



David Grind
Avd för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 52
david.grind@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-04-22

Detaljplan för kv Sykorgen m.m. i Åkeshov och Riksby samt markanvisning till Ferners Fastigheter HB. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kv Sykorgen m.m. i Åkeshov och Riksby, S-Dp 2007-06292-54.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Åkeshov 1:4 till Ferners Fastigheter HB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Svensson

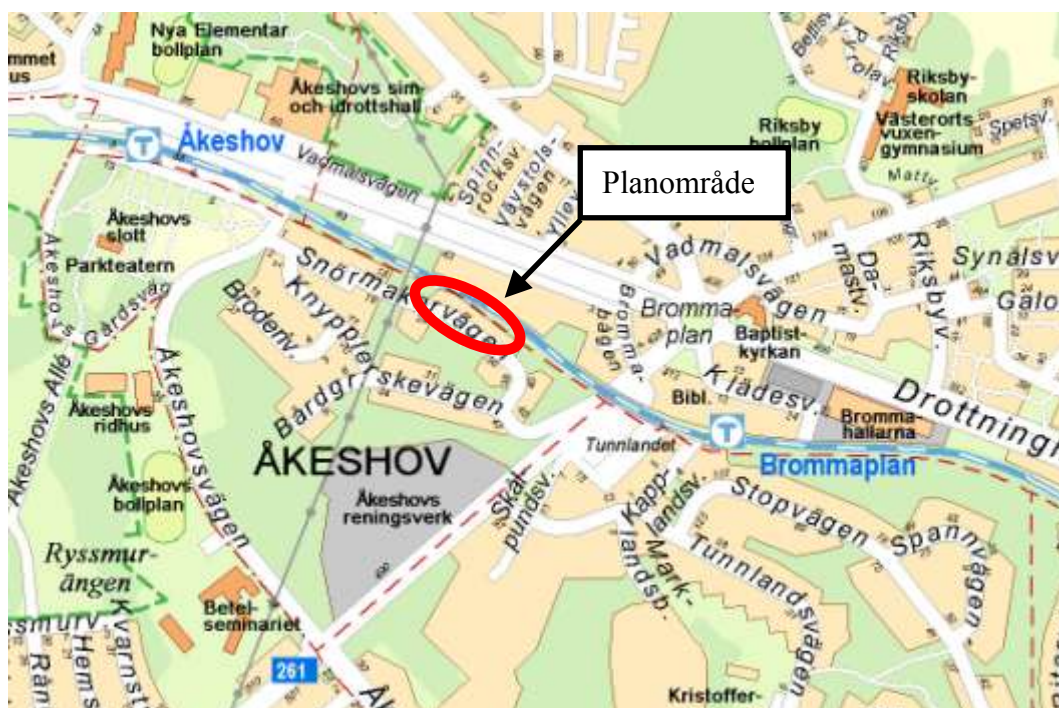
Sammanfattning

Detaljplaneförslaget som remitterats syftar till att för fastigheten Sykorgen 6 möjliggöra ett flerbostadshus med ca 42 lägenheter och för fastigheten Sykorgen 7 ändra markanvändningen från industri till bostadsändamål, vilken är den faktiska pågående användningen. Kontoret föreslår att nämnden i samband med detta anvisar mark till Ferners Fastigheter HB för bostadsändamål i anslutning till bolagets tomträttsfastighet Sykorgen 6.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheterna Sykorgen 6 och 7 samt inom del av Åkeshov 1:4. Remissen ska besvaras senast 2010-04-22.

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Sykorgen 6 och 7 samt del av fastigheterna Åkeshov 1:4 och Åkeshov 1:1. Planens syfte är att nya bostäder ska kunna byggas på fastigheten Sykorgen 6 samt att pågående användning av fastigheten Sykorgen 7 ska bekräftas i planen.



Tidigare beslut

Marknämnden anvisade 2006-02-16 mark söder om planområdet, mellan kvarteren Baldakinen, Sänghimmeln och Dynan, till JM AB. Då stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM i detta ärende (2008-09-08) hade området utökats till att omfatta även Sykorgen 6 och 7 – på begäran av dess tomträttsinnehavare. Då markanvisningen till JM AB ligger relativt nära Åkeshovs reningsverk och eftersom staden och Stockholm Vatten AB utreder reningsverkets påverkan på omgivande nybebyggelse avvaktar staden med detaljplanearbetet för denna markanvisning. Stadsbyggnadskontoret har valt att enbart gå vidare med planläggning av Sykorgen 6 och 7 m m norr om Snörmakarvägen. Detta är alltså första gången planläggningen för dessa fastigheter redovisas för exploateringsnämnden.

Förslag till ny detaljplan

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder på fastigheten Sykorgen 6 samt bekräfta pågående användning av fastigheten Sykorgen 7 för bostäder med möjligheter till lokaler och kontor i byggnaden.

Gällande planer inom planområdet är Pl. 2736 från 1943, Pl. 4520 från 1956 och Pl. 5889A från 1966. I gällande detaljplaner är marken avsedd för parkändamål samt icke störande småindustriändamål.

