdet vid kv Plymen, ortofoto

Planområdet ligger väster om Ellen Keys gata och norr om Elsa Borgs gata, i nära anslutning till Fruängens centrum. Planområdet utgörs idag av parkmark. Den omgivande bebyggelsen utgörs i huvudsak av bostadsbebyggelse. Planområdet ägs idag av Stockholms stad.

Tidigare beslut

Marknämnden beslutade den 9 mars 2006 att anvisa marken inom området till Bolaget. Stadsbyggnadsnämnden har den 14 juni 2007 godkänt en startpromemoria för detaljplaneläggning av området.

Förslag till ny detaljplan

Inom planområdet gäller idag flera olika detaljplaner, vilka för det markanvisade området anger park som användningsbestämmelse. Det nya planförslaget innehåller två nya flerbostadshus med totalt ca 48 lägenheter. Bostadslägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt.

På den obebyggda markremsan mellan Ellen Keys gata, Fruängsgatan och Elsa Borgs gata uppförs två punkthus med åtta våningar vardera. Entrén till de nya byggnadernas trapphus görs från Ellen keys gata.

Angöring till den nya bebyggelsen sker från Ellen Keys gata. Parkeringsbehovet är beräknat med 1,0 bilplatser per lägenhet i enlighet med stadens parkeringsnorm, totalt ger det ett parkeringsbehov på ca 48 platser. Platserna anordnas dels i garage under husen och dels i form av markparkering längs med Ellen Keys gata. En parkeringsplats för handikappade kan anordnas inom 10 meters avstånd från entrén.

Kollektivtrafikläget är bra med Fruängens tunnelbanestation inom 250 meters gångavstånd från planområdet. Fullständig kommersiell service finns i Fruängens centrum, i anslutning till tunnelbanestationen. Närmaste skola är Fruängsskolan inom 200 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 sker i soprum i byggnadernas bottenvåningar.

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



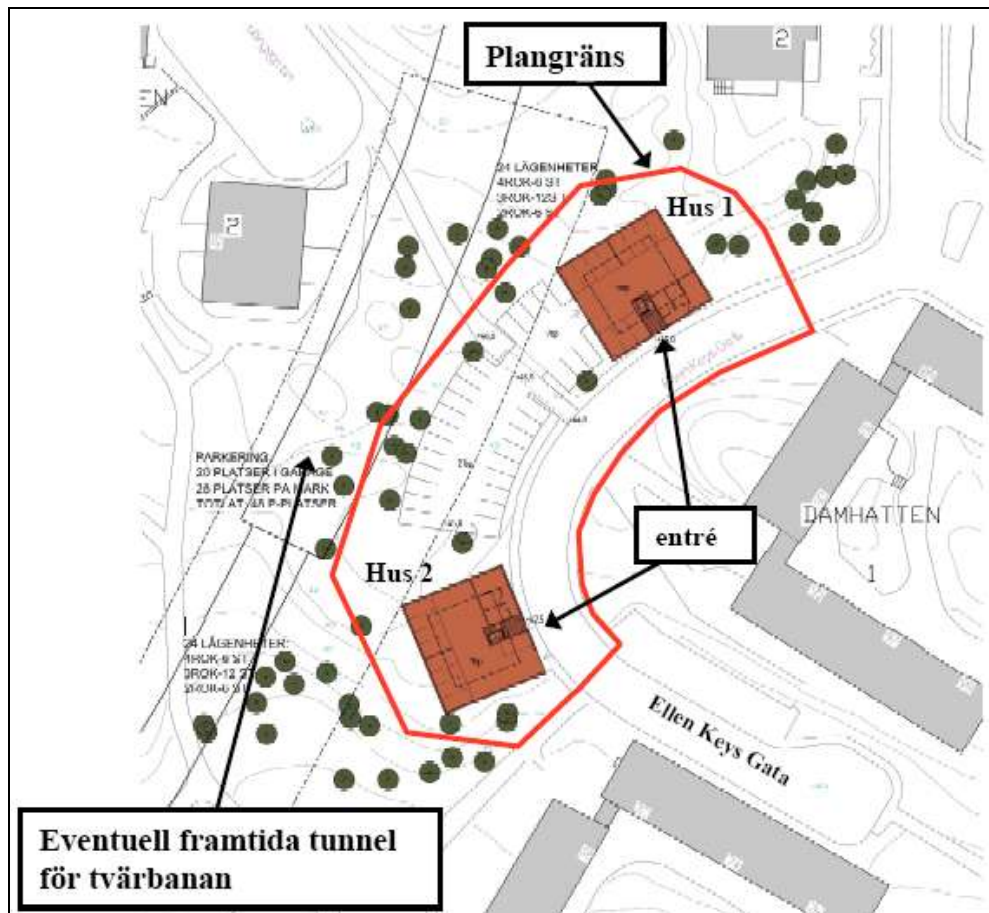
Ny detaljplan för område vid kv Plymen, utsnitt ur detaljplanekartan

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter -Tvärbanan syd

Direkt väster om planområdet finns ett reservat för utbyggnad av snabbspårvägen Tvärbanan syd, som passerar Fruängen på sträckan Skärholmen - Älvsjö station. Ett av utredningsalternativen för tvärbanans sträckning genom Fruängen är en passage av nu aktuellt planområde i tunnel. Efter Fruängens centrum leds spårvägen i bergtunnel söder om Fruängsgatan under planområdet och mynnar ut i skärning väster om Elsa Borgs gata, varefter banan korsar Mickelsbergsvägen och fortsätter längs med Vantörsvägen i riktning mot Älvsjö station.

