



Handläggare: Gustaf Schneider 2005-05-02
Ytterstad
Tel: 508 263 35
e-mail: gustaf.schneider@gfk.stockholm.se

Dnr.: XXX Till
Marknämnden

**Ändrad detaljplan för del av Sågverksgatan m m i stadsdelen
Stureby. Remiss av planförslag**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för del av Sågverksgatan m m i stadsdelen Stureby, S-Dp 2004-04668-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Detaljplaneförslaget möjliggör uppförandet av fyra nya flerbostadshus invid kv Farfarstäppan utmed Sågverksgatan samt tre flerbostadshus inom fastigheten Skogskarlen 2. Den nya bebyggelsen utgörs av låga punkthus i fyra våningar som tillsammans omfattar ca 100 lägenheter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Ca hälften av lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt av AB Familjebostäder och ca hälften med bostadsrätt av JM AB. Sammantaget visar exploateringskalkylen på ett överskott för staden.

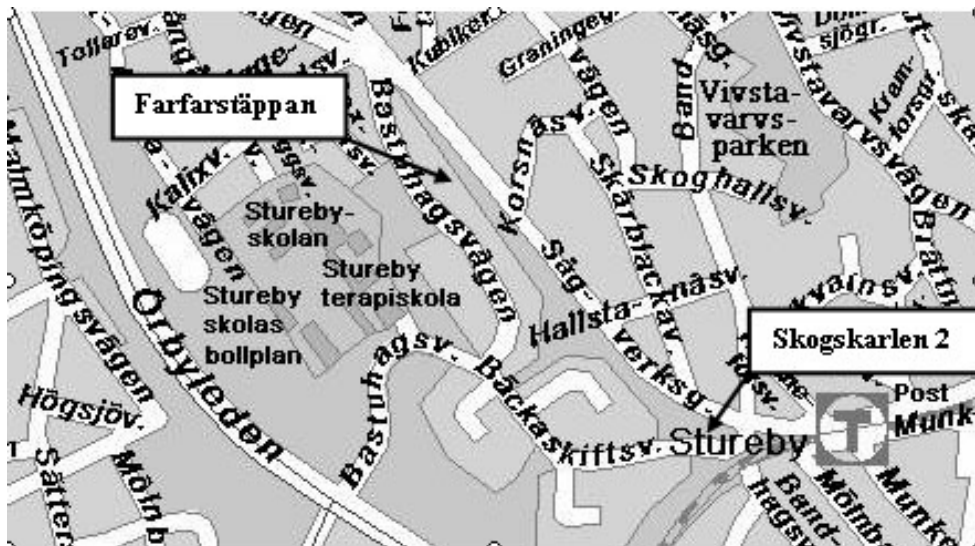
Vid gatu- och fastighetsnämndens sammanträde den 25 november 2003 godkändes markanvisningen inom kv Skogskarlen 2. Den 2 mars 2004 beslutade nämnden att i huvudsak även godkänna markanvisningen invid kv Farfarstäppan. Dock anförde nämnden att projektet i den här delen skulle bearbetas och exploateringsgraden minskas för att bevara så mycket grönyta som möjligt och värna om ekologiska värden. Exploateringsgraden har, i enlighet med gatu- och fastighetsnämndens beslut, minskats jämfört med utbyggnadsförslaget i markanvisningen.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt att marknämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder för del av Sågverksgatan m m i stadsdelen Stureby. Remissen ska besvaras senast den 17 maj 2005.



Stureby byggdes i huvudsak ut med småhus samt låga flerbostadshus under 40- och 50-talen. Bebyggelsen består idag av drygt 2000 lägenheter i flerbostadshus och drygt 1000 lägenheter i småhus. Den föreslagna detaljplanen omfattar ett avlångt område utmed Sågverksgatan i Stureby, dels invid kv Farfarstappan, dels inom fastigheten Skogskarlen 2. För markområdet invid Farfarstappan gäller stadsplan Pl 3747 från 1951 som anger park och gata. För fastigheten Skogskarlen 2 gäller detaljplan Dp 87117 från 1990 som anger en byggrätt för bostäder och centrumlokaler.

I samband med genomförandet av den sistnämnda planen tecknades år 1990 ett markanvisningsavtal med Konsum Stockholm, som dock sade upp avtalet 1993. Kundunderlaget bedömdes vara för lågt. Ny markanvisning lämnades till Arkitekt Magasinet AB år 1994. Bygglov för sju radhuslängor avsågs av stadsbyggnadsnämnden i början av år 1995 med motiveringen att den ursprungliga ambitionen varit att bygga en affär och bli service-lägenheter. På grund av för litet kundunderlag och kostnaden för nybyggda lokaler är det inte möjligt att få till stånd en butik inom projektet.

