



Handläggare: Margareta Catasús
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 26062
e-mail: margareta.catasus@gfk.stockholm.se

2005-03-08

Dnr: 05-512-584

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 m.m.
(Lindevägen) i Enskede gård. Remiss.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 m.m. (Lindevägen) i Enskede gård, S-Dp 2004-05949-54.

Göran Gahm
Tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret för uppförande av 44 nya lägenheter inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 m.m. i Enskede gård. GFN anvisade mark till Familjebostäder för uppförande av hyresrätter 2004-05-18.

Förslaget innebär att Familjebostäder uppför fyra punkthus i fyra våningar på nuvarande parkmark norr om Lindevägen. Kontoret har inget att erinra mot bebyggelseförslaget men föreslår att tillgängligheten mellan handikapparkeringar och entréer studeras ytterligare. Beslut från Vägverket angående avstängning av Lindevägen bör avvaktas innan planen ställs ut.

Som kompensation för ianspråktagen naturmark föreslår kontoret upprustning av promenadstråket utmed slakthusområdet via Lindeparken ned mot Årstafältet, förbättring av gång- och cykelväg utmed Trädskolevägen mellan Arenavägen och Lindevägen samt en eventuell uppsnygning av muren mot slakthusområdet.

Staden får intäkter i form av tomträttsavgälder och utgifter för grönkompensation, flytt av transformatorstation och ledningar och flytt av lekplats. Kontoret avser att återkomma med en mer detaljerad redovisning av ekonomin för beslut om genomförande. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 m.m. (Lindevägen) i Enskede gård. Remissen ska besvaras senast 2005-04-04.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2004-05-18 att anvisa marken inom området till Familjebostäder AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Planområdet ligger mellan Lindevägen och slakthusområdet, i Enskede-Årsta stadsdelsnämndsområde. Det omfattar del av fastigheten Johanneshov 1:1, del av Enskede gård 1:1, Plantskolan 2, del av Sandstuhagen 1 och Frötallen 1. Fastigheterna ägs av staden och Plantskolan 2 innehas med tomträtt av familjebostäder.

Området gränsar i nordväst till fastigheten Slaktmasken 3, i nordost till slakthusområdet och i sydväst till Lindevägen, Drivhusvägen och fastigheten Plantskolan 1.

Planområdet norr om Lindevägen består av naturmark. Genom området leder gångstigar och ett promenadstråk som går längs muren mot slakthusområdet. Inom området ligger en mindre iordningställd lekplats. Denna kommer att flyttas till ett läge längre in i naturområdet.

Befintlig bebyggelse i planens närområde utgörs i norr av relativt stora trävillor från 1900-talets början och i söder av ett flerbostadsområde från slutet av 1980-talet. Nordost om området ligger slakthusområdet som omgärdas av en hög mur.

Gällande detaljplaner för området är Pl 1715 D (1945), del av Pl 89067 (1992) samt del av Pl 8080 (1987). Föreskriven användning för det aktuella området är natur. En elnätstation finns på fastigheten Frötallen 1 i södra delen av området. Fastigheten Plantskolan 2 och del av fastigheten Enskede gård 1:1 är avsedd för bostadsändamål.

Området betecknas i översiktsplanen som tät stadsbebyggelse och gränsar i norr till område avsett för gles stadsbebyggelse. Planen hanteras med normalt planförfarande utan program, då förslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen.

Byggnadsordningen anger stadskaraktären ”nyare stadsenklav” för området. Villaområdet norr om planområdet är av trädgårdskaraktär.



Detaljplaneförslag

Längs Lindevägen, i kanten av naturområdet, föreslås fyra mindre bostadshus med sammanlagt 44 lägenheter. Den nya bebyggelsen innebär att en ny bostadstyp, som volymmässigt ligger mellan villabebyggelsen i norr och flerbostadshusen i sydväst läggs till i området. De nya byggnaderna föreslås i fyra våningar, med en anpassning till terrängen som kan innebära tre hela våningar och en souterrängvåning för några av byggnaderna. Puts med detaljer av trä föreslås som fasadmateriäl. Alla lägenheter har balkonger eller uteplatser. Tak utformas med liten lutning eller takfot.

Byggnaderna kommer att ligga inplacerade i naturmarken, med släpp emellan där vegetationen och berghällar bevaras.

Muren mot slakthusområdet, som är ett främmande inslag i naturmarken, kan förbättras, genom exempelvis vegetation eller en utformning bättre anpassad till platsen.

Trafiken längs Lindevägen är av begränsad omfattning. Parkering för befintliga bostäder sker idag dels längs Lindevägen, dels i ett garage öster om Lindevägen.

Parkering för tillkommande bostäder föreslås ske uppdelat i mindre enheter. Sex parkeringsplatser anläggs sydöst om de nya husen, vid infarten till parkeringsgaraget. Ca 16 bilar ryms på fastigheten Planskolan 2. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Familjebostäder. Invid varje entré finns plats för två bilar. För resterande sex bilar föreslås en parkering norr om de nya byggnaderna. Totalt planeras 32 nya parkeringsplatser, vilket innebär ett parkeringstal om ca 0,7 platser per lägenhet.

Elnätstationen i områdets södra del flyttas till ett läge ca 40 meter åt sydöst, på fastigheten Sandstuhagen 1, mellan parkeringsgaraget och Lindevägen.

Sophanteringen förläggs i två mindre sophus som placeras längs Lindevägen.

Avstånd till tunnelbana är 4-500 meter, vilket anses som god tillgänglighet. Allmän service utöver en livsmedelsbutik finns i Globen City och vid Sockenplan.



