



Handläggare: Lizett Durgé  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 26 418  
lizette.durge@gfk.stockholm.se

2001-02-12

Dnr 00-512-4409

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Program inför ny detaljplan för kv Måseskär i stadsdelen Hammarbyhöjden**

---

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner programförslaget och överlämnar detta tjänsteutlåtande inför detaljplaneläggning.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

#### **SAMMANFATTNING**

Sisab vill pröva möjligheten att bygga bostäder på delar av Nytorpsskolans skoltomt inom fastigheten Måseskär 1 i stadsdelen Hammarbyhöjden.

Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Sisab.

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett programförslag för nya bostäder som innehåller 52 lägenheter i fyravåningshus. Den nya bebyggelsen placeras på skoltomtens södra del vilken tidigare har varit bebyggd och där Sisab planerar att riva ytterligare två tomma byggnader.

Infarten från Åstorpsringen används i dag för varutransporter till skolan och kommer att vara gemensam med bostäderna. Infarten korsar en befintlig

gång- och cykelväg. För att den lösningen ska kunna accepteras måste gång- och cykelvägen dras om och utföras med ett så kallat platågupp vid korsningen.

Kontoret har inte något att erinra mot den föreslagna bebyggelsen och föreslår att nämnden godkänner programförslaget.

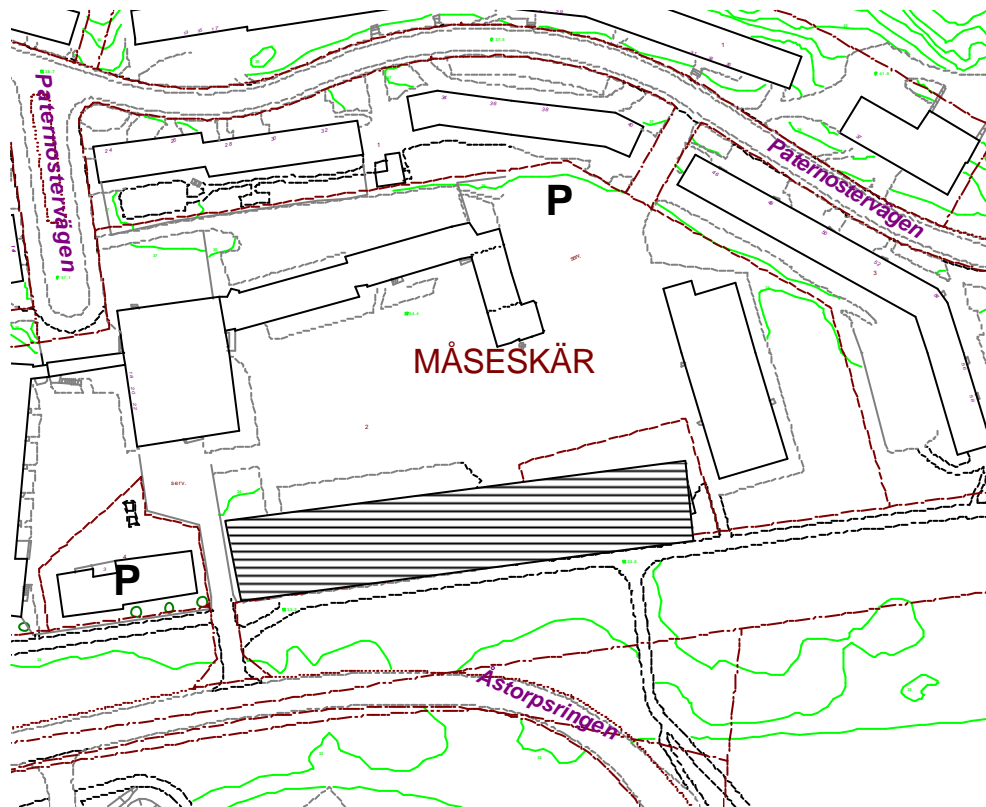
## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett programförslag för nya bostäder vid Nytorpsskolan. Remissen ska vara besvarad senast den 26 februari 2001. Kontoret har begärt anstånd till den 13 mars.

