



Handläggare: Per Olof Jägbeck
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 27 595
Perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2002-11-07

Dnr 01-512-2000

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder på och invid kv Sockenstämman 4 i Svedmyra till AB Familjebostäder

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner markanvisningen för bostäder till AB Familjebostäder i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande samt uppdrar åt kontoret att teckna markanvisningsavtal i enlighet med nämndens beslut.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

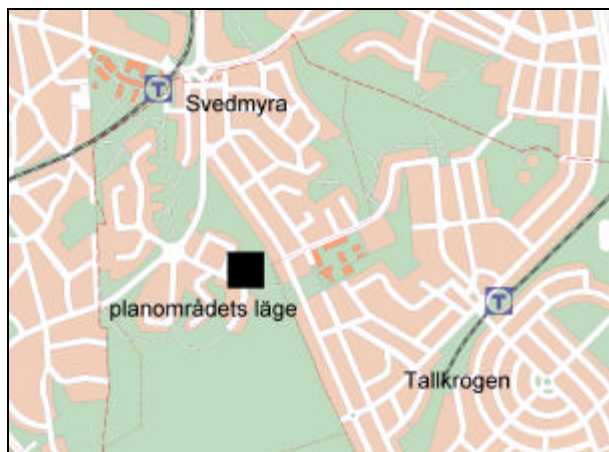
SAMMANFATTNING

AB Familjebostäder önskar erhålla förnyad markanvisning för kompletteringsbebyggelse på och invid kv Sockenstämman 4 i Svedmyra. GFN godkände den 23 okt 2001 ett av stadsbyggnadskontoret upprättat programförslag för projektet, där de nya bostadshusen delvis låg på en f d barnstugeetablering på parkmark i anslutning till bolagets tomträtsfastighet. Efter detta har planarbetet fortsatt vilket medfört att bostadshusen blivit större i byggnadsyta och mer inkräktar på parkmarken utanför bolagets fastighet. Bolaget har därför sökt en ny markanvisning för detta ökade markbehov. Kontoret inser att den föreslagna placeringen inkräktar på grönkorridoren mellan stadsdelarna Svedmyra och Tallkrogen men att tillskottet av hyreslägenheter (knappt 60 st) blir så stort att det kan motivera intrånget. Kontorets sammanvägda bedömning är att antalet tillkommande lägenheter är så stort att intrånget i parkmarken kan motiveras och föreslår därför att markanvisning ges till AB Familjebostäder.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Syftet med markanvisningen är att möjliggöra nybyggnation av knappt 60 lägenheter inom del av kvarteret Sockenstämman mm inom stadsdelen Svedmyra.



Planområdets läge i Svedmyra. T-banestationerna i Svedmyra och Tallkrogen markerade.

AB Familjebostäder önskar få till stånd en planändring som möjliggör nybyggnation av flerbostadshus inom och invid kvarteret Sockenstämman 4 vid Oppundavägen/Jönåkersvägen i Svedmyra. Programområdet hölls under år 2001 och redovisade två alternativ. Alternativerna bestod av två punkthus placerade på platsen där en barnstuga tidigare funnits. Stadsbyggnadskontoret förespråkade alternativet med punkthus i 4 våningar av stadsbildsskäl medan Familjebostäder förespråkade alternativet där punkthusen var 6 våningar höga av ekonomiska skäl. Skönhetsrådet, stadsmuseiförvaltningen och länsstyrelsen förordade i likhet med stadsbyggnadskontoret, alternativet med fyra våningarshus. Första stadsdelsnämnden förordade det högre alternativet. Gatu- och fastighetsnämnden menade att planarbetet ska fortgå men tog inte ställning för något av alternativen. Majoritetsgruppen i GFN lämnade dock ett särskilt uttalande där man menade att projektet är ett bra exempel på förtätning, att exploateringen helst helt skulle ske på redan exploaterad mark och att husen gärna kunde vara högre, 8-10 våningar. Miljöförvaltningen tillstyrkte ny bebyggelse men tog inte ställning för något av alternativen.

