



Christer Fliesberg
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 261 04
christer.fliesberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-10-22

Detaljplan för fastigheten Linneduken 1 i stadsdelen Riksby. Remiss.

Förslag till beslut

Nämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan inom fastigheten Linneduken 1 i stadsdelen Riksby. S-Dp 2009-00171-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

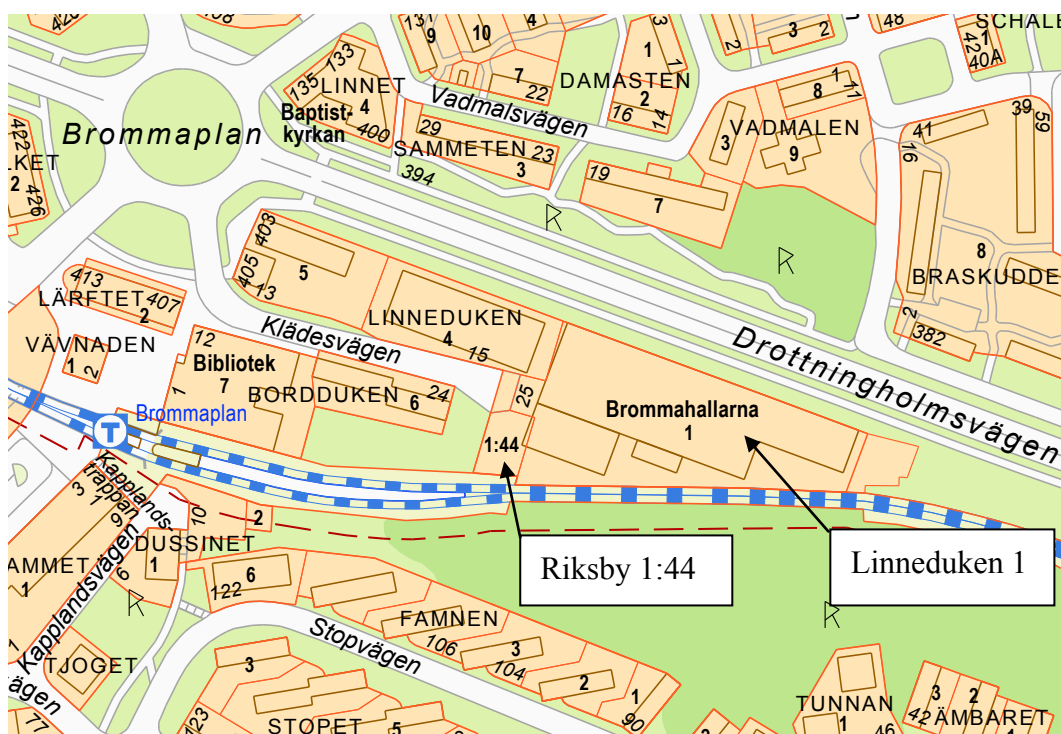
Lars Fyrvald

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom Linneduken 1 i stadsdelen Riksby. Planområdet omfattar i huvudsak Linneduken 1, Riksby 1:44 samt Klädesvägens vändplan. Linneduken 1 innehas med äganderätt av Linneduken KB (Granen). På fastigheten finns idag ett större och två mindre tält som rymmer sporthallar. Gällande plan från 2002 anger att fastigheten får användas för kontor.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 180 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Huvuddelen av parkeringen sker i garage under bostäderna. Parkeringstalet är 1,0 p-platser per lägenhet. På kvartersmark anläggs en allmän gång- och cykelväg som förbinder Klädesvägens vändplan med gc-vägen längs Drottningholmsvägen. Föreslagen bebyggelse förutsätter att bolaget förvärvar ca 700 kvm mark i anslutning till Kapplandsvägen (Riksby 1:44).

Kontoret anser att projektet ger ett inte obetydligt tillskott av lite större lägenheter som stadsdelen har brist på. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och återropar kontorets tjänsteutlåtande som svar på detaljplaneförslaget.



Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom Linneduken 1 i stadsdelen Riksby. Remissen ska besvaras senast den 15 oktober 2009. Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret att ärendet tas upp i exploateringsnämnden den 22 oktober.

Planområdet omfattar i huvudsak Linneduken 1, Riksby 1:44 samt Klädesvägens vändplan. Linneduken 1 ligger öster om Brommaplans centrum mellan Drottningholmsvägen i norr och tunnelbanan i söder. Linneduken 1 innehas med äganderätt av Linneduken KB (Granen), nedan kallat bolaget. Riksby 1:44 ägs av staden.

