



Handläggare: Ann-Christine Johansson 2003-02-04
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 07
annchristine.johansson@gfk.stockholm.se

Dnr 2000-512-04453

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för kv. Fikonet mm på Södermalm. Remiss.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner och överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remiss rörande ny detaljplan för kv Fikonet mm inom stadsdelen Södermalm, S-Dp 2002-09169-54

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Planförslaget innebär att ca 130 lgh kompletteringsbebyggs i kv Fikonet och på Färgarplan på Södermalm. Bebyggelsen sker på 3 platser längst kvarterets ytterkanter. Barnängsgatan smalnas av till en traditionell innerstadsgata på 18 meter med trädplantering och kantstensparkering. Staden äger all mark i planområdet. Kv Fikonet är upplåtet med tomträtt till AB Svenska Bostäder som också är byggherre för bostadsbebyggelsen. Upplåtelseform är hyreslägenheter. Vid en avvägning mellan olika intressen föreslår kontoret att bebyggelsen vid Färgarplan sänks med en våning. Det innebär att projektet minskar med ytterligare ca 5 lgh till totalt ca 125 lgh jämfört med den första bedömningen om 150 lgh.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 26 september 2000 att göra en markanvisning till AB Svenska Bostäder för förtätning inom kv Fikonet och Färgarplan. Kv Fikonet innehåller idag med tomträtt av Svenska Bostäder. Färgarplan är idag gatumark med vändhållplats för bussar, parkering och en elnätstation. Inom området bedömdes ca 150 lgh kunna uppföras.

Start-PM togs av stadsbyggnadsnämnden den 26 april 2001 och programarbetet påbörjades våren 2001. Programarbetet innefattade även kvarteret Persikan och fastigheten Sommaren 10. För kv Fikonet och Färgarplan pågick parallellt med programarbetet parallella uppdrag där tre arkitektkontor fick lämna förslag till kompletteringsbebyggelse.

Den 22 januari 2002 beslöt gatu- och fastighetsnämnden att godkänna gatu- och fastighetskontorets remissvar till stadsbyggnadskontoret på program för ny detaljplan för kv Fikonet och Persikan mm, se bilaga 1.

Efter remiss och samråd beslöt stadsbyggnadsnämnden den 16 maj 2002 att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplaner för området. Kvarteren inom programområdet har i det fortsatta arbetet delats upp i separata detaljplaner. För kv Fikonet mm har efter utvärdering av de parallella arkitektuppdragen beslutats att som grund för det nya planförslaget ska ligga arkitektkontoret AIX:s förslag. Planförslaget för kv Fikonet mm är nu ute på samråd och remiss till stadsbyggnadsnämnden den 7 februari 2003. Gatu- och fastighetskontoret har fått remisstiden förlängd för att kunna ta upp ärendet till gatu- och fastighetsnämnden.

Planförslaget

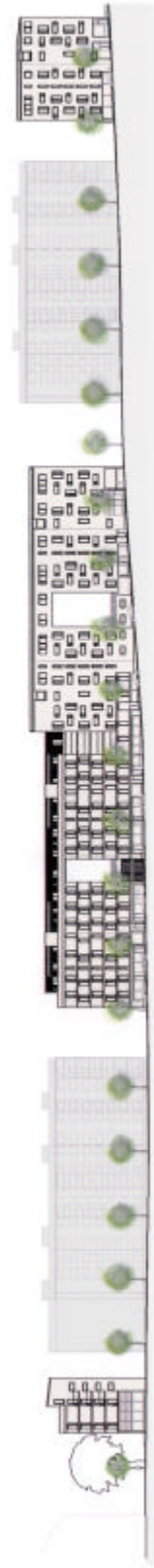
Den befintliga bostadsbebyggelsen inom kvarteret Fikonet består av fem fristående byggnader om 6-8 våningar med ca 330 lgh byggda 1963-1965.