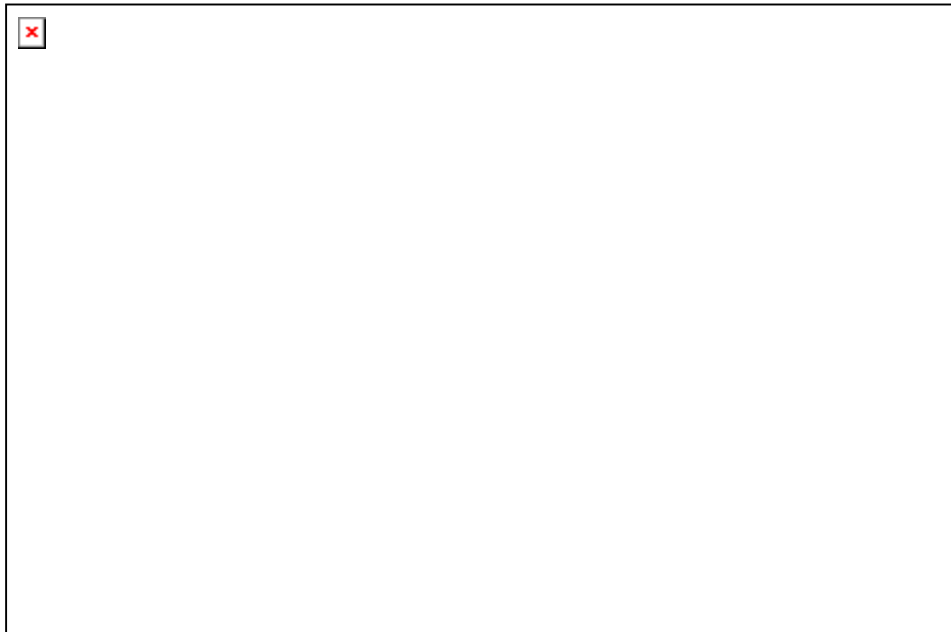
Stadsbyggnadsnämnden fattade 13 december 2001 beslut att planförslag ska upprättas med punkthus i 5 våningar.

Befintlig bostadsbebyggelse i Svedmyra är smalhus i tre våningar och mindre punkthus i fyra våningar. Öster om planområdet finns en brant ned mot Herrhagsvägen och småhusbebyggelsen i Svedmyra. Höjdskillnaden mellan kvarteret Sockenstämman och småhusbebyggelsen på Herrhagsvägen är stor, drygt 20 meter. Branten har ganska tät vegetation

och är en del av dalstråket i nordvästlig – sydöstlig sträckning mellan Svedmyraplan och Tallkrogen. Båda sidor av detta dalstråk är skogsbevuxet.

Planområdet har utvidgats något sedan programsamrådet. I syfte att upprätthålla en hög exploatering inom 5 våningar är husen nu större jämfört med hur de såg ut i programsamrådet. Med anledning av att husen är större i volym sträcker sig också planområdet 5-8 meter längre ut i parkmarken mot norr och öster. En del av marken som tas i anspråk är dock sedan tidigare avröjd då en barnstuga tidigare fanns på platsen. Knappt hälften av naturmarken som tas i anspråk finns inom idag planlagd kvartersmark mellan föreslagen bebyggelse och befintligt hus i kvarteret Sockenstämman utmed Jönåkersvägen.

Med anledning av detta har AB Familjebostäder ansökt om markanvisning för det utökade markområdet.



Plan som visar förändringen gentemot det av GFN tidigare godkända intrånget på parkmarken och det nu planerade