Den 16 april 2002 beslutade gatu- och fastighetsnämnden att återremittera en markanvisning för bostäder till AB Familjebostäder och JM AB inom området invid kv Farfarstappan utmed Sågverksgatan. Nämnden uppdrog åt kontoret att närmare studera möjligheterna att eventuellt bygga bostäder på del av den delvis dubbla Sågverksgatan. Kontoret konstaterade dock i

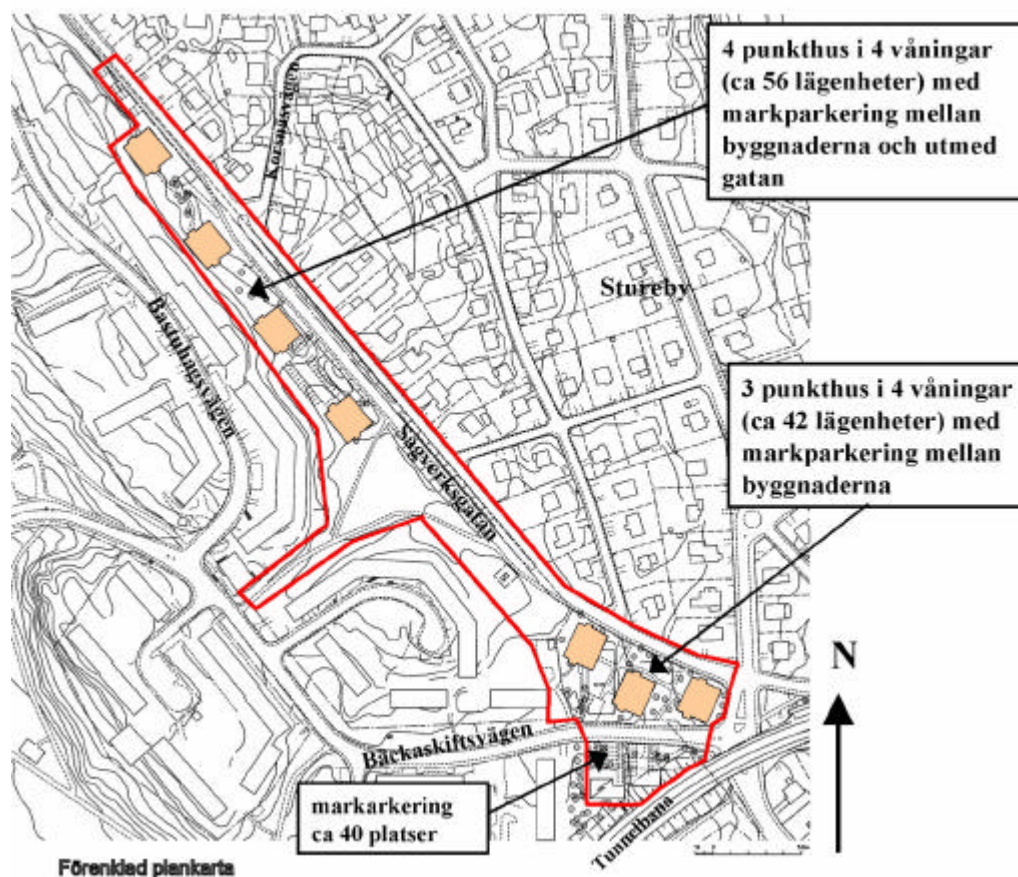
samråd med stadsbyggnadskontoret att det med hänsyn till befintlig villabebyggelse inte är lämpligt att bebygga någon del av den dubbla Sågverksgatan. Detta redovisades för nämnden när kontoret återkom i ärendet. Därtill föreslog kontoret ett kompletterande markområde för markanvisning till samma byggherrar, den intilliggande fastigheten Skogskarlen 2. Den 25 november 2003 beslutade nämnden att godkänna markanvisningen inom Skogskarlen 2 och bordlägga markanvisningen invid kv Farfarstäppan. Den 2 mars 2004 beslutade nämnden att i huvudsak även godkänna markanvisningen invid kv Farfarstäppan. Dock anfördes att projektet bör bearbetas och exploateringsgraden minskas för att bevara så mycket grönyta som möjligt och värna om ekologiska värden. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Tidigare beslut

Återremitterad markanvisning i GFN	2002-04-16
Markanvisning i GFN, Skogskarlen 2	2003-11-25
Markanvisning i GFN, invid Farfarstäppan	2004-03-02
Start pm i SBN	2004-06-10

Detaljplaneförslag

Planen syftar till att medge byggrätt för fyra nya flerbostadshus invid kv Farfarstäppan utmed Sågverksgatan samt tre inom fastigheten Skogskarlen 2. Den nya bebyggelsen utgörs av låga punkthus i fyra våningar som tillsammans omfattar ca 100 lägenheter. Söder om den tilltänkta bebyggelsen finns flerbostadshus, lamellhus i tre våningar. Norr om den planerade bebyggelsen finns småhus i trä, en till två våningar.



