



Lizett Durgé
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 18
lizett.durge@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-04-22

Detaljplan för fastigheten Tummaren 2 och Örby 4:1 mm i Stureby. Remiss av planförslag samt markanvisning för bostäder till Familjebostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom fastigheten Tummaren 2 och Örby 4:1 mm i Stureby, S-Dp 2008-14804-54.
2. Nämnden anvisar mark till Familjebostäder inom del av Örby 4:1 samt medger utökad byggrätt inom tomträtten till Tummaren 2 och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheterna Tummaren 2 och Örby 4:1 mm i Stureby. Detaljplanen medger ca 120 lägenheter i flerbostadshus fördelade med ca 90 lägenheter utmed Bastuhagsvägen med Veidekke som byggherre och ca 30 lägenheter inom Familjebostäders tomträttsfastighet Tummaren 2. Marken kommer att säljas till Veidekke och bostäderna upplåtas med bostadsrätt. Familjebostäder kommer att upplåta sina bostäder med hyresrätt och den befintliga tomträtten får utökad byggrätt.



I anslutning till projektet kommer Bastuhagsvägen delvis att byggas om, befintliga gång- och cykelvägar att ersättas och en lekplats att upprustas till en aktivitetspark.

Genomförandebeslut kommer att tas på delegation. Kontoret föreslår att nämnden godkänner detaljplaneförslaget och överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen samt anvisar mark och medger utökad byggrätt till Familjebostäder.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheterna Tummaren 2 och Örby 4:1 mm i Stureby. Remissen ska besvaras senast den 23 april 2010.

Tidigare beslut

Exploateringskontoret beslutade 2007-06-14 att anvisa ett markområde inom del av Örby 4:1 till Veidekke Bostad AB. Förslaget innehöll tre punkthus med ca 40 lägenheter. Stadsbyggnadskontorets startpromemoria återremitterades vid beslut i stadsbyggnadsnämnden 2008-12-11. Nämnden uppdrog åt stadsbyggnadskontoret och byggherren att ersätta de föreslagna punkthusen med en sammanhängande bebyggelse i kvartersstruktur som ansluter till gatan. Familjebostäder hade vid den tidpunkten inkommit med en markanvisningsansökan för förtätning inom egen tomträttsmark, fastigheten Tummaren 2, samt inom delar av angränsande markområde. I samband med återremissen valde kontoren att ta med Familjebostäder i detaljplanearbetet. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-03-26 att planarbetet kunde påbörjas.

Förslag till ny detaljplan

Planområdet är beläget vid Bastuhagsvägen i Stureby. Området har utvidgats jämfört med den markanvisning som lämnades till Veidekke 2007 till följd av stadsbyggnadsnämndens beslut att arbeta fram en mer sammanhängande bebyggelse samt att Familjebostäder har kommit med i detaljplanearbetet.

Veidekkes förslag innehåller ca 90 lägenheter i lamellhus längs med Bastuhagsvägen. Byggnaderna blir ca 4 våningar. Ett av husen mot Sturebystråket snedställs för att skapa ett tydligare gårdsrum. Entréer placeras mot gatan. Parkering ordnas i garage under hus och gårdar i den södra delen av bebyggelsen. Marken ska säljas till Veidekke och bostäderna upplåtas med bostadsrätt.



Familjebostäder vill förtäta inom sitt kvarter med två lamellhus i fyra våningar. Förslaget innehåller ca 30 lägenheter. En av byggnaderna placeras så att den befintliga gården delas upp i två mindre gårdar. Den andra byggnaden ersätter en befintlig panncentral som inte är i drift. Byggnaden kommer att få två souterrängvåningar mot slutningen på baksidan av huset. En mindre del av Örby 4.1 kommer att inregleras i den befintliga fastigheten. Parkering löses som markparkering. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och byggrätten för gällande tomträtt utökas.

