



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-05-18

Handläggare: Rebecca Westring
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 12
e-mail: rebecca.westring@gfk.stockholm.se

2004-05-05

Dnr: 04-512-1275

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Nya bostäder inom fastigheten Närdingen 1 i Årsta. Remiss av programförslag. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som remissvar på programförslaget för nya bostäder inom fastigheten Närdingen 1 i stadsdelen Årsta.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet samt att träffa intentionsavtal med Peab (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Peab har ansökt om en planändring som innebär att två nya punkthus i fem våningar kan uppföras på fastigheten Närdingen 1 i Årsta. På fastigheten finns idag två punkthus i nio våningar och en lågdel. Förslaget ger ca 40 nya lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Peab.

Kontoret anser att det är viktigt att parkeringsbehovet för de nya lägenheterna kan tillgodoses inom fastigheten. De nya byggnaderna ligger inom befintlig bostadsfastighet, men området utgörs i dag av naturmark. Som kompensation för detta föreslår kontoret en upprustning av den intilliggande entrén till Årstaskogen.

Bilaga 1: Programförslag.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för nya bostäder inom fastigheten Närdingen 1 i stadsdelen Årsta. Remissen ska besvaras senast den 28 maj 2004.

Peab har ansökt om en planändring som innebär att ytterligare två byggnader med ca 40 lägenheter kan uppföras på Närdingen 1. På fastigheten finns idag två punkthus i nio våningar och en lågdel vilka tidigare använts som servicehus. En omfattande ombyggnad av de befintliga husen pågår och när allt är klart kommer de att rymma 140 bostadsrättslägenheter.

Området ligger på 5-10 minuters promenadavstånd till Årsta Centrum där det finns butiker och annan service. Alldeles vid fastigheten finns en hållplats för buss 164 som går från Södersjukhuset via Gullmarsplan, Årsta Centrum, Valla torg och tillbaka. Fler busslinjer finns vid Årsta torg.

Gällande detaljplan för området är Pl 5774. Den fastställdes 1961 och anger bostadsändamål. Marken ägs av staden och upplåts med tomträtt till Peab.



Programförslaget

Två nya punkthus med ca 40 nya lägenheter i fem våningar föreslås byggas inom fastigheten Närdingen 1 i Årsta. Fastigheten är en bostadsfastighet, men området för de nya byggnaderna utgörs i dag av till stor del av allmänt tillgänglig naturmark.

Angöring till fastigheten kommer även i fortsättningen ske från vändplanen på Sköntorpsvägen. Angöring till de nya byggnaderna kan ske från den befintliga vägslingan inom fastigheten som öppnas i den norra änden för att möjliggöra enkelriktad trafik.

Parkering för de nya husen ska lösas inom fastigheten i huvudsak som markparkering på en befintlig parkeringsyta. Parkeringsbehovet är beräknat efter parkeringsnorm 0,7 platser per lägenhet. För de ombyggda husens lägenheter finns markparkering och kantstensparkering utmed vägslingan inom fastigheten. Hela parkeringsbehovet (totalt 68 platser) kan tillfredsställas inom kvartersmarken.



Tillgänglighet

De nya byggnaderna, samt deras komplementtytor och utemiljöer, ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder.

Miljökonsekvenser

-Naturmiljö och rekreativsvärden

Planområdet ligger i direkt anslutning till Årstaskogen med dess höga natur- och rekreativsvärden. Förslaget innebär att tillgänglig naturmark inom fastigheten kommer att bebyggas även om parkmark formellt inte tas i anspråk. Några nämnvärda rekreativsvärden inom fastigheten går inte förlorade.

-Stadsbilden ska bevaras

De befintliga punkthusen på fastigheten utgör tillsammans med ytterligare tre befintliga punkthus utmed Sköntorpsvägen ett betydande inslag i stadsbilden då de reser sig över Årstaskogen. Denna silhuett får inte störas av de nya byggnaderna som därför föreslås bli mycket lägre, fem våningar mot de befintliga punkthusens nio våningar.

-Trafik och buller

Trafiken till området kommer att öka något till följd av förslaget. Eventuellt kan utbyggnaden på sikt leda till tätare bussförbindelser. Båda dessa förändringar påverkar bullernivåerna i området och konsekvenserna för dessa bör utredas närmare. Idag utgör buller inte något större problem.

Trafiksäkerheten på Sköntorpsvägen är ganska dålig. Vägen har idag 30 km/h och det finns önskemål från stadsdelsförvaltningen att anlägga farthinder. När vägslingan från fastigheten Närdingen 1 öppnas upp i den norra änden är det viktigt att utfarten får goda siktförhållanden så att trafiksäkerheten inte försämras ytterligare.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

De nya byggnaderna uppförs på kvartersmark som idag är allmänt tillgänglig naturmark. Av kringboende kan det uppfattas som att en del av Årstaskogen bebyggs. Det motiverar åtgärder för att bibehålla tillgängligheten till Årstaskogen. Kontoret föreslår en upprustning av entrén till Årstaskogen som ligger i anslutning till Närdingen 1 som kompensation för den naturmark som tas i anspråk för de nya byggnaderna.

Ekonomiska konsekvenser

Staden får ökade tomträttsintäkter till följd av projektet. Intäkternas storlek beror dels på de nya byggnadernas bruttoarea, som kan bedömas först efter projektering, och dels på avgäldsnivån. Kommunfullmäktige väntas fatta beslut om de nya tomträttsavgälderna under sommaren 2004.

Staden får utgifter för upprustning av entrén till Årstaskogen (grönkompensation). Staden ska även bekosta att fastighetsgränserna justeras. En del av intäkterna i projektet vill kontoret sätta av till trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Sköntorpsvägen. Storleken på investeringskostnaderna vill kontoret återkomma med i samband med detaljplaneremiss och genomförandebeslut.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren år 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet. Det bör kunna ske parallellt med detaljplaneremissen, preliminärt under hösten 2004.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att programförslaget är bra. Det ger ett tillskott av bostäder som kompletterar ombyggnaden av de befintliga byggnaderna inom fastigheten Närdingen 1. I den fortsatta planeringen är det viktigt att säkerställa att hela parkeringsbehovet kan lösas inom fastighetens gränser. Kontoret vill också poängtera att trafiksäkerheten måste beaktas vid utformningen av utfarten från fastigheten.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget samt uppdrar åt kontoret att träffa avtal angående genomförandet av projektet med Peab och påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT