



Handläggare: Cecilia Olsson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 37
e-mail: cecilia.olsson@gfk.stockholm.se

2004-10-29

Dnr: 04-512-3296

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ny detaljplan för kvarteret Erik i stadsdelen Bromsten. Remiss av planförslag.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Erik i stadsdelen Bromsten, S-Dp 2003-15789-54.

Eva Olsson tf

Ulf Rönnberg tf

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Erik i stadsdelen Bromsten. Remissen ska besvaras senast den 6 december.

Kvarteret Erik är beläget mellan Spångaån och Mälarbanan och upplåts för närvarande med arrende till Stockholms Travsällskap. Området gränsar i norr mot ett äldre villaområde, i väster mot ett tämligen nybyggt bostadsområde, i söder mot Spångaån och dess parkområde, samt i öster mot obebyggda tomter med ett stråk av kraftledningar.

Planförslaget innehåller 61 bostäder, varav 28 lägenheter och 33 kedjeradhus. Tre lokalgator och tre lekytor är belägna på kvartersmark. Ladbacksvägen och Ekstocksvägen kommer enligt planförslaget kompletteras med trottoarer mot den nya bebyggelsen. I planområdets södra del, utmed Spångaån, föreslås ett 10-15 meter brett parkstråk med gångväg.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-06-10 att anvisa marken inom området till Småa AB. Marken ska efter fastighetsbildning säljas alternativt upplåtas med tomträtt. Bostäderna upplåts med bostadsrätt. Stadens intäkter består av försäljningintäkter alternativt kapitaliserad tomträttsavgäld för nya bostäder. Kostnaderna utgörs av ombyggnad av Ladbacksvägen och Ekstocksvägen samt anläggandet av gångväg och park längs Spångaån. Lokalgator och lekytor inom kvartersmark bekostas av byggherren.

Enligt planförslaget finns flera anslutningar till den allmänna gångvägen längs Spångaån, från såväl lokalgatorna som från gångstigarna mellan husen. Kontoret anser att gångstigarna mellan husens trädgårdar bör mynna ut på gräsmark utan anordnad anslutning till den allmänna gångvägen. Utöver detta har kontoret inget att erinra mot planen och föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på förslag till detaljplan.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Erik i stadsdelen Bromsten. Remissen ska besvaras senast den 6 december. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2003 och plansamråd hölls den 20 oktober 2004 i Sundbyskolans matsal.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-06-10 att anvisa marken inom området till Småa AB. Marken ska efter fastighetsbildning säljas alternativt upplåtas med tomträtt. Bostäderna upplåts med bostadsrätt.

Området är beläget mellan Spångaån och Mäljarbanan och upplåts för närvarande med arrende till Stockholms Travsällskap för bilparkering vid större evenemang. Ytan används dock i huvudsak som träningsbana, vilket är olämpligt p.g.a. närheten till befintlig bebyggelse. Arrendet är uppsagt och löper ut i juni 2005.

Kvarteret Erik har plan markyta och saknar vegetation. Området gränsar i norr mot ett äldre villaområde, i väster mot ett tämligen nybyggt bostadsområde, i söder mot Spångaån och dess parkområde, samt i öster mot obebyggda tomter med ett stråk av kraftledningar.



Detaljplaneförslag

Planförslaget innehåller 61 bostäder, varav 28 lägenheter och 33 kedjeradhus. Längs Ladbacksvägen byggs 7 tvåvånings flerbostadshus med inredningsbar vind. Varje byggnad har fyra lägenheter. Utmed tre korta tvärgator till Ladbacksvägen byggs 33 kedjeradhus, även de i två våningar med inredningsbar vind. Tvärgatorna är av allétyp med gångbanor på båda sidor. Dessa lokalgator ligger på kvartersmark. Inom kvartersmark finns även tre lektytor.

Ladbacksvägen och Ekstocksvägen kommer enligt planförslaget att kompletteras med trottoarer mot den nya bebyggelsen. I planområdets södra del, utmed Spångaån, föreslås ett 10-15 meter brett parkstråk med gångväg.



Flerbostadshusen och kedjehusen har valmade tak och liknande fasader med gavlarna mot lokalgatorna. Bebyggelsen skala och orientering är anpassad till att ge solbelysta gårdar och gator. I de nya kvarterens inre finns trädgårdar och i mitten en gångstig, som utgör en bilfri förbindelse till lekytorna och till parken runt Spångaån.