Planförslaget innebär att kv Fikonet och Färgarplan kompletteringsbebyggs med ca 130 lgh. Planförslaget, exklusive miljökonsekvensbeskrivningen som kan beställas av handläggaren, redovisas i bilaga 2. De nya byggnaderna ligger längs kvarterets ytterkanter mot omgivande gator. Mot Bondegatan finns en tidigare panncentral som rivs och ersätts med ny bebyggelse. Mot Barnängsgatan finns ett parkeringsgarage i tre plan som bibehålls men bebyggs ovanpå och framför med bostäder. På Färgarplan finns vändhållplats för bussar, parkeringsplatser och en elnätstation. Färgarplan bebyggs med ett nytt bostadshus. Busshållplatserna och elnätstationen flyttas till nya lägen. Parkeringsplatserna som försvinner ersätts inom kv Fikonet.

De nya byggnaderna är smala lamellhus på 6 våningar med en terrassvåning. Mellan huskropparna finns öppningar som bildar portiker som ger möjlighet till genomsikt. Jämfört med programmet är huskroppen mot Tengdahlsgatan avkortad och huskroppen mot Barnängsgatan sänkt med en våning. Även gårdarna i kvarteret kommer att rustas upp av AB Svenska Bostäder.



plan skala 1:1000 (A3) 1:500 (A1)



gatulevation Barnängsgatan skala 1:1000 (A3) 1:500 (A1)

Barnängsgatan smalnas av från ca 25 meter till en för innerstaden mer traditionell 18-meters gata med trädplantering och kantstensparkering. I bottenvåningarna mot gatan ges möjlighet till butiker och verksamhetslokaler. Ett antal befintliga träd framför garaget vid Barnängsgatan kommer att försvinna pga nybebyggelsen. En ny trädrad ska dock planteras längs med den avsmalnade Barnängsgatan vilket totalt gör att antalet träd kommer att öka i området.

Efter nybyggnationen har kvarteret Fikonet ett parkeringstal på 0,5 bilplatser/lägenhet. Det motsvarar den parkeringsnorm som gäller vid nybyggnation i innerstaden. Parkeringsplatserna som finns på Färgarplan ersätts i den nya bebyggelsen och kommer att vara tillgängliga för extern uthyrning även i framtiden.

Parkeringen inom kvarteret sker idag i det befintliga parkeringsgaraget samt på mindre markparkeringar. Parkeringstalet är 0,7 bilplatser/lägenhet. De befintliga parkeringsplatserna nyttjas inte fullt ut av Svenska Bostäders egna hyresgäster utan ca 50% av platserna är uthyrda till externa hyresgäster.

Planområdet har god tillgång till friytor och parker. Kvarteret Fikonet angränsar till Tengdahlsparken som i nordväst angränsar mot Barnängens koloniområde som övergår i Vita Bergsparken. Tengdahlsparken är i stort behov av upprustning och i samband med att planarbetet startade för kv Fikonet mm påbörjades också ett programarbete för renovering och upprustning av parken. Antalet besökare till parken har ökat i och med utbyggnaden av Norra Hammarbyhamnen och väntas öka ännu mer om kvarteret Persikan bebyggs med bostäder. Ett program som gör parken modernare och mer slittålig har därför tagits fram av gatu- och fastighetskontoret tillsammans med brukare och stadsdelsförvaltningen. Gatu- och fastighetsnämnden godkände programmet och fattade genomförandebeslut den 17 december 2002.

Arbetet sker i etapper med början till sommaren då lekplatserna åter får lekredskap vilket till stor del saknas idag. År 2004 rustas området runt dammen och skolan. Genomförandet påverkas inte av vad som händer med planförslaget i kvarteret Fikonet. Den sista etappen är beroende av planförslaget i kv Fikonet eftersom den är tänkt att finansieras i samband med att genomförandebeslut fattas för detaljplanen. I den sista etappen flyttas gångvägen intill kvarteret Fikonet och en pergola med sittplatser skapas framför fastigheten Fikonet 8.

Genomförande

Enligt tidplanen beräknas detaljplanen ställas ut under andra kvartalet 2003 och ett antagande i stadsbyggnadsnämnden att ske under tredje kvartalet 2003. Byggstart årsskiftet 2003/2004.

Ekonomi

Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas vid planläggningen. Staden äger all mark inom planområdet. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder. Upplåtelseform är hyresrätter.

