



Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för byggande av bostäder i Kvarteret Minken i stadsdelen Sundby i Stockholm.

FÖRSLAG TILL BESLUT

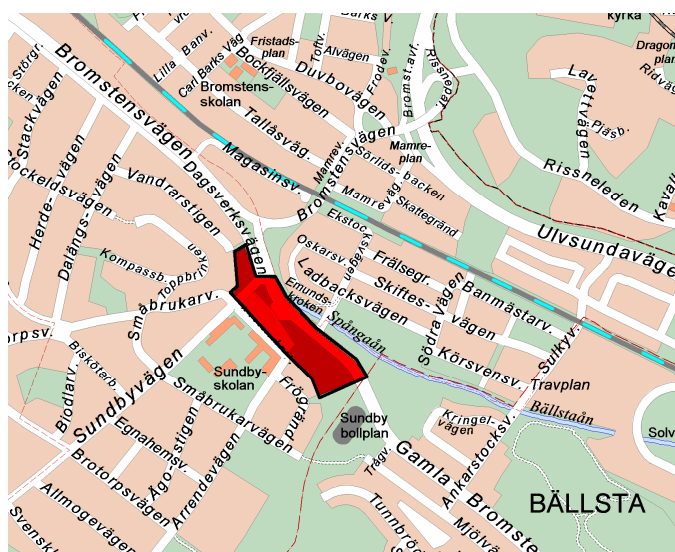
Programsamråd genomförs för detaljplan för kvarteret Minken i stadsdelen Sundby.

Ingela Lindh

Sven Jönsson
Tf

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår bostadsbebyggelse efter Gamla Bromstensvägen med fyra kedjehus nordväst om Sundbyvägen och tolv tvåvånings mindre flerbostadshus efter gamla Bromstensvägen och ett daghem vid de nyanlagda dammarna. Det blir omkring femtio lägenheter. Daghemmet är för fyra avdelningar.



UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden har, i beslut 2001-05-29, givit en markanvisning till Järntorget Mark och Byggnads AB, och godkände därmed gatu- och fastighetskontorets skrivelse i ärendet.

Området ligger på södra sidan Gamla Bromstenvägen efter korsningen med Sundbyvägen, och fram mot Bällstaå vattenpark.

Området består av en gräsbevuxen yta med en trädrad mot gamla Bromstenvägen. I gällande plan är området angivet som parkmark efter väg respektive idrottsområde.

Grönmarken efter Gamla Bromstenvägen har bedömts ha ett rekreativvärde i anslutning till de nyanlagda dammarna, och att gångstråk bibehålls samt att en vegetationsridå efter gamla Bromstenvägen bibehålls.

Vägområdet är väldigt brett som en rest efter att Gamla Bromstenvägen var genomfart, och det finns ett gammalt vändområde för buss som inte nyttjas.

Geoteknik

Som i stora delar av Bromsten ligger det lera under området med mäktighet på mellan 18 och 20 meter.

Organiskt material med en mäktighet på mellan 2 och 3 meter ligger i en triangel från korsningen Sundbyvägen efter Gamla Bromstenvägen ovanpå leran.

Området är också skredriskområde, vilket fordrar stabilitetsundersökning. Det är också nära till Spångaån, med dess skredrisk.

Från Bromstenvägen via Dagsverksvägen till Gamla Bromstenvägen går en krosszon, det vill säga berggrunden är inte hel, och grundvattnet kan påverkas.

Det ska göras en noggrann geoteknisk undersökning, som också tar upp påverkan på grundvatten. En stabilitetsundersökning ska utföras då det är både skredriskområde och nära till Spångaån. Detta bör återspeglas i både planbeskrivning, planbestämmelser liksom i genomförandebeskrivning och följas upp i avtal och även senare i bygglov och bygganmälan och samråd.

Miljö

Området ligger precis utanför bullerstörningsområde för Bromma flygfält. Buller från Gamla Bromstenvägen och Sundbyvägen ligger kring 56-60 dBA vid väggkant.

Trafikmängder ligger kring 2000 fordon på Sundbyvägen och Gamla Bromstenvägen. Bromstenvägen och Bromstensviadukten i närheten trafikeras av omkring 10 000 fordon.