Situationsplan

Tillgänglighet

Området är något kuperat, med en nivåskillnad på ca fem meter från gatan till den centrala delen. Den nya bebyggelsen och dess utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är samtidigt viktigt att så många tallar som möjligt kan sparas.

Påverkan på barn

Lekplatsen i planområdets sydvästra del kommer att flyttas in i parkområdet mot nordöst för att ge plats åt den nya bebyggelsen. I samband med flytten byts lekredskapen ut. Då större delen av det befintliga grönområdet bevaras kommer det även fortsättningsvis finnas stora möjligheter till lek och rekreation i området. Det är också viktigt att skapa säkra passager över vägen och att gatumiljön utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerheten inte försämras för barnen.

Miljökonsekvenser

Närhet till slakthusområdet

Avståndet mellan de nya bostäderna och slakthusområdet blir 30-50 meter. I Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" anges riktvärden för skyddsavstånd mellan livsmedelsindustri och bostäder till 50-1500 meter beroende på vilken typ av livsmedelsindustri som avses. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den skyddsåtgärd i form av en hög mur som uppförts kring slakthusområdet innebär att avståndet mellan verksamheterna och de nya bostäderna är godtagbart.

Muren ska bl a dämpa bullret från verksamhetsområdet. Gällande detaljplan från slakthusområdet reglerar att verksamheten ej får vara störande för omgivningen och att bullernivå vid kvartersgräns ej får överstiga 50 dBA. Planläggning för ny bebyggelse längs Lindevägen innebär inga förändringar beträffande kraven om bullernivå från verksamheterna, planen för slakthusområdet fortsätter att gälla.

Risk finns för att bullernivån vid ett av de fyra föreslagna husen överskrider gällande riktvärden. De försiktighetsmått som behöver tas för att undvika störningar är att i första hand se till att bestämmelserna om buller vid fastighetsgräns efterlevs.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Naturmark tas i anspråk för bebyggelsen. Planförslaget syftar till att genom byggnadernas placering minimera intrånget i naturområdet. Det innebär att det större sammanhängande grönstråket längs slakthusområdet bevaras och kontakten med grönområdet från Lindevägen behålls i norr och mellan byggnaderna. Skyddsbestämmelser för att bevara uppvuxna träd förslås.

Kompensationsåtgärder föreslås ske i form av en översyn och upprustning av promenadstråket mellan Lindevägen och Palmfeldtsvägen samt ett stråk via Lindeparken och ned mot Årstafältet (se bilaga 2). Dessutom föreslås förbättring av gång- och cykelväg utmed Träskolevägen mellan Arenavägen och Lindevägen samt en eventuell uppsnygning av muren mot slakthusområdet.

Magnetfält

Transformatorstationen inom planområdet kommer att flyttas till ett nytt läge vid parkeringsgaraget. Avståndet till befintliga bostäder på fastigheten Träskolan 1 blir ca 15 meter, vilket är lika långt som avståndet är idag. Fortum har genom mätningar visat

att vid ett avstånd av sex meter från en transformatorstation understiger magnetfältet 0,2 uT (mikrotesla). I stadens miljöprogram anges att antalet personer som utsätts för magnetfält över 0,2 uT i årsmedelvärde inte skall öka.

Dagvatten

Regnvattnet infiltreras idag direkt i marken. Dagvatten ska även i fortsättningen i första hand fördröjas och omhändertas på tomtmark.



Illustration

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av kapitaliserad tomträttsavgäld för de nya bostäderna. Staden får utgifter i form av anläggningskostnader för flytt av transformatorstation och ledningar, upprustning av promenadstråket utmed slakthusområdet, flyttning av lekplats, förbättring av gång- och cykelväg Arenavägen/Träskolevägen/ Lindevägen samt en eventuell uppsnygning av muren mot slakthusområdet. En preliminär exploateringskalkyl visar på ett underskott för staden.

Kontoret avser att återkomma med en mer detaljerad redovisning av ekonomin för beslut om genomförande.

Genomförande

AB Familjebostäder ansvarar för nybyggnationen samt för övriga nödvändiga anläggningar inom kvartersmarken, med undantag för flytt av transformatorstation och ledningar.

Gatu- och fastighetskontoret ansvarar för flytt av transformatorstation och ledningar inom kvartersmark samt för åtgärder inom park- och gatumark.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Utställning av planen sker under sommaren 2005. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2005.

Planens genomförandetid slutar fem år efter att planen vunnit laga kraft. Motivet till den korta genomförandetiden är att projektet avses att genomföras när planen vunnit laga kraft.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när förslag till överenskommelse om exploatering föreligger.

Kontorets synpunkter och förslag

För att säkerställa tillgängligheten till de nya bostäderna bör avståndet mellan handikapparkeringar och entréer studeras ytterligare.

Beslut från Vägverket angående eventuell avstängning av Lindevägen bör avvaktas innan planförslaget ställs ut. Krav från boende i närområdet har tidigare avslagits av gatu- och fastighetsnämnden och länsstyrelsen.

Lämplig lokalisering för dagvattenhantering på tomtmark eller i närområdet bör tas fram av Familjebostäder och Stockholm Vatten.

Som kompensation för ianspråktagen naturmark föreslår kontoret upprustning av promenadstråket utmed slakthusområdet via Lindeparken ned mot Årstafältet (se bilaga 2), förbättring av gång- och cykelväg utmed Trädkolevägen mellan Arenavägen och Lindevägen samt en eventuell uppsnygning av muren mot slakthusområdet.

I övrigt har kontoret inget att erinra mot den föreslagna bebyggelsen och den utformning som presenteras i förslaget. Utformningen med förhållandevis låga punkthus passar enligt kontorets uppfattning väl in i stadsbilden och parkering har lösts på ett tillfredsställande sätt.

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

SLUT