Sisab vill pröva möjligheten att bygga bostäder på delar av Nytorpsskolans skoltomt, fastigheten Måseskär 1 i stadsdelen Hammarbyhöjden. Bakgrunden är att skolans lokalbehov successivt har minskat. Området som Sisab föreslår för bostadsbebyggelse ligger på tomtens södra del. Inom området finns två fritidshemsbyggnader vilka Sisab avser att riva. Byggnaderna används inte i dag. Där har även stått två skolpaviljonger som tidigare tagits bort.

Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Sisab.



## **Programmet**

### Bebyggelsen

Förslaget innehåller totalt 52 lägenheter i fyravåningshus vända mot Åstorpsringen och med vinkelställda trevåningsvolymerna mot gården. De nya husen är tänkta att ansluta till Hammarbyhöjdens smalhusbebyggelse beträffande husdjup och takutformning.

### Angöring och parkering

Angöring till bostäderna sker via skolans befintliga infart från Åstorpsringen. Angöringen används idag för varutransporter till skolan.

Parkeringsbehovet är beräknat till 35-40 platser och totalt redovisas 41 parkeringsplatser varav 6 platser i nära anslutning till husens entréer. Intill skolans lastintag finns 20 platser och 15 platser föreslås på befintlig asfaltbelagd yta i skoltomtens nordöstra hörn med infart från Paternostervägen. Åtgärder för att skilja infart och parkeringsplatser från skolgården kommer att ingå i planeringen.

### Service

Fastigheten har närhet till kommersiell service vid Finn Malmgrens plan och i Dalens centrum i anslutning till allmänna kommunikationer. Närhet finns också till fina grönområden.

## **Miljökonsekvenser**

Angöringen från Åstorpsringen används idag för varutransporter till skolan och kommer att vara gemensam med bostäderna. Infarten korsar en befintlig gång- och cykelväg. För att lösningen ska kunna accepteras måste cykelvägen dras om något och utföras med ett så kallat platågupp vid korsningen.

Bullermätningar från Åstorpsringen har beräknats till 59-60 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximalnivå vid fasaderna närmast vägen och 45-50 dBA mot skolgården. Detta innebär att enkelsidiga lägenheter inte kan byggas.

Ljudnivån från skolgården kan under rasttid vara hög och påtaglig för boende som vistas hemma dagtid men bör kunna accepteras. Däremot kan ljuden upplevas störande om de förekommer under kvällstid. Risken för störningar och eventuella åtgärder får diskuteras med byggherren under planarbetet.

Utmed delar av tomtens södra gräns finns en trädallé som bör bevaras intakt.

# S

## **Samråd**

Programsamråd genomfördes den 31 januari 2001 i Nytorpsskolan. Till mötet kom, förutom ansvariga, endast representanter från skolan och berörda stadsdelsförvaltningar. Skolan ställer sig positiv till den föreslagna bebyggelsen och ser också möjligheter att få skolans utemiljö upprustad och förbättrad i anslutning till projektet

## **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnader som projektet medför ska bekostas av byggherren.

Intäkter vid en försäljning av marken inom exploateringsområdet ska delas mellan staden och Sisab. Förhandlingar mellan staden och Sisab avseende generella principer vid fördelning av intäkter för ”förädlad” mark pågår för närvarande. Någon överenskommelse har ännu ej träffats.

## **Preliminär tidplan**

Programsamråd	t o m februari 2001
Ställningstagande	april/maj 2001
Planremiss	september 2001
Utställning	december 2001
Godkännande i SBN	februari 2002
Antagande	april 2002
Laga kraft	maj 2002

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret har inte något att erinra mot den föreslagna bostadsbebyggelsen med den utformning som presenteras i programmet. En fråga som är viktig att studera närmare i det fortsatta planarbetet är infarten och omläggningen av parkvägen. Trädallén utmed delar av fastigheten som kantar cykelvägen är något som också måste studeras vidare under planarbetet. Intentionerna är att bibehålla allén intakt.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att godkänna föreliggande programförslag.

**SLUT**