



Handläggare: Staffan Lorentz 2005-01-24
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 81
e-mail: staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

Dnr: 04-512-3938:1 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för del av kv. Krysstaket mm, i Bandhagen .
Remiss av planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ändrad detaljplan för del av kv. Krysstaket i stadsdelen Vantör, S-Dp 2004-04148-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen inklusive försäljning av marken.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslag till ny detaljplan för bostäder i form av 16 radhus invid kv. Krysstaket. Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade området 2002 till Riksbyggen Ekonomisk förening. Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken och kommer att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Kontoret menar att planförslaget i möjligaste mån bevarar de naturvärden som finns inom området. Planförslaget ger möjlighet till komplettering med nya marknära bostäder i en stadsdel som domineras av hyresrätter i flerfamiljshus.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Expertrådet har godkänt ärendet 2002-05-27 (dnr 2002-0384-00711).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kv. Krysstaket mm i Bandhagen. Remissen ska besvaras senast den 31 januari 2005. Kontoret har fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 15 februari 2005.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 10 september 2002 att anvisa marken inom området till Riksbyggen Ekonomisk Förening. Byggherren skall enligt beslutet förvärva marken efter fastighetsbildning. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004. Idag är området en del av tomten till Bäckahagens skola, och har tidigare varit bebyggd med skolbaracker.

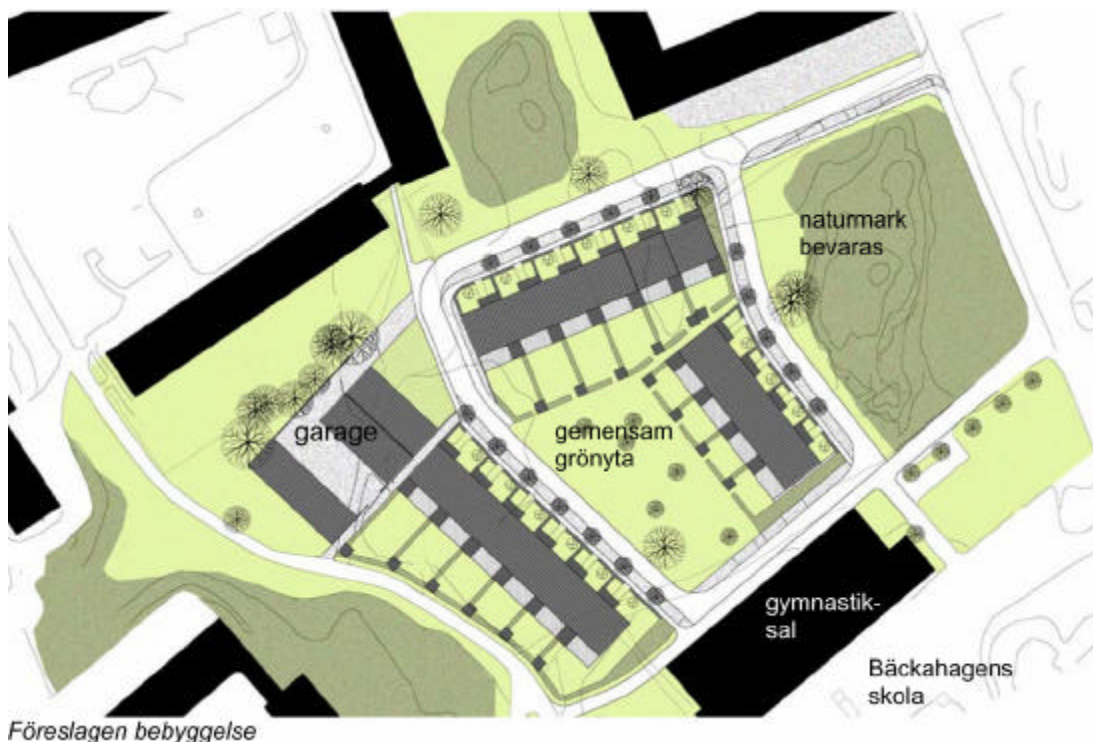
Tidigare beslut

Markanvisning, gatu- och fastighetsnämnden	2002-09-10
Start-PM, stadsbyggnadsnämnden	2004-04-01

Detaljplaneförslag

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder i form av 16 radhus där det tidigare funnits byggnader för daghem och skola.

