



Handläggare: Kristin Eklund
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 261 56
e-mail: kristin.eklund@gfk.stockholm.se

2005-01-21

Dnr: 03-411-754

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.m.
vid kv Ståthållaren i stadsdelen Bagarmossen.
Remiss av planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.m. vid kv Ståthållaren i stadsdelen Bagarmossen, S-Dp 2004-03716-54.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Järntorget Bostad AB erhöll den 4 maj 2004 en markanvisning för ca 70 bostadsrättslägenheter längs Fogdevägen i stadsdelen Bagarmossen. Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag på ny detaljplan, S-Dp 2004-05330-54. Förslaget innebär att fem punkthus i fem våningar uppförs på del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.m. med sex markparkeringar i nära anslutning till de nya bostadshusen.

Den föreslagna bebyggelsen sker inom redan exploaterad, men obebyggd mark. I och med att tunnelbanan lades under mark så har del av tunnelbaneområdet friställts. Som kompensation för att mindre delar grönyta dock tas i anspråk föreslår kontoret att en närliggande bollplan rustas upp samt att en översyn av belysning längs Fogdevägen görs. I planområdets östra del planeras även en ny gång- och cykelväg som ansluter till befintligt stråk norr om föreslagen bebyggelse.

Kontoret anser att detaljplanens gränser skall flyttas något vid befintliga gång- och cykelvägar för att möjliggöra en parkremsa mellan kvartersmark och gång- och cykelväg. Även gångbanan utmed Fogdevägen bör ligga utanför kvartersmark.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder på del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.m. i stadsdelen Bagarmossen, S-Dp 2004-05330-54. Remissen skall besvaras senast den 23 februari 2005.



Planområdet ligger längs Fogdevägen vid kvarteret Ståthällaren. Befintlig bebyggelse består till stor del av lamellhus och punkthus. Området ligger i nära anslutning till Bagarmossens centrum, tunnelbana samt natur- och rekreationsområden.

För området gäller stadsplaner från 1950 samt 1985 enligt vilken fastigheten är avsedd för trafik- och parkändamål. I och med att tunnelbanan till Skarpnäck förlades under mark har del av specialområdet för trafik friställts. Exploatering sker därmed inom redan exploaterad, men obebyggd mark.

Tidigare beslut

2004-05-04	GFN	Markanvisning till Järntorget Bostad AB omfattande ca 70 bostadsrättslägenheter i fem punkthus.
2004-04-22	SBN	Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att påbörja planarbetet.

Detaljplaneförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av fem punkthus i fem våningar med ca totalt 70 lägenheter utmed Fogdevägen. Byggherren avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Husens placering och utformning anpassas för att harmonisera med befintlig bebyggelse i Bagarmossen.



Perspektivskiss. Vy från Fogdevägen.



Situationsplan.

Husens placering möjliggör att befintligt gång- och cykelstråk som idag korsar planområdet bibehålls. Invid varje hus kommer en mindre lekplats och uteplats att uppföras liksom en kompletteringsbyggnad för hushållssopor samt cykeluppställning.

Parkeringsbehovet, 54 platser efter parkeringsnormen 0,7 platser per lägenhet, tillgodoses inom kvartersmark med sex markparkeringar i nära anslutning till bostadshusen.

Tillgänglighet

Handikapparkering och soprum för hushållssopor samt cykeluppställning föreslås invid varje punkthus. Det kommer även att anläggas ett hus för källsortering i områdets västra del. Marken till punkthusen, kompletteringsbyggnaderna och uteplatser planeras att hålla en lutning på 1:20 så att de blir tillgängliga för personer med funktionshinder. Markparkeringen delas upp på sex ytor för att ge bättre tillgänglighet. Punkthusen kommer att förses med hiss.

Miljökonsekvenser och påverkan på barn

-Naturmiljö- och rekreativvärden

Området har god tillgång på friytor och ligger nära Bagarmossenskogen, Flatenområdet samt det blivande naturreservatet i Nacka. Den obebyggda fastigheten består främst av en grusad yta och innehåller inga värdefulla biotoper. Hänsyn bör dock tas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön som Bagarmossen utgör.

Ett antal träd som finns inom området kommer i möjligaste mån sparas. Ett av dessa träd kommer dessutom att skyddas genom bevarandebestämmelser i planen då trädet bedöms särskilt viktigt för stadsbilden.

Med tanke på den gamla banvallen i området så får en markundersökning utvisa om marken innehåller massor som måste saneras eller ej.