Friytor

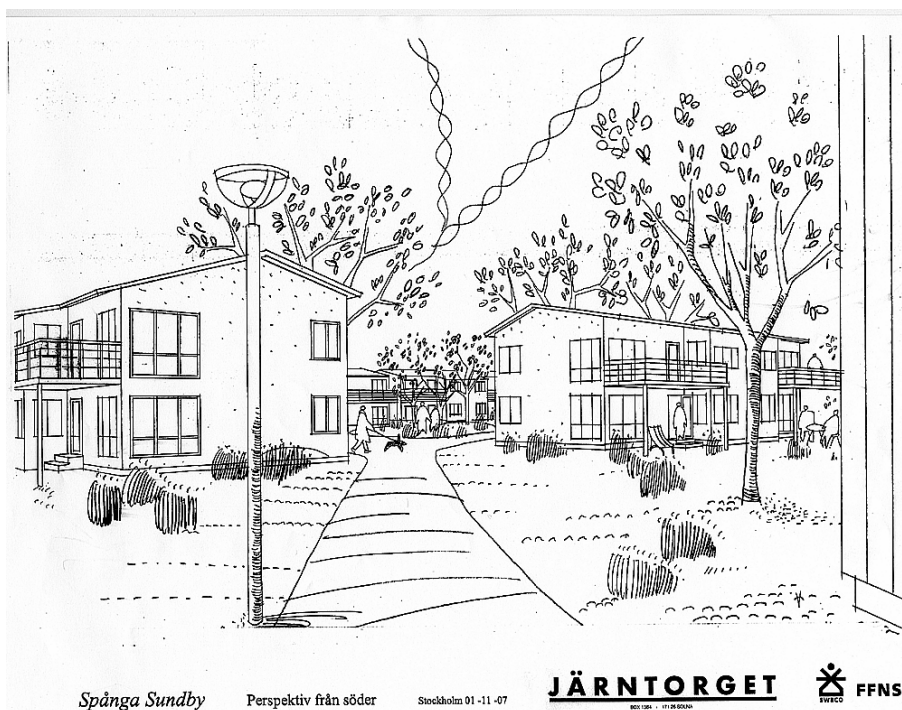
Området har god tillgång till friytor. Grönytan är markerad som värdefull friyta, vilket torde innebära att värdet ligger i området kring Bällstaå dammar liksom gångstråken kring dessa. Medan de ytor som ligger kring Gamla Bromstenvägen har ett lägre rekreativvärde. Det som bör bevakas är att gångstråken bibehålls, eller ej bryts. Vegetation kring gångstråk och dammar bör förstärkas. En grön inramning av bollplanen skulle också vara välgörande.

Omgivning

Nära planområdet planeras en ny tillfart till Solvalla, en ny hästklirik planeras vid Solvalla. Solvallas träningsbana vid Spångaån kommer att bli aktuell för uppförande av bostäder. Området mellan Ulvsundavägen och Västeråsbanan är under programarbete för Solvalla företagsby där inslag av bostäder diskuteras.

Snabbspårvägen kommer att passera nära området med en station i närheten.

Från stadsdelsförvaltningen har ett starkt och akut behov av daghem uttryckts.



PLANFÖRSLAGET

Programförslaget innehåller fyra radhus mellan Småbrukarvägen och Vandrartigen.

Efter Gamla Bromstenvägen placeras tolv flerbostadshus, med fyra lägenheter per hus, och med en gårdsbildning i söder där utrymmet är bredare mellan befintlig bebyggelse och Bromstenvägen. Totala bostadstillskottet blir 52 lägenheter.

En barnstuga med fyra avdelningar placeras vid Bällstaå dammar, enligt stadsdelsförvaltningens önskemål.

Vegetation efter Bromstenvägen sparas i mesta möjliga utsträckning. En rad med björkar efter vägen och i viss mån aspbestånd innanför. Tillfarter till området tas i gluggar i trädbeståndet.

Vegetation kring vattenytorna och gångstråken, som får en liten omdragning, förstärks.

Gamla Bromstensvägen kommer att smalas av till en rimlig bredd och den oanvända busslingan tas bort. Parkering förläggs i mindre grupper. Separat tillfart till daghem föreslås för att undvika konflikter mellan de olika trafikslagen.

Krav ställs på grundundersökning och stabilitetsundersökningar för att ordna grundläggning och undvika skredrisk.

Samtidigt skall prövas om det är möjligt att förtäta kvarteret Minken med tre ytterligare hus på de djupaste tomterna.

Miljökonsekvenser

Frågor att behandla i en beskrivning av konsekvenserna för miljön är buller från vägar och flyg samt åtgärder för grönytor. Eventuellt bör också grundläggning och skredrisk behandlas här.



Tillgänglighet

Då området är relativt platt, så är det inte några problem att klara tillgänglighet eller utemiljöprogrammet.

Genomförande och ekonomi

Gatu- och fastighetskontoret har träffat sedvanligt markanvisningsavtal med Järntorget Mark- och Byggnads AB. Av avtalet framgår bland annat att bolaget skall förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark för bostadsändamål för 2 300 kr per kvm BTA eller 2 100kr kr om antalet nya lägenheter, på grund av tillkomsten av förskolan, kommer att understiga 44 bostadsrätter. Kostnadsansvaret för erforderliga mindre justeringar/-kompletteringar av allmänna anläggningar såsom gångvägar och eventuell flyttning av ledningar e t c kommer senare att regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Ovanstående innebär att projektet torde ge ett överskott på minst 10 Mkr för staden samtidigt som ett stor behov av ny permanent förskola kan lösas genom detaljplanen

Tidplan

StartPM, SBN	första kvartalet	2002
Programsamråd o remiss	andra kvartalet	2002
Ställningstagande	tredje kvartalet	2002
Samråd	fjärde kvartalet	2002
Utställning	första kvartalet	2003
Antagande	andra kvartalet	2003





Utdrag ur ortofoto, visande vegetation.