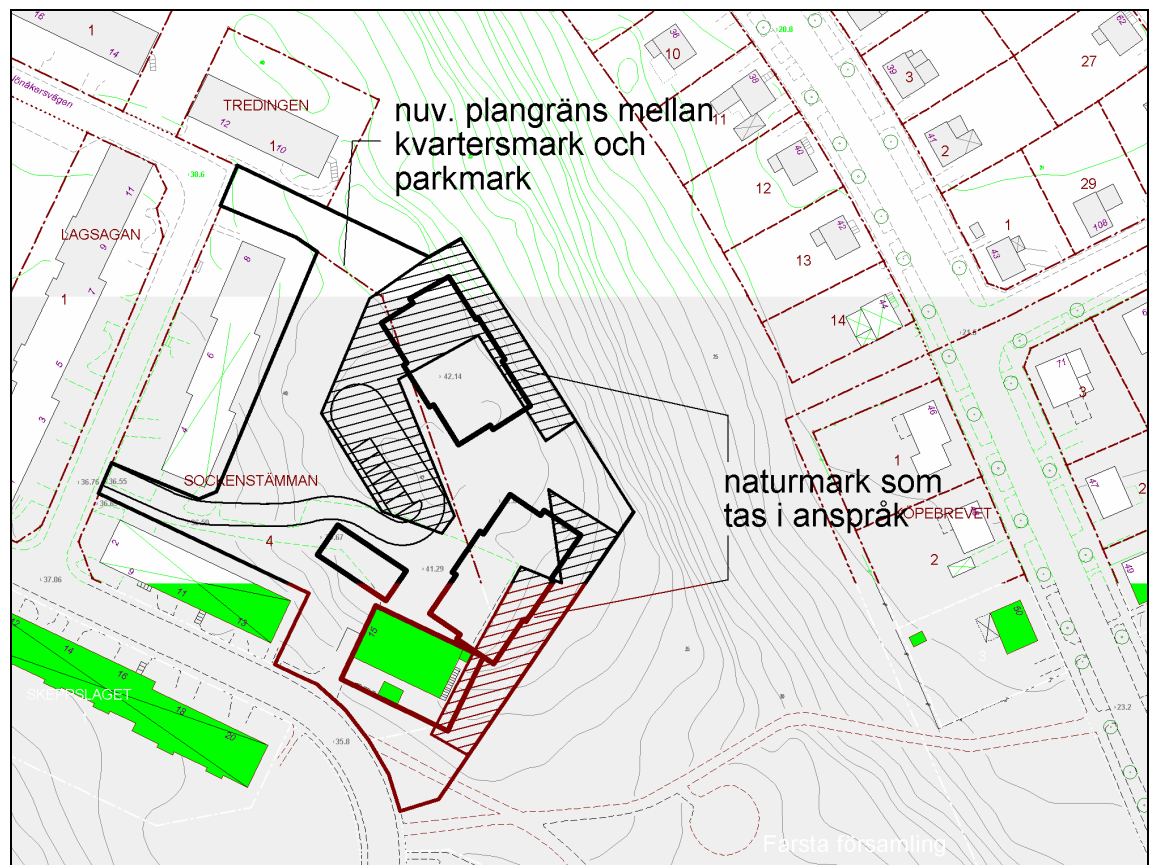


Sektion genom kvarteret Sockenstämman till vänster och den skogsbevuxta slänten ned till Herrhagsvägen till höger.

Marken inom området ägs av staden. Fastigheten Sockenstämman 4 upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder. Fastigheten är också bebyggd med en panncentral som numera ej är i funktion.

Analys

Planförslaget innebär intrång i naturmiljön. En del av den idag planlagda parkmarken som tas i anspråk är redan hårdgjord då en barnstuga tidigare funnits på platsen. Totalt tas ca 2 000 kvm naturmark i anspråk varav 1 100 kvm ligger inom planlagd parkmark och resten utgörs av obebbyggd kvartersmark inom kv Sockenstämman. Parkområdet mellan Svedmyra och Tallkrogen som utgör en del av Majroskogen har högsta klass i Stockholms grönkarta såväl avseende biotoper som rekreativa värden. Dessutom är sluttningens landskapsbild viktig. I planområdets sydvästra hörn eller i anslutning här till finns även skyddsvärda naturobjekt.



Naturmark (både inom idag planlagd kvartersmark och parkmark) som tas i anspråk markerat med raster.

Miljöförvaltningen har inga uppgifter om förekomster av markföroreningar inom området men det kan dock finnas med tanke på den numera nedlagda panncentralen som finns på fastigheten. Förekomsten av markföroreningar ska undersökas. Om föroreningar finns ska jordmassorna renas alternativt schaktas bort för deponi.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som goda.

Området angörs via Jönåkersvägen, mellan befintlig bebyggelse. Jönåkersvägen är idag enkelriktad men föreslås dubbelriktas på den del närmast Oppundavägen som nyttjas för angöringstrafik till och från den föreslagna bebyggelsen. Angöringsgatan ges en lutning på 1:20 som avslutas i en vändplan på gården framför föreslagen bebyggelse. På gården finns också ett mindre antal parkeringsplatser, bland annat parkering för funktionshindrade.

Merparten av parkeringen sker i ett parkeringsdäck som förläggs på platsen där panncentralen idag ligger. Anläggningen innehåller två plan. Parkeringsnorm 0,7 platser per lägenhet föreslås användas vilken är densamma som för övrig nyplanering i ytterstaden. Detta ger ett parkeringsbehov på drygt 40 platser.

Parkeringssituationen i området i övrigt är ansträngd och önskemål framfördes under programsamrådet att denna fråga skulle behandlas inom nu aktuellt planärende. Dock finns ingen överkapacitet i den planerade garage-anläggningen varför parkeringsbehovet för området som helhet inte kan lösas i detta sammanhang.

Samråd

Plansamråd har skett under juni – september 2002.

Konsekvenser

-ekonomiska

Stadens kostnader för ev grundläggningsbidrag, va-anslutningar och upprustning av allmän platsmark uppskattas till knappt 2 miljoner kronor. Förekommer det föreningar inom den blivande nya kvartersmarken kan kostnaderna bli betydligt högre.

-miljö

Gatu- och fastighetskontorets åsikt är att programförslagets 6-vånings punkthus är att föredra framför det nu redovisade 5-våningsalternativet. Även intrånget i parkmarken i naturstråket mellan Svedmyra och Tallkrogen känns stort mot bakgrund av att den tidiga miljöbedömning som kontoret gjort pekar på stora naturmiljövärden i området.

-måluppfyllelse

Tillskottet av nya lägenheter (knappt 60 st) och byggherrens önskemål att genom denna volym hålla nere produktionskostnaderna överensstämmer väl med stadens mål. Kontorets sammanvägda bedömning är att antalet tillkommande lägenheter är så stort att intrånget i parkmarken kan motiveras.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret avser att uppmuntra byggherren och stadsbyggnadskontoret att studera förslaget vidare för att om möjligt jämka bebyggelsen så att

5

intrånget på icke tidigare exploaterad mark minimeras och så att skyddsvärd natur inte skadas och att intrånget i parkmarken kompenseras t ex genom att den kvarvarande naturmarken inom nuvarande kv Sockenstämman skyddas i detaljplanen.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner markanvisningen för bostäder till AB Familjebostäder i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande samt uppdrar åt kontoret att teckna markanvisningsavtal i enlighet med nämndens beslut.

SLUT