Exploateringskontoret har utrett hur en eventuell tunneldragning tekniskt kan genomföras och kan konstatera att en tunneldragning är möjlig även vid genomförande av nu föreslagen bostadsexploatering. De delar av tunneln som ligger under föreslaget bebyggelseområde kommer att konstrueras i en betongtunnellösning. Detta innebär sannolikt att delar av de markparkeringar som

betjänar de nya byggnaderna kommer att vara otillgängliga under tiden för tunnelutbyggnaden. De nya byggnaderna ligger direkt intill men inte inom tunnelkorridoren och kommer därför inte, utöver de allmänna störningar som följer av tunnelarbetet, att beröras av tunnelutbyggnaden.



Tunnelkorridor Tvärbana syd vid Ellen Keys gata, illustration

-Tillgänglighet

Planområdet ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Direkt tillgängliga entréer till de nya byggnaderna anordnas både från gata och från parkering för att göra byggnaden tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.



-Naturmiljö- och rekreationsvärden

Det föreslagna bebyggelseområdet utgörs av en obebyggd grönyta belägen mellan gator och befintlig bebyggelse. Kontorets bedömning är att marken inom det föreslagna området inte har specifika naturmiljö- eller rekreationsvärden.

I planområdets närområde finns flera grönområden i anslutning till stadsdelens befintliga bebyggelse, exempelvis den närliggande Kerstin Hesselgrens park samt Långbroparken i Långbro gamla sjukhusområde.

-Ekonomiska konsekvenser

En överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse kommer att upprättas mellan staden och Bolaget. I överenskommelsen regleras bl a kostnader för bygg- och anläggningsarbeten, skydd av intilliggande parkmark, fullföljandeviten etc.

Marken avses upplåtas med tomträtt och lägenheterna med bostadsrätt. Exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkter i form av kapitaliserad tomträttsavgäld markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet avser främst projektadministration, anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fastighetsbildning och eventuella kostnader för åtgärdande av branddamm inom planområdet. Inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader väntas uppstå.

-Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen ligger vid en mindre återvändsgata med i huvudsak trafik till och från bostäder och trafikmängden i närområdet bedöms som relativt liten. I samband med anläggandet av parkering och angöring till byggnaden är det angeläget att gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning.

De barn som kommer att växa upp i kvarteret kommer att bo mindre än 200 meter från lekplatsen som ligger intill förskolan Ellen Key, som har klätterborg, sandlåda och gungor, och även ha nära till skolverksamheter och lekplatser vid den intilliggande Fruängsskolan, där möjligheter till lek och rörligt friluftsliv finns.

- Parkering

Stockholm stads gällande parkeringsnorm är idag 1,0 bilplatser per lägenhet, vilket ger ett behov om ca 48 platser. Erforderligt antal platser för det föreslagna bostadshuset anordnas genom garage under byggnaderna och markparkering inom



kvartersmark. Garagen angörs från Ellen Keys gata. Parkeringsplats för handikappade kan anordnas inom 10 meter från byggnadsentré.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen och att projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under byggtiden.

-Genomförande

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft, preliminärt första halvåret 2009, kan uppförandet av den nya bebyggelsen påbörjas. Byggstart bedöms preliminärt bli under andra halvåret 2009, och inflyttning under andra halvåret 2010.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under första halvåret 2009. Överenskommelse om exploatering, genomförandebeslut och tomträttsupplåtelse bedöms kunna ske inom ramen för kontorets delegation.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret och Bolaget varit delaktiga i planprocessen och kan konstatera att den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder. Mindre detaljsynpunkter framförs fortlöpande i planarbetet. Detaljplaneförslaget ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Fruängen.

Kontoret anser att de två byggnadernas placering delvis skall förskjutas så att den norra byggnaden flyttas närmare fastigheten Plymen 1 och den södra byggnaden flyttas närmare gångvägen mellan Ellen Keys gata och Elsa Borgs gata. De nya husplaceringarna har flera fördelar. Dels ger de nya lägena större marginaler gentemot tvärbanans tunnelkorridor. Höjdförhållandena i de nya lägena möjliggör garage i två plan, vilket innebär att markparkeringsplatser mellan byggnaderna kan utgå och naturmark sparas, vilket ger en bättre gårdsmiljö. Dessutom kan angöringen få en bättre utformning genom att avståndet från byggnaderna till trottoaren blir större. De träd som måste fällas har inga specifika värden och föreslås ersättas genom plantering av nya träd när exploateringen är genomförd.



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 och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Slut