



Handläggare: Nils Tunving
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 269 29
nils.tunving@gfk.stockholm.se

2003-05-05

Dnr 03-512-1224:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning och programsamråd avseende detaljplan för område vid kv Mätkedjan mm, Fagersjö (Fagersjö centrum). Remissvar

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark vid kv Mätkedjan och Mätstickan till Svenska Bostäder för bostäder med inslag av lokaler. Markanvisningen är tidsbegränsad till två år.
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att som svar på remissen till stadsbyggnadsnämnden överlämna och återropa detta tjänsteutlåtande.
3. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal, exploateringsöverenskommelse och tomträttsavtal med Svenska Bostäder.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Svenska Bostäder har begärt planändring för fyra punkthus, ca 220 lägenheter, i Fagersjö centrum. Centrum innehas med tomträtt av Svenska Bostäder och innehåller centrumbebyggelse och fjärrvärmeanläggning. Förslaget innebär att centrumbebyggelsen och fjärrvärmeanläggningen rivs och ersätts med tre punkthus. Service och samlingslokaler placeras i nybyggnationen eller intilliggande lokaler. Ett fjärde punkthus placeras på parkmark norr om Havsörnsvägen.

Bilaga: Samrådshandling från stadsbyggnadsnämnden

Två av punkthusen föreslås placeras på mark som inte redan är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder. Kontoret föreslår att nämnden uppdrar åt kontoret att teckna markanvisningsavtal med Svenska Bostäder för denna mark.

Tre av husen byggs på redan exploaterad mark. Det fjärde huset placeras i parkmark, men i ett läge mot gatan som har lägst rekreativvärden. Grönyta som tas i anspråk kompenseras av att en grön gård anläggs på idag hårdgjord yta.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fagersjö centrum har åtskilliga tomma lokaler och behöver omstruktureras. De boende har inte uttryckt någon saknad över att den låga centrumbebyggelsen nu kommer att rivs.

Markanvisning

Svenska Bostäder innehar centrumfastigheterna Mätkedjan 1 och 2 samt Mätstickan 1 med tomträtt. På dessa avser Svenska Bostäder placera två punkthus. Ytterligare två hus kan placeras på intilliggande parkering och på parkmark på andra sidan Havsörnsvägen. Kontoret föreslår att nämnden uppdrar åt kontoret att teckna ett markanvisningsavtal med Svenska Bostäder avseende de delar som inte redan är upplåtna med tomträtt till Svenska Bostäder. Markanvisningen är tidsbegränsad till två år.

Programmet

Stadsbyggnadsnämnden har överlämnat en programremiss för Fagersjö centrum för svar senast den 19 maj. Svenska Bostäder har föreslagit att fyra punkthus på 20x22 meter byggs i 10 våningar. Varje våningsplan innehåller sex lägenheter. Programmet (S-Dp 2002-13293-54) (bilaga) redovisar hur parkeringen löses med ett parkeringsdäck på vilket en bostadsgård anläggs. 0,7 p-platser per lägenhet planeras.

I situationsplanen verkar huset i parkmark inkräkta på befintlig lekplats och bergknalle. Husets läge kommer emellertid att justeras åt väster (se bifogat ortofoto).

Tidplan

Planen beräknas vara klar för antagande i stadsbyggnadsnämnden under andra kvartalet 2004.

Konsekvenser

-service

En livsmedelsbutik med lågprisprofil (LIDL) planeras att byggas ca 200 meter från den planerade bostadsbebyggelsen. Enligt planerna kommer den att ha öppnat innan den befintliga butiken i centrum rivs. Ytterligare service kan inrymmas i lokaler i de nybyggda bostadshusens bottenvåningar, i ev intilliggande kiosk eller i intilliggande lokaler.

-ekonomiska

Stadens ökade intäkter (genom ökade tomträttsavgälder) kan uppskattas till 0,5 miljoner kr per år. Staden har vissa kostnader för upprustning av gång- och cykelvägar och för justering av området intill Havsörnsvägen. I detta tidiga planskede kan inte kostnaderna beräknas.

-miljömässiga

Tre av husen byggs på redan exploaterad mark. Ett hus placeras i parkmark, men i ett läge mot gatan som har lägst rekreativvärden. Grönnya som tas i anspråk kompenseras till fullo av att en grön gård anläggs på idag hårdgjord yta på centrumsidan. Ca 800 kvm grönmark tas i anspråk och lika mycket tillskapas.

Från fjärrvärmeverket har dieselolja läckt ut för några år sedan. Svenska Bostäder äger verket. Miljöförvaltningen bevakar detta ärende.

Genom en miljökonsekvensbeskrivning kommer förekomsten av förorenad mark vid fjärrvärmeverket att bedömas. Marken saneras i samband med exploateringen. Staden har ej ansvar för ev saneringskostnader.

Kontorets förslag och synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal, exploateringsöverenskommelse och tomträttsavtal med Svenska Bostäder.

Park- och naturmark

För byggnaden på parkmark är det av stor vikt att anpassningen till omgivande park med gång- och cykelväg och anslutningen till gångtunneln under Havsörnsvägen utformas med hög kvalitet. Gestaltningen mot parkmarken får inte ges karaktären av baksida. Det är även mycket viktigt att en ökad trygghet eftersträvas i anslutning till gångtunneln.

Gångstråket söder om Havsörnsvägen från gångtunneln mot det nya Havsörnstorget bör även det utformas med stor omsorg. Den parkeringsyta som ligger öster om gångvägen bör studeras så att nivåkillnader och stödmurar undviks.

Dagvatten bör omhändertas på kvartersmark.

Gatumiljö

Längs Havsörnsvägens södra sida kommer det enligt förslaget att anläggas p-platser. Parkeringen ligger i förslaget i direkt anslutning till trottoaren. Ur gatumiljösynpunkt bör parkeringsytorna ha en distans till gaturummet, gärna med en zon av träd.

SLUT