



Margareta Catasús
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 62
margareta.catasus@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-11-12

Detaljplan för Flyghallen 2 m.m. i Skarpnäcks Gård. Remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom fastigheten Flyghallen m.m. i Skarpnäcks Gård, S-Dp 2007-36701-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploateringsens genomförande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för Flyghallen 2 och del av Skarpnäcks Gård 1:1 i södra delen av Skarpnäcks Gård, S-Dp 2007-36701-54. Planförslaget innehåller 34 radhuslägenheter i högst två våningar.

Marknämnden beslutade 2006-04-27 att anvisa marken inom området till Stockholmsbyggmästarna, som i sin tur har fördelat marken till Järntorget Bostad AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Q-gruppen AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Kontoret har varit delaktigt i planprocessen och våra synpunkter har beaktats.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploateringsens genomförande.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom Flyghallen 2 m.m. i Skarpnäcks Gård. Remissen ska besvaras senast 2008-11-26. Exploateringsnämnden har dock fått anstånd till 2008-12-12.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2007. Planen tas med enkelt planförfarande.

Området ligger i södra delen av Skarpnäcks Gård mellan Horisontvägen och Flygfältsgatan. Planområdet omfattar fastigheten Flyghallen 2 och del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1. Gällande plan anger kontors- och industriändamål för Flyghallen 2 samt park för del av Skarpnäcks Gård 1:1.



Planområdet

Området är idag en stor gräsyta som utnyttjas i begränsad omfattning.

Tidigare beslut

- Marknämnden: Markanvisning 2006-04-27
- Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria 2007-11-29

Förslag till ny detaljplan

Syftet med planläggningen är att möjliggöra uppförandet av 34 radhus. Planförslaget ger ett tillskott på marklägenheter, vilket stadsdelen har ett underskott av.

Närmaste kommersiella service finns längs Skarpnäcks Allé. Närmaste skola är Skarpabyskolan. I stadsdelen finns flera andra skolor, fristående skolor, förskolor och en folkhögskola. Skarpnäcks tunnelbanestation finns inom cirka 350 meter. I närheten finns bussar till bl. a. Älta, Farsta strand och Gullmarsplan.



Situationsplan

Radhusen samlas kring en lugn gemensam gård med lek- och vistelseytor.



Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Området är nästan helt plant och borde inte innebära några svårigheter ur tillgänglighetssynpunkt.

-Miljökonsekvenser

Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

En bullerutredning visar på en bullernivå på under 55dBA på innergården, vilket innebär att hälften av boningsrummen samt uteplatser ska orienteras mot innergården. Det finns risk för störande industribuller från en fläkt på fastigheten Landningsbanan 6. En skärmning av denna fläkt skulle sänka ljudnivåerna vid bostadsfasaderna till under de riktvärden som gäller för högsta ljudnivåer för externt industribuller. Byggherren ansvarar för att åtgärda bullret i samråd med verksamhetsutövaren på industrifastigheten.

Planförslaget bedöms inte medföra att luftkvalitetsnormen för kväveoxid eller partiklar överskrids.

Området är beläget inom tillrinningsområdet till sjön Flaten som är klassad som mycket känslig för mänsklig påverkan enligt stadens dagvattenstrategi. För småhusområden inklusive lokalgator föreslås infiltration och fördröjning där så är möjligt. Dagvattnet behöver inte renas. I första hand skall dagvatten tas omhand lokalt inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den befintliga gräsytan nyttjas i begränsad omfattning. Som kompensation föreslås ytterligare investeringsmedel till stadsdelens skatebana i den näraliggande Skärgårdsskogen. De befintliga träden utmed Flygfältsgatan hamnar inom den nya fastigheten och kommer att tas bort. I samband med plangenomförandet är det lämpligt att även ta bort det träd som står kvar på stadens mark eftersom det är i dåligt skick. För att säkerställa nya träd enligt illustrationen kan planen kompletteras med en trädbestämmelse.

-Ekonomiska konsekvenser

Staden avser upplåta marken med tomträtt. Byggherrarna bygger 34 radhus och kommer att upplåta dem med bostadsrätt. Stadens intäkter utgörs av avgäldsunderlag för 34 radhus med bostadsrätt. Husen har en snittyta på 135 m² BTA, vilket ger ca 6,5 mnkr i avgäldsunderlag.

Stadens utgifter i projektet består i huvudsak av fastighetsbildning, flytt av en busshållplats och ledningsserviser.



Ekonomi bedöms som god och kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

Projektet bedöms inte ge några nämnvärda konsekvenser för stadens framtida driftbudget.

-Påverkan på barn

Marken som tas i anspråk bedöms inte vara barns naturliga ställe för lek och spel. Inom 100 meter från planområdet finns Skärgårdsskogen, ett cirka 100 ha stort skogsområde. En lekplats för de nya bostäderna kommer att anläggas på radhusens gemensamma gård.

-Parkering

Parkering anordnas på kvartersmark, med en parkeringsplats per bostad.

-Teknisk försörjning

De nya bostadshusen kan anslutas till befintligt ledningsnät avseende elektricitet, vatten- och avlopp, fjärrvärme och telefoni. En befintlig avloppsledning genom området skyddas med servitut.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och uppfylla målen i Vision 2030.

-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.

-Genomförande

Byggherren står för all utbyggnad inom kvartersmark. Staden svarar för flytt av en busshållplats.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren år 2009. Inflyttning beräknas ske under hösten 2010.

Detta är exploateringsnämndens sista beslutstillfälle. Genomförandebeslutet kommer att tas på delegation eftersom stadens kostnader inte beräknas överstiga 10 mnkr.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och byggherren varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand



inarbetats i detaljplaneförslaget. Eventuellt kan entréernas placering studeras ytterligare. För att säkerställa nya träd enligt illustrationen kan planen kompletteras med en trädbestämmelse. Som grönkompensation föreslås ytterligare investeringsmedel till stadsdelens skatebana i den näraliggande Skärgårdsskogen.

Kontoret menar att förslaget i övrigt är bra och att ambitionen att skapa ett trivsamt och välfungerande bostadsområde är hög. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av radhus i stadsdelen.

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