-Trafik och buller

Den nya bebyggelsen kommer att bidra till att trafiken på Fogdevägen ökar. Det är därför viktigt att de fem nya utfarterna från parkeringen inom kvartersmark utformas på ett sådant sätt att säkerheten bibehålls eller förbättras.

Enligt beslut från gatu- och fastighetsnämnden 2001-10-23 skall kontoret göra en översyn av funktionen för och utformning av trafiksäkerheten vid Fogdevägen. Kontoret har gjort detta i samband med bostadsplaneringen utmed Fogdevägen och anser att trafiksäkerheten kommer att förbättras i och med införandet av 30-zoner där Fogdevägen ingår.

Enligt bullerstudier är området bullerstört från vägtrafik på Fogdevägen samt buller alstrat från tunnelbanan, vilket påverkar husens placering och utformning. De ekvivalenta ljudnivåerna uppfyller uppsatta riktvärden för buller medan den maximala ljudnivån överskrider med 1 dB(A). Stadens kvalitetsmål kan dock uppfyllas genom avstegsfall och genom bullerdämpande åtgärder, t.ex. inglasning av kortsidor på balkonger närmast tunnelbanemyningen.

-Vibrationer

För att klara de vibrationsnivåer som krävs för nya bostäder måste vibrationsdämpande åtgärder vidtas. Dimensionering av sådana åtgärder görs i samband med detaljprojekteringen.

-Påverkan på barn

Den konsekvens som främst påverkar barn i området är trafikmiljön på Fogdevägen. Det är därför viktigt att skapa säkra passager över vägen och att gatumiljön utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerheten inte försämras för barnen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det område som tas i anspråk för nybyggnation består till stor del av en grusad yta som tillkommit då tunnelbanan grävdes ner. Exploatering sker därmed inom redan exploaterad, men obebyggd mark. Som kompensation för att mindre delar grönyta dock tas i anspråk föreslår kontoret att närliggande bollplan rustas upp samt att en översyn av belysning längs Fogdevägen görs. I planområdets östra del planeras även en ny gång- och cykelväg som ansluter till befintligt stråk norr om föreslagen bebyggelse. Den nya gång- och cykelvägen skall asfalteras och förses med belysning.

Ekonomiska konsekvenser

Marken skall upplåtas med tomträtt. Stadens intäkter till följd av detta beror på byggnadernas bruttoarea som kan beräknas först efter projektering. Den årliga avgälden i Bagarmossen för bostadsrätt är för närvarande 79,60 kr per kvm BTA för nyupplåtelser.

Infrastrukturen i området är väl utbyggd och några stora investeringar för staden erfordras ej. De kostnader som kommer att belasta projektet avser kompensation för att viss grönyta tas i anspråk samt eventuell sanering vid den gamla banvallen. I övrigt får staden utgifter för fastighetsbildning, eventuell ledningsflytt samt belysnings-, park- och gatuarbeten. Totalt beräknas stadens utgifter uppgå till ca 4,3 miljoner kronor. Kostnaderna för sanering av den eventuellt förorenade marken är dock osäker. Prover måste tas för att en kostnadsbedömning skall kunna göras. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Genomförande och tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2005. Byggstart är planerad till 1:a kvartalet 2006.

För kontorets del innebär genomförandet av planen dels tecknande av erforderliga avtal (överenskommelse om exploatering, tomträttsavtal samt eventuellt avtal med SL), dels projektering och utförande av park-, belysnings- och gatuåtgärder, dels samordning av aktiviteterna inom och i anslutning till planområdet. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när förslag till

överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal föreligger, preliminärt 3:e kvartalet 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att detaljplaneförslaget är bra och ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Bagarmossen. Projektekonomi är god och projektet ger ett överskott till staden.

Ingen parkmark med natur- eller rekreativvärde berörs av planförslaget. Genom de föreslagna stigarna som går genom planområdet och via den nya gång- och cykelvägen i planområdets östra del möjliggörs fortsatt förbindelse mellan befintlig bebyggelse och grönstråket i norr.

I sydväst ligger detaljplanens användningsgräns alldeles intill befintlig gång- och cykelväg. Det är lämpligt om användningsgränsen förskjuts något och en remsa på ca 1,5 meter är parkmark utefter denna gång- och cykelväg. Även vid stråken i norr bör gränsen flyttas något så gång- och cykelvägens stensatta slänt kommer på parkmark. Kontoret förutsätter vidare att planområdets gräns löper i bakkanten på gångbanan utmed Fogdevägen, vilket inte framgår tydligt i detaljplaneförslaget.

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 m.m. vid kv Ståthållaren i stadsdelen Bagarmossen, S-Dp 2004-03716-54.

SLUT