



Maria Tingström
Ytterstad
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

Detaljplan för del av kvarteret Paternoster m.m. i Hammarbyhöjden. Remiss.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss angående detaljplan inom del av kvarteret Paternoster m.m. i Hammarbyhöjden, S-Dp 2007-06723-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

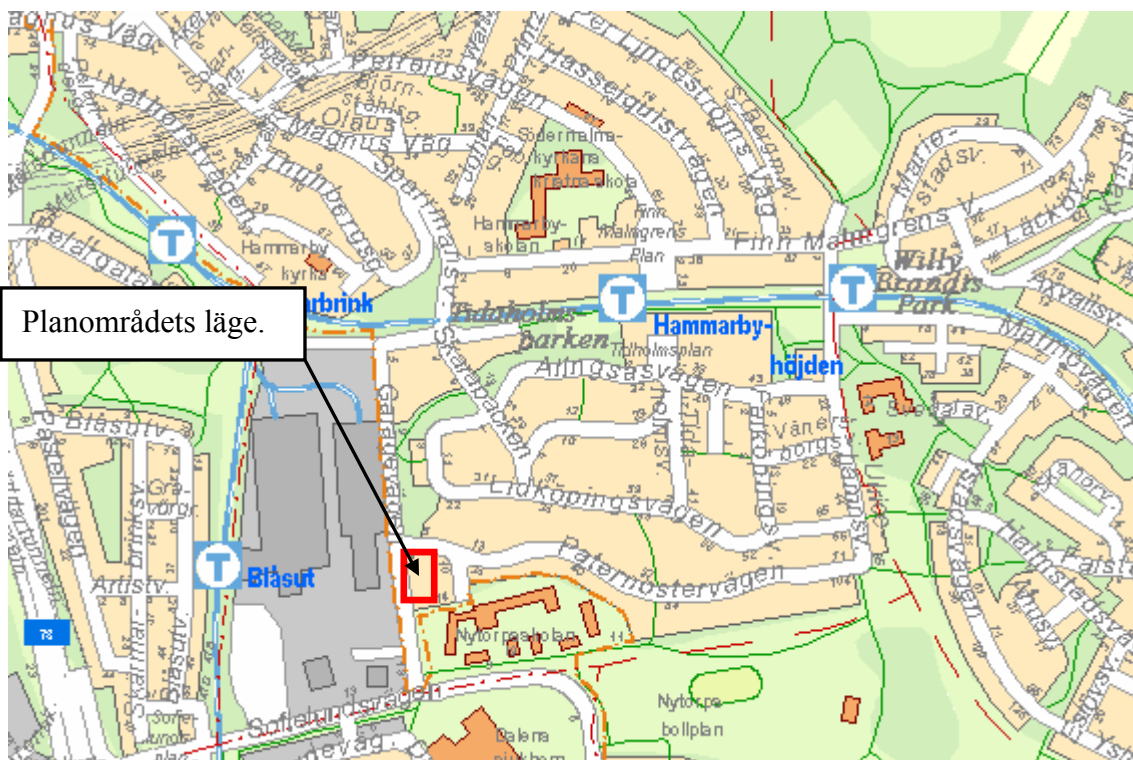
Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse om ca 45 lägenheter avsedda för seniorboende. Marken är anvisad till Seniorgården AB och ska säljas samt bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. All boendeparkering ordnas i garage under mark. Gård för gemensam utevistelse planeras öster om bostadshuset. Intäkterna från försäljningen av marken balanserar stadens kostnader för flytt av elnätstation samt omläggning av ledningar i projektet. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontoret utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss för detaljplan för del av kvarteret Paternoster m.m. i Hammarbyhöjden.

Remissen och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av Paternoster. Remissen ska besvaras senast den 2008-12-15.

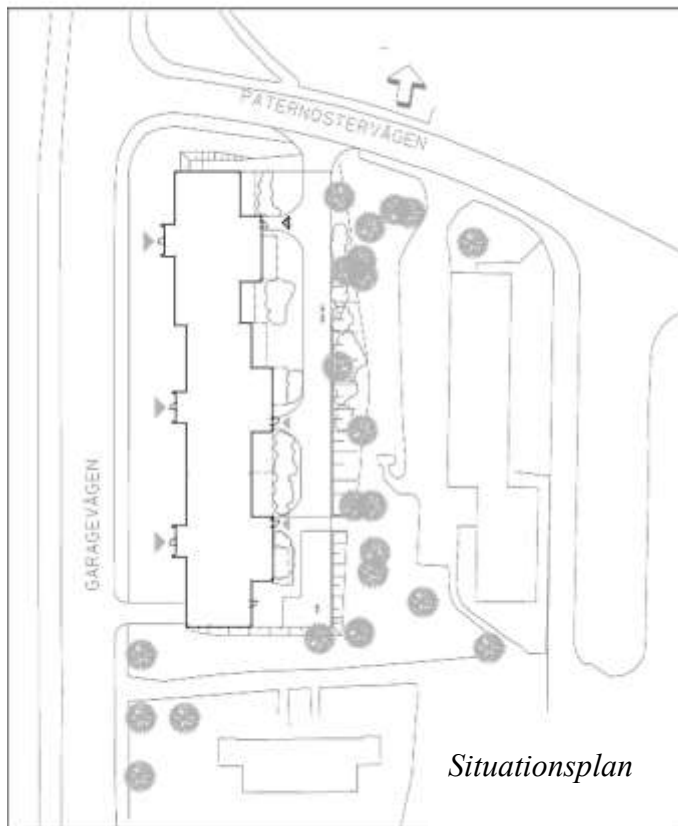
Exploateringsnämnden beslutade den 14 juni 2007 att anvisa marken inom området till Seniorgården AB. Marken som planeras för seniorbostäder i flerbostadshus kommer att säljas. Stadsbyggnadsnämnden tog den 23 augusti 2007 ställning till startpromemoria för planläggning av del av kvarteret Paternoster m.m. i Hammarbyhöjden.



Planområdet utgörs av fastigheterna Paternoster 1 och 3 samt en mindre del av Hammarbyhöjden 1:1 som är en markremsa längs med Garagevägen, planlagd som parkmark. Området gränsar i söder till Nytorpsskolan, i väster till Garagevägen, i norr till Paternostervägen samt i öster till fastigheten Paternoster 2. Planområdet omfattar ca 0,4 ha.

Förslag till ny detaljplan

Planförslaget innebär att ett femvåningshus innehållande ca 45 lägenheter kan uppföras längs Garagevägen. Den nya byggnaden ansluter till den omgivande bostadsbebyggelsen med trevånings putsade lamellhus från 1950-talet. En knappt 10 meter bred förgårdsmark skapas mot vägen. För att kunna genomföra projektet kommer den befintliga elnätstationen inom fastigheten Paternoster 3 att flyttas. En ny fastighet bildas för elnätstationen och den placeras i planområdets sydöstra hörn. All parkering sker inom kvartermark och parkering för ca 45 bilar finns i garage under bostadshuset. Infart till garage sker från Garagevägen.



Gällande detaljplaner anger garageändamål för fastigheten Paternoster 1 samt allmän anläggning för fastigheten Paternoster 3. Den berörda delen av Hammarbyhöjden 1:1 är planlagd som parkmark. All mark inom området ägs av Stockholms stad.



Fasad mot Garagevägen utan balkonger



Fasad mot öster och gården

Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Angöring sker från Garagevägen och samtliga entréer till bostadshuset ligger mot Garagevägen. Angöringsavståndet blir mindre än 10 meter och de gångvägar som leder till entréerna uppfyller stadens krav på utformning.

-Miljökonsekvenser

Planförslaget berör huvudsakligen kvartersmark och en mindre del parkmark. Planförslaget ansluter till befintlig service, infrastruktur och kommunikationer. Om det är tekniskt möjligt föreslås avfallshantering av hushållssopor ske med nedgrävda behållare längs Garagevägen.

Fastigheten Paternoster 1 utgörs av en aldrig utnyttjad garagetomt som idag är bevuxen med framförallt lövträd. Markens biologiska och rekreativa värden bedöms som små. Området ingår inte i någon övergripande grönkil. Den markremsa längs med Garagevägen som ianspråkats har inte något värde ur rekreationssynpunkt, ej heller innehåller den några biologiska värden. Markremsan kommer fortsättningsvis att vara delvis gräsad och planterad då den utgör del av den knappt 10 meter breda förgårdsmarken mellan den nya bebyggelsen och Garagevägen. Inom ca. 200 meter från planområdet ligger det stora rekreativsområdet Nytorpsgårde.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den mark som ianspråkats utgörs huvudsakligen av tidigare kvartersmark, planlagd för garageändamål, varför kontoret anser att en kompensation för grönyta inte är aktuell inom detta projekt.

-Ekonomiska konsekvenser

Marken kommer att överlåtas till Seniorgården AB för ett överenskommet pris om 6500 kronor/kvm ljust BTA. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Exploateringen medför kostnader för staden och de utgörs huvudsakligen av flytt av elnätstation samt omläggning av erforderliga ledningar. Exploateringskalkylen visar på ett överskott till staden.

-Påverkan på barn

Den planerade bebyggelsen kommer inte att medföra någon större negativ påverkan på de barn som bor och/eller vistas i området. Dock kan den spontanlek som förekommit inom området inte längre fortsätta. Enligt kontoret erbjuder närheten till Nytorpsgården en möjlighet för barnen att söka nya platser för sin lek.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att förtäta med nya bostäder i bl.a. goda kollektivtrafiklägen och på redan ianspråktagen mark. Planförslaget bidrar till att uppfylla vision 2030 och målet att skapa en stad för alla.

-Preliminär tidplan och genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren/sommaren 2009. För genomförande av bostäderna kommer en överenskommelse om exploatering att tecknas med byggherren Seniorgården AB. Investeringskostnaderna är inte större än att kontoret kan ta genomförandebeslut med delegation. Nästa beslutstillfälle för nämnden är när köpeavtal är träffat med byggherren, preliminärt våren 2009. Markarbeten beräknas således kunna påbörjas under hösten 2009 och byggstart för bolaget kan beräknas till årsskiftet 2009/2010.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Kontoret anser att uppförande av bostäder på bl.a. den befintliga garagetomten har en positiv inverkan på stadsdelen och tillstyrker därmed förslag till detaljplan.

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 projektets genomförande.

Slut