På fastigheten finns idag ett större och två mindre tält som rymmer sporthallar. Dessa är uppförda med tillfälligt bygglov och hyrs ut till bl. a. Idrottsförvaltningen.

Linneduken 1 föreslås nu bebyggas med bostäder. Förslaget innehåller totalt ca 180 lägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt. För genomförande av planen krävs att Bolaget förvärvar hela Riksby 1:44 och mindre delar av Åkeshov 1:1.

Beslut

Gällande plan från 2002 anger att fastigheten får användas för kontor. SBN har i ett start-pm den 23 april 2009 godkänt att planarbete påbörjas. I ett särskilt uttalande sades att genomförandet förutsätter att bollhallarna ersätts i närområdet.

Kontoret beräknar att under våren 2010 återkomma till nämnden med förslag till avtal om exploatering inklusive överlåtelse av mark (Riksby 1:44).

Detaljplaneförslag/Utbyggnadsförslag

För området gäller i huvudsak Dp 1999-05848 fastställd 2002-11-21, som anger kontorsändamål. Översiktsplanen ÖP99 anger tät stadsbebyggelse för området och området bedöms inte ha kulturhistoriskt värde.



Förslaget innehåller nybyggnation av ca 180 lägenheter i flerbostadshus. Mot Drottningholmsvägen föreslås tre bostadshus i fyra våningar med en femte indragen våning och mot tunnelbanan ett bostadshus i fyra våningar. I bottenvåningen finns möjlighet att inrätta lokaler för handel med ca 100 kvm. Huvuddelen av parkeringen sker i garage under bostäderna. En mindre del utförs som markparkering. Parkeringstalet är 1,0 p-platser per lägenhet inklusive besöksparkering. En allmän gång- och cykelväg som förbinder Klädesvägen med gc-vägen längs Drottningholmsvägen anläggs på kvartersmark. Förslagen bebyggelse förutsätter att Bolaget förvärvar ca 700 kvm mark i anslutning till Kapplandsvägen (Riksby 1:44). Marken utgörs i huvudsak av en asfalterad yta.



Genomförande och tidplan.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan program. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas före sommaren 2010. Möjlig byggstart bedöms kunna ske hösten 2010 och första inflyttning till första kvartalet 2012.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när avtal om exploatering inklusive överlåtelse av mark skall träffas med bolaget, preliminärt kvartal 2 2010.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Drottningholmsvägen utgör en primär transportled för farligt gods. Detta tillsammans med närheten till tunnelbanan gör att WSP har tagit fram en fördjupad riskbedömning för planområdet. Förslag till åtgärder finns redovisade i planbeskrivningen.

Buller

Planområdet är även utsatt för buller men med föreslagna åtgärder på byggnader och planlösning i lägenheterna uppfylls Stockholmsmodellen/avstegsfall B, d.v.s. 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet, och högst 70 dB(A) maximalnivå på uteplats.

Markföroreningar

På Linneduken 1 har tidigare funnits Arlas anläggning med bilverkstad och bensinstation. Här finns förhöjda halter av PAH (polyaromatiska kolväten). Marken kommer att till största delen schaktas bort. Ytterligare utredning behöver troligen göras. Även stadens fastighet Riksby 1:44 har höga halter av PAH.

Ekonomi

Kontoret har endast små kostnader för genomförande av projektet. Byggherren bekostar såväl projektering som uppförande av bebyggelse på kvartersmark. Bolaget skall även projektera, utföra och bekosta utbyggnad av Klädesvägen och de åtgärder på anslutande allmän plats som orsakas av exploateringen. Byggherren ska stå för plankostnader och VA-anslutning. Genom försäljning av mark ger exploateringen ett överskott till staden. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation.



Tillgänglighet

Samtliga lägenheter och garage blir tillgängliga för funktionshindrade. Den nya detaljplanen påverkar inte tillgängligheten för befintliga hus.

Påverkan på barn

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att projektet ger ett inte obetydligt tillskott av lite större lägenhet som stadsdelen har brist på. Läget är mycket bra med närhet till Brommaplans tunnelbanestation och den service i form av handel som finns i Brommaplans centrum. Gång- och cykelvägen genom kvarteret utgör ett bra alternativ för gående och cyklister som ska till och från Brommaplan. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut