



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

2005-03-30

Dnr 2005-512-765

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för kvarteret Domaren mm i stadsdelen Svedmyra.
Remiss.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan inom kvarteret Domaren mm i Svedmyra, S-Dp 2004-05343-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Göran Gahm
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kv Domaren mm anvisades 2003-11-04 till Senorgården AB. Planen medger ett lamellhus i 4-5 våningar som ger ett tillskott av ca 25 bostadsrättslägenheter för seniorboende. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Svedmyra T-banestation, och består till största delen av planlagd, men ej bebyggd kvartersmark. Planområdet har minskats i relation till det område som markanvisades p g a störningarna från T-banan men också för att minska intrånget i parkmarken och spara värdefulla träd. Viss

justering av parkvägar skall göras. Marken kommer att upplåts med tomträtt och exploateringen förväntas ge ett överskott till staden.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslaget till detaljplan samt att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Domaren mm i Svedmyra (bilaga 1). Remissen ska besvaras senast den 25 april 2005. Gatu- och fastighetsnämnden har dock fått tillåtelse att besvara ärendet senare.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2003-11-04 att anvisa marken inom området till Seniorgården AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Kvarteret Domaren som ligger i direkt anknäytning till Svedmyra T-banestation är en fastighet som i gällande detaljplan är avsedd för bostäder och lokaler. Den har dock aldrig blivit bebyggd. Tidigare användes platsen som en vändslinga för spårvägen som idag är igenväxt. Seniorgårdens markanvisning omfattade kvartersmarken och del av parkmarken i omedelbar anslutning till denna.

Målet var att bygga ca 40 bostadsrättslägenheter för seniorboende inom området. På grund av buller från T-banan och önskemålet att minska intrånget i naturmarken har förslaget minskats till att omfatta ca 25 lägenheter i en huskropp.



Planområdets läge vid Svedmyra tunnelbanestation

Området är idag bevuxet med blandad vegetation och gångvägarna används främst för passage till och från T-banestationen. Den hårda och ogästvänliga miljön under T-banebron och den täta vegetationen gör att området känns ogästvänligt och osäkert.

Tidigare beslut

Markanvisning i GFN	2003-11-04
Start pm i SBN	2004-03-31

Detaljplaneförslag

Planens syfte är att skapa möjlighet för utbyggnad av seniorbostäder på fastigheten Domaren 1 samt delar av fastigheten Svedmyra 1:1 i nära anslutning till Svedmyra tunnelbanestation.

Gällande plan utgörs av stadsplan för delar av stadsdelarna Svedmyra, Gamla Enskede och Stureby, numrerad Pl 3425, från 1948. I den gällande planen finns en byggrätt för byggnad inom fastigheten Domaren 1. Byggrätten innebär att en tvåvåningsbyggnad med lokaler för handel och dylikt i bottenplan får uppföras.

Planförslaget redovisar ett lamellhus om 4- 5 våningar som totalt rymmer ca 25 lägenheter. Fasaden kommer att utföras i puts utan synliga elementskarvar och inglasning av balkonger får endast ske på västra gaveln mot tunnelbanan. Huset föreslås brytas ned något i sin skala genom lägre bearbetade gavlar med balkonger. Förråd för grovsopor placeras i ett separat förråd på gårdsmark.

Tillfart till området sker genom Sotholmsvägen och Öknebovägen. Planens ca 25 lägenheter beräknas ge upphov till en marginell ökning av trafikrörelserna. På Sotholmsvägen/ Öknebovägen är idag parkering tillåten och gatorna nyttjas för angöringstrafik till tunnelbanan.

Parkering för föreslagen bebyggelse sker som markparkering på kvartersmark. Parkeringen innehåller även en rad carports. Stadsbyggnadskontoret föreslår att en parkeringsnorm om 0,55 platser per lägenhet används vilket motiveras av kategorin seniorboende samt det nära läget till tunnelbanan. Detta ger ett parkeringsbehov på 14 platser. Kontorets uppfattning är dock att det är önskvärt att parkeringsnormen 0,7 platser per lägenhet uppfylls även vid seniorboende. Handikapplatser finns i direkt anslutning till entréerna.

Tillgänglighet

Samtliga ytor inom- och utomhus kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Befintliga gångvägar inom planområdet bibehålls om än i något justerade lägen.

Miljökonsekvenser

Eftersom planområdet minskat i förhållande till den gjorda markanvisningen bedöms planförslaget inte påtagligt inverkar på detta naturvärden i området. Inga värdefulla träd berörs av utbyggnaden. En inmätning av träd har gjorts inom planområdet som grund för överväganden i samband med fortsatt planering av området. Det är dock av yttersta vikt att träd i anslut-

ning till kvartersmark som skall sparas skyddas mot skador under byggtiden genom inklädnad.

Föreslagen byggnad har placerats i förlängningen av Öknebovägen. Planförslaget tar fasta på smalhusstadens karaktär, skala och samband mellan bebyggelse och natur. Byggnaden har underordnats trädtopphöjd och dess placering har så långt möjligt anpassats till terrängen. Föreslagen byggnad bedöms vara förenlig med småstugeområdets kulturhistoriska värde.

Flera specialstudier har gjorts i projektet för att beräkna trafikbuller, ljus från T-bana, magnetfält, föroreningar, lokalt omhändertagande av dagvatten, luftkvalitet och skuggning. Dessa studier finns närmare beskrivna i Bilaga 1.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås åtgärder i närliggande park- och naturområden. Kontorets bedömning är att ingen ytterligare kompensation bedöms nödvändig i detta projekt.

Ekonomiska konsekvenser

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld. Förutom kostnader för grönkompensation och anslutningsavgifter för VA väntas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå. Kontoret bedömer därmed att exploateringen ger ett överskott till staden.

Preliminär tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2005 och att byggstart kan ske våren 2006. Efter fastighetsbildning upplåts marken med tomträtt till byggherren. Byggherren avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande. Detta blir sannolikt det sista beslutstillfället för gatu- och fastighetsnämnden i projektet då stadens kostnader beräknas understiga fem mnkr och genomförandebeslutet därmed kan fattas genom delegation.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett utmärkt kommunikationsläge, samtidigt som det kan både öka trivselen och säkerheten inom området.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslaget till detaljplan samt att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen

SLUT