För området gäller detaljplaner från 1951 och från 1969 som föreskriver användningen allmänt ändamål för Krysstaket 5 och 7 och parkmark för kringliggande mark tillhörande Örby 4:1.



Föreslagen bebyggelse är placerad utmed en ny smal vägslinga som bitvis enkelriktas, och som möjliggör sidoparkering utanför respektive hus. Parkering anordnas även i separata garagelängor. Området angörs från Skebokvarnsvägen. I detaljplanarbetet har

stor möda lagts på att kunna spara befintliga inmätta träd och den berghäll som utgör vackra landskapselement i området.

Läget på befintliga gångstråk över området kommer att ändras. Allmänhetens tillgänglighet till området och till Bäckahagens skola säkras genom att de allmänna gångvägarna bli x-områden i detaljplanen.

Den gamla lekutrustningen kommer att tas bort, men för de nytillkommande bostäderna finns plats för en lekplats inom området. Till den närmaste allmänna lekplatsen, Grytet i slutet av Bredarövägen är avståndet 400 m. Grytet kommer att rustas upp under våren 2005.

Genom området går ledningar som påverkas av bebyggelsen. Bland annat måste en gasledning och en vattenledning flyttas, vilket kontoret bekostar enligt markanvisningsavtalet.



Illustration visande radhus och gemensam grönyta.

Tillgänglighet

Stor vikt har lagts vid att anpassa bebyggelseförslaget så att god tillgänglighet för rörelsehindrade erhålls. Fortsatta studier under projekteringen kommer att säkerställa tillgängligheten.

Miljökonsekvenser

Exploateringen minskar allmänhetens tillgång till grönytor av lokal betydelse. Området har dock tidigare varit exploaterat och den lekplats som finns nu är av låg kvalitet. Intentionen är att spara den uppvuxna vegetationen så långt som möjligt och att utföra nyplanteringar, både i de privata trädgårdarna och längs körytor och gemensamma grönytor. Den värdefulla bergknallen i nordost lämnas orörd. Detta innebär att de naturvärden som finns inom området till stor del kommer att kunna behållas.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är goda.

Området bedöms inte bli bullerstört, då det ligger omgärdat av högre hus som skyddar från trafiken genom stadsdelen.

Området bedöms inte vara utsatt för luftföroreningar som överstiger gällande miljö-kvalitetsnormer för luftföroreningar. Exploateringen enligt förslaget kommer att

medföra en mindre trafikökning inom området, men det bedöms inte medföra någon större ökning av buller eller luftföroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Föreslagen bebyggelse är placerad på mark som redan varit exploaterad. Förslagets utformning innebär att de naturvärden som finns inom området till stor del kommer att kunna behållas. Förslaget innehåller planteringar av träd och växter, både på allmänna ytor och i privata trädgårdar. Ingen grönkompensation är föreslagen. Bedömningen är att behov av grönkompensation inte finns.

Ekonomiska konsekvenser

Marken skall enligt markanvisningsavtalet överlåtas till bolaget efter genomförd fastighetsbildning. Köpeskillingen uppgår till 3100 kronor/kvadratmeter bruttoarea i penningvärde vid markanvisningsbeslutet. Denna räknas enligt avtalet upp med KPI till tillträdesdagen. Detta innebär att markförsäljningen inbringar ca 6,9 mnkr. Utgifterna består främst i ledningsomläggning och andra mindre åtgärder för staden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerhet i tidsplan gäller främst överklagande av detaljplanen. Som alltid finns risk att påträffa förorenad mark, även om ingen misstanke finns härom. I övrigt bedöms det idag inte finnas några faktorer som kan försena eller fördyra projektet i någon högre grad.

Preliminär tidplan och genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren år 2005. Byggstart planeras till sommaren/hösten 2005 med en första inflyttning ca ett år senare. Byggherren utför samtliga arbeten inom detaljplaneområdet.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för exploateringen genomförande och för markförsäljningen. Projektet innehåller inga stora utgifter för staden och köpeskillingen för marken är redan bestämd i markanvisningsavtalet mellan staden och byggherren. Detta blir sålunda det sista beslutstillfället för gatu- och fastighetsnämnden i projektet, då genomförandebeslutet kan fattas på delegation.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att planförslaget på ett bra sätt ger möjlighet att komplettera stadsdelen med 16 radhus på mark som redan varit exploaterad.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen inklusive försäljning av marken.

SLUT