Ny bebyggelse

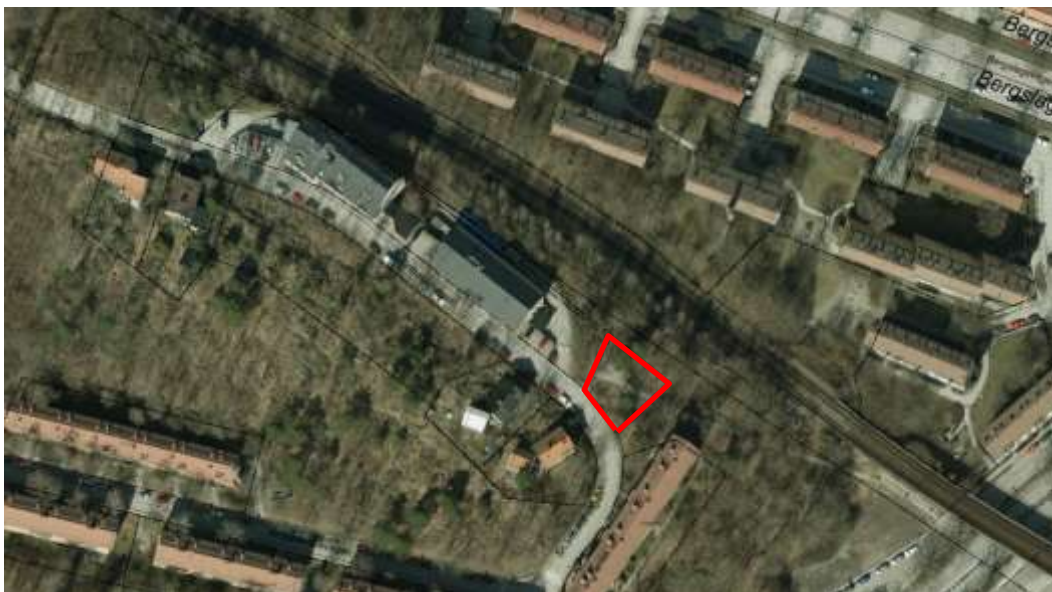
Förslaget innehåller nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande ca 42 lägenheter på tre våningar samt en fjärde indragen våning. Den befintliga industribyggnaden rivs.

Parkering och angöring

All boendeparkering sker på kvartersmark. Parkeringskvoten är strax under 1,0 och anordnas i garage under huset.

Markanvisning

Ferners Fastigheter HB som är tomträttshavare till fastigheten Sykorgen 6 föreslås anvisas ett mindre markområde öster om den befintliga tomträttsfastigheten för att möjliggöra en garagedfart.



Område som markanvisas markerat med rött.



Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Samtliga bostadsentréer nås med bil. Angöringsavstånd är högst 10 meter. Entréerna ligger i samma nivå som angöringsplatsen. Gångvägar till entréerna uppfyller stadens krav på utformning. Huset har hiss.

-Miljökonsekvenser

Den föreslagna nybebyggelsen sker på redan ianspråktagen mark. För att utnyttja fastigheten optimalt förläggs garagedriften på angränsande fastighet som ägs av staden och är idag parkmark i gällande plan. Kontoret anser att intrånget i grönmarken är marginellt; dock innebär intrånget att en trappa och en gångväg måste flyttas något österut, vilket ej bedöms medföra några negativa konsekvenser. Det nya bostadshuset uppförs i tunnelbanans närhet och utsätts således för buller. Konsekvensanalyser visar dock att gällande riktvärden för trafikbuller kan uppfyllas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Intrånget i grönmark bedöms som ringa varvid någon kompensation ej anses nödvändig.

-Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten Sykorgen 6 innehåser med tomträtt. Då fastigheten ska upplåtas med bostadsrätt ska tomträttshavaren friköpa marken till marknadspris. Markpriset skall förhandlas med tomträttshavaren. Stadens intäkter utgörs av markförsäljning. I övrigt tar byggherren ansvar för alla kostnaderna som planen medför, inklusive flytt av stadens trappa och gångväg. Stadens framtida driftkostnader förblir opåverkade.

-Påverkan på barn

Det nya bostadshuset bidrar till att miljön upplevs som trevligare och tryggare. I anslutning till det nya bostadshuset på kvartersmark planeras en lekplats.

-Parkering

Parkering för bostäderna anordnas på kvartersmark. Parkeringskvoten är strax under 1,0 parkeringsplatser per lägenhet inkl besöksparkering.

-Måluppfyllelse

Projektet uppfyller stadens mål att bygga fler bostäder.

-Näringsliv och jobb i regionen

Bebyggelsen bidrar till inflyttning av arbetskraft till staden samt ökar underlaget för närservice m.m.



-Genomförande och preliminär tidplan

Byggherren ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2010.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med försäljning av marken, hösten 2010.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Kontoret tycker att förslaget till detaljplan är bra då det ger ett tillskott av bostäder i området. Kontoret har dock synpunkter kring fastighetsgränserna för Sykorgen 7, den västra fastigheten. I planen ligger en smal strimma parkmark mellan kvartersmarken och SLs trafikområde. Det är svårt för staden att sköta ett sådant område. Inför planens utställning anser kontoret att marken bör föras över till kvartersmark.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt anvisar mark till Ferners Fastigheter HB.

Slut