Exploateringskostnaderna för staden utgörs bl a av kostnader för grundläggningsbidrag, flytt av elnätstation, upprustning av del av Tengdahlsparken, flytt av ledningar och ombyggnation av angränsande gator.

I samband med genomförandebeslut återkommer kontoret med en ekonomisk redovisning av projektet till nämnden. Redan idag visar dock budgeten för projektet att det kommer att bli negativt men kontoret arbetar för att kostnaderna ska hållas nere så långt som möjligt.

Tillgänglighet

Planförslaget har granskats ur ett tillgänglighetsperspektiv. Det finns en del smärre synpunkter som i möjligaste mån i det fortsatta arbetet kommer att arbetas in vid bearbetningen av förslaget. I övrigt arbetar kontoret utifrån programmet ”Stockholm en stad för alla- Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

Kontorets förslag/synpunkter

Nybyggnadsprojektet i kv Fikonet uppfyller dagens parkeringsnorm men kommer troligen att innebära att färre externa personer kommer kunna hyra p-platser inom kvarteret. Alternativet blir istället parkering på gatan. Redan idag är det natttid ont om p-platser i området. Kontoret bedömer att ytterligare mellan 50-70 bilar kommer att bli hänvisade till parkering på gatorna i området.

Vid en kommande bostadsexploatering av kv Persikan är det viktigt att hela områdets parkeringssituation ses över och att det får styra parkeringstalet i projektet. En utformning med bussgarage i källarvåningen i kv Persikan skulle ge mycket goda möjligheter till ett stort antal bilplatser i ett mellandäck. Ett förslag om nya högre parkeringsnormer vid nybebyggelse är också under behandling.

Kontoret anser att antalet parkeringsplatser för cyklar inom kvarteret bör ökas från föreslagna 0,5 platser/lgh till minst 1,5 platser/lgh.

Kv Fikonet är ett litet bostadskompletteringsprojekt om ca 130 lägenheter men ett viktigt tillskott på bostadsmarknaden. Bostäder är ett prioriterat område och målet är att skapa 20.000 nya bostäder i Stockholm under de kommande fyra åren. Det gör att varje projekt som kan bidra med bostäder är viktigt.

Exploateringsnivån i kvarteret Fikonet är idag lågt jämfört med omgivande kvartersbebyggelse. Kvarterets exploateringstal ligger på ca 1,3 (kvm bruttoarea/kvm markyta). I Norra Hammarbyhamnen ligger nivån på 1,6-2,0 och traditionella innerstadskvarter på ca 2,0.

Den i planförslaget föreslagna nybebyggelsen skulle ge en exploateringstal på ca 1,5. Den föreslagna exploateringen är alltså lägre i kvarteret Fikonet jämfört med andra nybyggda områden i innerstaden. Det beror på att förutsättningarna i kompletteringsbebyggelse är låsta av den befintliga strukturen som gör att markytor för nybebyggelse är begränsade i en större grad än i rena nybebyggelse kvarter.

Under samrådet framfördes främst kritik mot att det ska byggas i kv Fikonet och på Färgarplan. Mest kritik fick bebyggelsen på Färgarplan som flera ansåg helst borde utgå helt alternativt sänkas med två våningar.

Bebyggelsen på Färgarplan ligger i planområdets södra del. Solstudier visar att bebyggelsen kommer att påverka ljusförhållanden på gården och för befintliga lägenheter. Läget för lekplatsen på gården på fastigheten Fikonet 7 bör därför omstuderas. En sänkning av bebyggelsen med en våning bör också studeras inför detaljplanens utställning. Bebyggelsen är idag anpassad till samma höjd som i den angränsande bebyggelsen på fastigheten Riset 10 och Fikonet 7. Det innebär att projektet kommer att innehålla ca 5 lägenheter färre och att den redan låga exploateringsnivån för kvarteret sjunker ytterligare.

Gatu- och fastighetskontoret ser tillskottet av hyreslägenheter i området som något positivt eftersom merparten av bostäderna i Norra Hammarbyhamnen är bostadsrätter. De föreslagna lägenheterna är ytsnåla för att hålla kostnaderna nere.

Planförslaget innebär att man bygger på mark som redan är exploaterad och att ingen parkmark kommer att behöva tas i anspråk.

SLUT