



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-09-21
1(4)

Handläggare: Staffan Lorentz
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 81
e-mail: staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2004-08-26

Dnr: 04-512-2581:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för kvarteret Kantjärnet i Högdalen. Remiss av
programförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för ändrad detaljplan inom fastigheten Kantjärnet i Högdalen, S-Dp 2003-07762-54

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Ett punkthus med ca 53 lägenheter föreslås enligt remitterat programförslag byggas på Kantjärnet 5. Området har tidigare varit bebyggt med en panncentral som nu rivits. Inga stora kostnader eller åtgärder för staden finns i projektet.

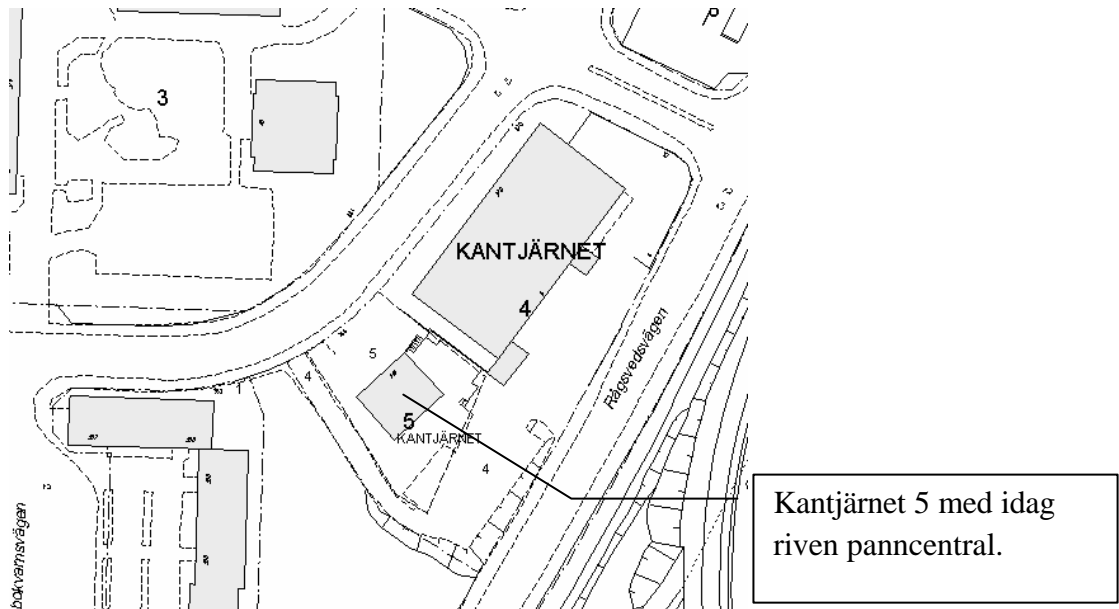
Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ändrad detaljplan för bostäder inom kv. Kantjärnet i Högdalen. Remissen ska besvaras senast den 20 september 2004.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2003-12-09 att anvisa mark i anslutning till Kantjärnet 5 inom Örby 4:1 till Essebyggen. Kantjärnet 5 innehas med tomträtt av Essebyggen. Fastigheten har varit bebyggd med en panncentral som idag är riven. Den tillkommande marken skall regleras in i den befintliga tomträtten och nytt tomträttsavtal skall tecknas för bostadsändamål på Kantjärnet 5. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2003.



Planområdet omges av följande gator:

Väderstreck	Gata	Trafik år 1998 fordon/dygn
Öster	Rågsvedsvägen	12 000
Norr	Önskehemsgatan	9 000
Väster	Skebokvarnsvägen	2 000

Rågsvedsvägen ingår i stadens huvudnät för såväl biltrafik som cykeltrafik. Av säkerhetsskäl har cykelbana ej byggts ut på sträckan förbi befintlig utfart från industrifastigheten Kantjärnet 4. Skebokvarnsvägen har små trafikmängder och mer lokala trafikuppgifter.

Trafiksituationen längs Rågsvedsvägen vid Högdalens centrum är komplex och otrygg till följd av nivåskillnader och siktskymmande stödmurar. Utfarter från tomter på ömse sidor av Önskehemsgatan komplicerar också trafikbilden. Korsningsområdet mellan Önskehemsgatan och Rågsvedsvägen är olycksdrabbat; enligt Trafik- och gatumiljöplanen har 9 st. trafikolyckor varav 7 st. med personskada polisrapporterats under perioden 1990 – 1994.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog den 16 oktober 2003 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för nya bostäder i kv. Kantjärnet.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 9 december 2003 att markanvisa ett markområde inom Örby 4:1 invid Kantjärnet 5 för att kunna skapa möjligheter att bebygga fastigheten med bostäder och för att skapa en god utemiljö.

Programförslag

Befintliga kvarvarande byggnader rivs till förmån för ett 13 vånings punkthus med 53 lägenheter. Redan nyttjad mark tas i anspråk och återanvänds för bostadsändamål. Nuvarande detaljplan medger panncentral. Området angränsar till kontor mm på Kantjärnet 4 och till bostäder i kv. Stormhaken på Skebokvarnsvägen i Högdalen.