I samband med projektet kommer Bastuhagsvägen delvis att byggas om. Gångvägar som går genom området i dag ersätts med en ny gång- och cykelväg som följer gatan på samma sida som Sturebyskolan. På så sätt skapas en trygg gång- och cykelväg för barnen på väg till skolan. För att lösa trafikproblemet då



föräldrarna skjutsar sina barn till skolan planeras nya parkeringsfickor för lämning av skolbarn.

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

Alla nya bostäder i projektet kan angöras i direkt anslutning till entrén. Finns behov för handikapparkering kan det lösas.

-Miljökonsekvenser

En bullerutredning har utförts. Utredningen visar att bostäder med hög ljudkvalitet kan erhållas med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetslösningar. En miljöbesiktning av den f d panncentralen har genomförts. Risken för att olja har förorenat mark under och kring byggnaden bedöms som låg. Endast begränsade mängder jordmassor finns i närområdet då panncentralen ligger i en utsprängd bergficka. En eventuell provtagning och kontroll av marken i området utförs i samband med en framtida rivning.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom projektet planerar kontoret i samarbete med stadsdelsförvaltningen att rusta upp en lekplats vid Örbyleden sydväst om Sturebyskolan. Tanken är att skapa en aktivitetspark för människor i alla åldrar där ett utegym kan ingå.

-Ekonomiska konsekvenser

Staden får intäkter vid försäljning av marken till Veidekke Bostad AB samt utökade intäkter för tomträtsupplåtelsen till Familjebostäder AB. Staden får kostnader för omläggning av gc-vägar, ombyggnad av Bastuhagsvägen samt upprustning av befintlig lekplats.

-Påverkan på barn

Närheten till Sturebyskolan gör att närmiljön kan påverkas under genomförandeskedet. Gång- och cykelvägar samt byggnadstrafik ska säkras genom TA-planer innan byggstart. Kontorets bedömning är att projektet i övrigt inte kommer att påverka barnen negativt. Vid tidigare utredningar har det visat sig att barnen i första hand rör sig inom skolgården, intilliggande fotbollsplan och den gamla parkleken som nu föreslås att iordningställas. Ur trafiksynpunkt kommer ombyggnaden av Bastuhagsvägen med tillhörande gång- och cykelväg att skapa en tryggare miljö för barnen. En studie har genomförts som visar hur barn och föräldrar rör sig vid skolans östra entré. Studien genomfördes i anslutning till skoldagens början mellan 7.30 och 8.05. Flertalet av gående och cyklande kommer norr om Bastuhagsvägen på den smala trottoaren och parkvägen.

Föräldrar som lämnar sina barn per bil parkerar i dag dels efter kanten av vägen men också inne på en parkvägsinfart och matsalsangöringen. Genom att skapa parkeringsfickor för lämning av barnen kommer trafiksituationen avsevärt att förbättras.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas under hösten år 2010.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med att överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering har undertecknats av Veidekke Bostad AB, preliminärt kvartal 3, 2010. Genomförandebeslut kommer att tas på delegation med hänsyn till att stadens kostnader beräknas understiga 10 mnkr.

Exploateringskontorets synpunkter

Fastighetsgränsen för Veidekkes norra hus bör flyttas in några meter mot huset för att ge bättre plats åt parkvägen invid skolans matsalsangöring. Även fastighetsgränsen mot cykelvägen parallellt med Örbyleden bör flyttas in mot det tvärställda huset. För att öka öppenheten in mot parkmarken från Bastughagsvägen bör även fastighetsgränsen för Veidekkes hus mot Tummaren flyttas in.

Garaget för de nya bostäderna tar en stor yta i anspråk i den befintliga kullen mellan Familjebostäders och Veidekkes bostadsbebyggelse. Nivåerna och anslutningen mot kullen bör därför studeras i det fortsatta planarbetet. Det är viktigt att i sektioner redovisa hur anpassningen mellan garagetaket/gården och parkmarken kommer att ske.

Förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Nämnden ger kontoret i uppdrag att anvisa mark inom del av Örby 4:1 samt medger utökad byggrätt inom Tummaren 2 till Familjebostäder och teckna erforderliga avtal.

Slut

2010-03-25
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2010-512-00330