Planförslaget ersätter gällande plan fastställd 1914-06-27. Gällande plan medger bostadsbebyggelse med två- och trebostadshus. I planområdet ingår även en tidigare inte planlagd remsa utmed Spångaåns norra strand.

Inom kvartersmark anordnas 87 parkeringsplatser för de boende, varav 33 platser i garage och 54 platser på förgårdsmark. Dessutom tillkommer 12 platser för besöksparkering längs de nya lokalgatorna. Området får totalt 99 parkeringsplatser, vilket motsvarar 1,6 platser/lägenhet. Planområdet angörs via Ekstocksvägen och Ladbacksvägen.

Planområdet har begränsat kollektivtrafikutbud. Buss 112 som trafikerar sträckan Alvik-Spånga station har sin hållplats längs Gamla Bromstensvägen. Avståndet till Rissne tunnelbanestation är cirka 1 km och pendeltågsstationen i Spånga ligger cirka 2 km bort. Det finns planer på utbyggnation av tvärbanan via Solvalla och eventuellt en ny pendeltågsstation.

Sundbyskolan ligger cirka 200 meter från planområdet. En ny förskola planeras i det närliggande kvarteret Minken.

Tillgänglighet

Avståndet mellan samtliga entréer och angöring understiger 10 m. Området är i stort sett plant. Möjlighet till hissinstallation i flerbostadshusen finns.

Miljökonsekvenser

Området saknar idag vegetation med undantag för några enstaka träd utmed Ekstocksvägen och ett smalt band av träd och buskar längs Spångaån. Ingen grönmark tas i anspråk till följd av exploateringen, istället tillskapas ytterligare grönmark i och med den föreslagna parken utmed Spångaån. Genom en parallell planprocess omvandlas markytorna öster om planområdet till park med nya trädplanteringar och ängar.

Marken inom planområdet består av lera och har hög grundvattennivå, vilket ger besvärliga grundläggningsförutsättningar. Utredningar har gjorts gällande markens stabilitet mot Spångaån, ytans sättningsbenägenhet samt högsta högvattennivåns påverkan på planområdet. Stabilitetsberäkningar visar att risk för skred till följd av tänkt exploateringen inte föreligger. Husen måste pålas och lokalgatorna kommer att kalkcementstabiliseras. Utredningen om högsta högvattennivåns påverkan på området visar att marken vid den östligaste huslängan behöver fyllas upp.

Ungefär 75-85 meter från planområdets östra gräns finns ett kraftledningsstråk. Magnetsfältsnivån från kraftledningen understiger rekommenderade värden inom hela planområdet enligt undersökningar gjorda av Tyréns Infrakonsult och Birka Energi år 2001.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av försäljningsintäkter alternativt kapitaliserad tomträttsavgäld för nya bostäder. Vid såväl försäljning som tomträttsupplåtelse måste vid värdering av marken hänsyn tas till de mycket svåra grundläggningsförhållandena, särskilt med avseende på den obebyggda kvartersmarken som inkluderar lokalgatorna. Förhandlingar pågår mellan kontoret och byggherren angående köpeskilling alternativt tomträttsupplåtelse, vilket innebär att en slutlig kalkyl för projektet inte kan presenteras i dagsläget. Byggherren ansvarar för exploateringskostnader inom kvartersmarken, vilket inkluderar lokalgator och lekplatser. Stadens kostnader utgörs av ombyggnad av Ladbacksvägen och Ekstocksvägen samt anläggandet av gångväg och park längs Spångaån. Kontorets bedömning är i nuläget att projektet ger ett överskott till staden. Driftbudgeten påverkas endast marginellt.

Genomförande

Småa AB avser att påbörja sin byggnation till hösten 2005 då Stockholms Travsällskap har flyttat från området. Området beräknas vara färdigställt vid årsskiftet 2006/2007.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande utan program. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under 1:a kvartalet 2005.

Genomförandebeslut förutsätts ske på delegation. Vid tomträttsupplåtelse kommer överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal upprättas på delegation. Om försäljning blir aktuellt kommer nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden bli när förslag föreligger om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av stadens mark, preliminärt under 1:a kvartalet 2005.

S

Kontorets synpunkter och förslag

Enligt planförslaget finns flera anslutningar till den allmänna gångvägen längs Spångaån, från såväl lokalgatorna som från gångstigarna mellan husen. Kontoret anser att gångstigarna mellan husens trädgårdar kan mynna ut på gräsmark utan anordnad anslutning till den allmänna gångvägen. Utöver detta har kontoret inget att erinra mot planen och föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på förslag till detaljplan.

SLUT