Föreslagen bebyggelse utgörs av ett punkthus som kompletterar områdets övriga struktur med punkthus och lägre lameller. Parkering anordnas som markparkering som delvis delas med kontorsverksamheten inom Kantjärnet 4. Servitut etc skall reglera användandet av parkeringsplatser och utfart. Kantjärnet 5 har ca 30 p-platser medräknat 2 handikappplatser vid Skebokvarnsvägen. Totalt för Kantjärnet 4 och 5 finns ca 60 p-platser enligt förslaget. Bostadshuset uppfyller parkeringskvot 0,6 och behöver samordna ytterligare 5 p-platser för att uppnå kvoten 0,7. Bostadshuset ligger i direktanslutning till Högdalen centrum med service och kommunikationer.

Planarbetet inriktades initialt på att in-/utfart för de båda berörda fastigheterna skulle ske mot Skebokvarnsvägen, som har liten och lokal trafik jämte lägre fordonshastigheter än Rågsvedsvägen. Ytterkurva gör att mycket goda siktförhållanden här uppnås.

Planförslaget visar dock en in- och utfart till planområdet som ansluts till Rågsvedsvägen såsom dagens in- och utfart till industritomten i Kantjärnet 4. Motiv för att överge anslutning mot Skebokvarnsvägen har angivits vara minskade trafikytor och mindre trafikstörningar inom tomtmark för de berörda fastigheterna.

I genomförandebeskrivningen uppger stadsbyggnadskontoret att markägaren (staden) skall stå för kompletterande undersökningar och eventuella åtgärder vid förekomst av markföroreningar vid den tidigare panncentralen. Detta är felaktigt och är byggherrens (tomträttshavarens) ansvar.

Tillgänglighet

Två handikapparkeringsplatser anordnas enligt förslaget utmed Skebokvarnsvägen, på kvartersmark. Entrén från huset på denna sida är anpassad för rörelsehindrade. Marken söder och sydväst om huset kommer att behöva anpassas för att få så god tillgänglighet som möjligt.

Miljökonsekvenser

En bullerutredning visar att huset påverkas av buller från väg- och spårtrafik. Den ekvivalenta ljudnivån uppgår som mest till 61 dBA vid fasaderna mot Rågsvedsvägen och den maximala ljudnivån uppgår som mest till 75 dBA utomhus vid fasaderna mot Rågsvedsvägen. Den ekvivalenta ljudnivån på 55dBA utanför hälften av boningsrummen kommer att uppnås med hjälp av skärmar på de mest bullerstörda fasadernas balkonger.

Det nya bostadshuset kommer i viss mån att skugga befintliga hus under vissa perioder.

Stor aktsamhet skall ske vid den slutliga rivningen av panncentralens inre delar och vid bortforsling av bränsletankar m m, främst avseende förekomst av markföroreningar. Markundersökningar bör kompletteras med en inventering av panncentralens inre delar för att undvika spridning av farligt avfall.

Möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som goda.

I det fortsatta arbetet bör marknivåer och bevarande av träd studeras ytterligare. Detta för att undvika att schaktar mm påverkar det befintliga trädbeståndet negativt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ca 950 kvadratmeter mark tillförs enligt förslaget Kantjärnet 5 från Örby 4:1. Denna mark skall även fortsättningsvis vara del av området grönyta. För att kompensera för den parkmark som tas i anspråk för bostäder sparas värdefulla träd, samt delar av den mark som idag är hårdgjord rivs upp och planteras. Utmed Rågsvedsvägen planteras träd vid Kantjärnet 5:s parkeringsplats. En trädinmätning har utförts.

Ekonomiska konsekvenser

Kontoret avser i samband med överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren, ändra det befintliga tomträttsavtalet för panncentral på Kantjärnet 5. Stadens intäkter utgörs av tomträttsavgäld för ca 5 000 kvm BTA bostäder. Projektet medför inga större ökade kostnader för framtida drift

Preliminär tidplan och genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att ställas ut under kv. 4 2004 och antagas i stadsbyggnadsnämnden kv. 1 2005. Byggnadstiden beräknas därefter var ca 1,5 år inklusive rivning av panncentral.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när tomträttsavtal är träffat med byggherren, preliminärt 4 kvartalet 2004.

Kontorets synpunkter

Kontoret anser att projektet bidrar till ett positivt tillskott av bostäder i Högdalen som på ett effektivt sätt utnyttjar redan ianspråktagen mark. Byggherren/tomträttshavarens ansvarar för och skall bekosta markföroreningsundersökningar och marksaneringsåtgärder.

Gatu- och fastighetskontoret bedömer att den in- och utfart mot Rågsvedsvägen, som nu redovisas i planförslaget, är olämplig med tanke på säkerhet, framkomlighet, trygghet och gatumiljö längs Rågsvedsvägen som är huvudentré till centrala Högdalen där ytterligare bostadsutbyggnad och förnyelse av centrumanläggningen planeras.

Kontoret önskar därför att planförslaget ses över så att den ursprungliga lösningen med utfart mot Skebokvarnsvägen kan genomföras. Planförslaget behöver därvid kompletteras med in- och utfartsförbud för hela sträckan längs Rågsvedsvägen samt att utrymmen reserveras för en körväg i backen mellan p-platsen och Skebokvarnsvägen.

Förslag till beslut

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

SLUT