



Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus 2003-01-24
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 281 08
maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se

Dnr 02-512-1212:3

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förslag till detaljplan för bostäder i kv. Harholmen m m vid Ekholmsvägen inom stadsdelen Skärholmen, planremiss

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslaget till detaljplan för kv. Harholmen m m vid Ekholmsvägen inom stadsdelen Skärholmen
2. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar till stadsbyggnadskontoret på planremissen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har till gatu- och fastighetskontoret remitterat ett förslag till detaljplan för nya bostäder vid Ekholmsvägen i Skärholmen, S-Dp 2001-11793-54. Svar skall lämnas senast den 28 februari 2002. AB Stockholmshem, som är markägare, föreslår att tre punkthus uppförs huvudsakligen på bolagets mark inom fastigheten Harholmen 1. Byggnaderna uppförs i 7 våningar (ca 70 lägenheter). Parkeringen löses genom att del av Ekholmsvägen utläggs till kvartermark.

Marktillägg om ca 1870 kvm av parkmark (släntmark) erfordras för bostäderna samt ca 1950 kvm av gatumark för parkeringen. Marktilläggen från parkmark samt gatumark skall säljas till AB Stockholmshem då bolaget

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-02-18\Tjut\24.doc

Bilaga 1: Planbeskrivning, genomförandebeskrivning; Stadsbyggnadskontoret 2002-12-18 (10 sid samt plankarta). Planremiss för kv Harholmen m m, S-Dp 2001-11793-54
Bilaga 2: Projektet visas i fotomontage, 5 bilder

innehar sin bostadsmark med äganderätt. Stadens kostnader för projekten beräknas täckas av intäkterna från försäljningen av marken.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett förslag till detaljplan för bostäder i kv. Harholmen vid Ekholmsvägen i Skärholmen, S-Dp 2001-11910-54. Synpunkter skall lämnas senast den 28 februari 2003.

AB Stockholmshem föreslår en komplettering med totalt ca 70 hyreslägenheter i tre punkthus utefter Ekholmsvägen. Gatu- och fastighetskontoret godkände 2002-05-28 programförslaget för ifrågavarande projekt som nu bearbetats till förslag till detaljplan.

Analys

Nybyggnadsprojektet ligger inom del av fastigheten Harholmen 1 vid Ekholmsvägen öster om övre entrén till bergbanan. Befintlig infrastruktur som gator och ledningar kan utnyttjas. Av de tre bostadshusen uppförs två inom fastigheten Harholmen 1, som ägs av AB Stockholmshem, medan för det tredje huset erfordras marktillägg med ca 1870 kvm av parkmark (släntmark uppbyggd av fyllnadsmassor).

10 bilplatser med hög tillgänglighet kan anordnas invid husen medan övrig parkering förelås lösas genom att del av Ekholmsvägen (ca 1950 kvm) utläggs till kvartersmark för att nyttjas som parkeringsplats för ca 70 bilar samt som angöring till befintliga bostadshus. Den allmänna gatan slutar därmed vid bergbanan i en vändplan. En allmän gångväg skall behållas längs nuvarande gatan.

Vid Ekholmsvägens andra tillfart justeras detaljplanen att överensstämma med fastighetsbildningen för Harholmen 4 genom att ett mindre område av gatemark överförs till kvartersmark och att en vändplan redovisas vid gatans slut vid Granholmen 2.

Lediga garageplatser finns även i Stockholmshems stora garage med infart från Äspholmsvägen. Stockholmshem har möjlighet att omdisponera de olika parkeringarna som finns i bolagets bestånd allt efter efterfrågan och de boendes speciella önskemål. För nybyggnadsprojektet erfordras ca 50 bilplatser. Även viss kantstensparkering kan ske längs Ekholmsvägen, ca 25 bilar.

Marken för bostäderna är starkt kuperad och i det bearbetade planförslaget har husen flyttats närmare gatan. Genom detta sparas en del träd och intrånget i naturmarken mot skogen minskar. En terrassering utförs på varje sida husen för att kunna nå alla lägenheter med brandbil. Souterrängplanen som bildas nedanför inrymmer smålägenheter.

Samråd

Plansamrådsmöte hölls den 15 januari 2003 i medborgarkontoret i Skärholmen. De främsta önskemålen gällde ökade parkeringsmöjligheter både på kvartersmark och gatumark. Frågor ställdes om husens inplacering i naturmarken och hänsyn till vegetationen, antal entréer till husen och tillgängligheten. Större hyreslägenheter för stora barnfamiljer i området var också ett önskemål.

Konsekvenser

-ekonomiska

Den mark som överförs till kvartersmark skall säljas till Stockholmshem som innehar sin bostadsmark med äganderätt. Stadens kostnader begränsar sig till åtgärder som erfordras i närområdet för upprustning och komplettering av de allmänna anläggningarna. Kostnader och intäkter skall beräknas närmare när alla förutsättningar blivit fastlagda för projektet, dock beräknas kostnaderna täckas av försäljningsintäkterna för marken.

-miljö

Nybyggnaderna påverkas av buller från Skärholmsvägen och Smistavägen och ljuddämpande fönster och inglasningar av balkonger mot bullerkällorna planeras. Utomhus vid marknivån klaras kommunen riktvärden för buller.

Öster om bostadshuset finns en skogsdunge som avgränsar och inramar bebyggelsen mot Skärholmsvägen. Gårdsmarken på släntsidan förblir i huvudsak grönmark. Projektet skall följa program för resurseffektivt och miljöanpassat byggande, ekologiskt byggande i Stockholm.

I närområdet finns friområdet Skärholmsdalen med badplatser vid Mälaren.

-måluppfyllelse

I Skärholmen finns ca 2900 lägenheter varav 70 % är hyresrätter, 11 % bostadsrätter och 19 % småhus med äganderätt. Bostadsområdet väster om Skärholmens centrum är bebyggt med hus i tre våningar som saknar hissar. De flesta småhusen är även uppförda i två våningar, så det finns ett visst behov av lägenheter med god tillgänglighet och nära till service för den äldre delen av befolkningen.

Ca 70 nya hyreslägenheter i bra bostadslägen erhålls genom förtätning på i huvudsak befintlig kvartersmark. Den allmänna mark som utläggs till kvartersmark för parkering skall rustas och ges karaktären av bostadsmark. Befintliga gångvägar skall behållas. Husen får god tillgänglighet genom bergbanan trots områdets höjdskillnader.

- näringsliv och jobb i regionen

Bostadsprojektet ligger nära Skärholmens centrum och handelsområdet i Kungens Kurva. Skärholmens centrum och handelsområdet är viktigt för näringslivet på orten och även för ett större omland. Dessutom ligger

projektet nära industriområdet som löper längs Södertäljevägen (E4/E20) från Bredäng till Skärholmens centrum. Företagen i området sysselsätter många personer inom handel, transporter, utbildning och administration. Områdets utveckling beräknas fortsätta och ge möjligheter till arbete med många olika yrkesinriktningar.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret förslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på planremissen.

SLUT