S

Parkeringsplatser till den nya bebyggelsen iordningställs enligt planförslaget på kvartersmark, dels som samlade parkeringar inne i kvarteren och dels som parkeringsfickor längs Sågverksgatan. För de ca 100 planerade lägenheterna redovisas enligt planförslaget ca 70 bilplatser vilket ger ett parkeringstal på 0,7.

Trafiken på Sågverksgatan bedöms idag vara ca 600 fordon/dygn. Den nya bebyggelsen bedöms öka trafikmängden med ca 300 fordon/dygn. Kollektivtrafiken är god i området, som ligger 100-600 meter från Stureby tunnelbanestation. Även bussförbindelserna är goda. Möjlighet till rekreation finns bl a i det så kallade Sturebystråket som ansluter till Majroskogen i söder.

Tillgänglighet

Det bedöms inte föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.

Miljökonsekvenser

Området invid kv Farfarstämpan består av blandskog innehållande tall, björk, gran, rönn, sälg, ek och asp i trädsiktet. Området, som delvis består av berg i dagen, är en rest av ett större blandskogsområde som försvann i och med villabebyggelsens tillkomst. Inga utmärkande naturvärden har kunnat konstateras. För att vid exploateringen skapa en god boendemiljö är det väsentligt att den mest värdefulla vegetationen sparas, framförallt ek och tall. Granen tål inte friställning och påverkan från bebyggelse och kan därför inte sparas, åtminstone inte som solitärer. Kv Skogskarlen består idag av ett anlagt parkområde med gräs och solitärträd av lönn och tall. Ytan upplevs som positiv ur parksynpunkt men har inga speciella naturvärden. Några träd bör sparas och integreras med den nya bebyggelsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Stadens park/naturmark är i stor utsträckning igenväxande på grund av utebliven skötsel. Detta stänger ute de växt- och djurarter som är bundna till den öppna biotopen. För att få in andra arter, större rekreativa värden och ökad trygghet för människor föreslås grönkompensation ske i form av iståndsättningsåtgärder – röjning och gallring av naturmarken i närområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av kapitaliserad tomträttsavgäld för de nya bostäderna. Staden får anläggningskostnader för anslutningsavgifter, eventuella ledningsomläggningar samt upprustning och översyn av intilliggande parkmark. Sammantaget visar exploateringskalkylen på ett överskott för staden.

Preliminär tidsplan och genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan programsamråd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antagas i slutet av år 2005. Efter fastighetsbildning upplåts marken med tomträtt till AB Familjebostäder och JM AB. Ca hälften av lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt och ca hälften med bostadsrätt.

Kontorets synpunkter och förslag

En av gatu- och fastighetskontoret beställd parkeringsutredning visar att det idag finns få lediga parkeringsplatser på gatumarken i området, särskilt under kvällstid. Höga krav ställs därmed på att det parkeringsbehov som tillkommer på grund av den nya bebyggelsen löses på kvartersmark. Med hänsyn till den allmänna bristen på parkeringsplatser i området skulle det vara önskvärt att ytterligare parkeringar, utöver vad som redovisas i planförslaget, tillskapas på kvartersmark.

Enligt planförslaget iordningställs parkering dels som samlade parkeringar inne i kvarteren och dels som parkeringsfickor längs Sågverksgatan. Vad gäller parkeringarna inne i kvarteren anser kontoret att parkeringen nordväst om den yttersta huskroppen längs med Sågverksgatan är olämplig med tanke på intrånget i parkmarken. Den övergripande målsättningen bör vara att så kort sträcka som möjligt av parkmarken utmed Sågverksgatan hårdgörs. Mellan parkeringarna kan träd planteras som kompensation och för att åstadkomma en mer trivsamt utemiljö. Vad gäller parkeringsfickorna längs Sågverksgatan, sju stycken, kräver dessa att en del av den allmänna gatan överförs till kvartersmark. Markkontoret är kritiska till denna lösningsprincip för parkeringar då den medför problem med snöröjning och renhållning, ger otydliga ägarförhållanden av gata och ledningar, samt i vissa fall tar befintliga parkeringsplatser i anspråk. En bättre lösning vore enligt kontoret att anlägga tväreställda parkeringsplatser på kvartersmarken, vilket även skulle tillskapa fler parkeringsplatser. Om parkeringsfickor längs med Sågverksgatan ändå planläggs måste breddmått för parkeringarna och x-området ökas rejält.

Projektet innebär att grönytor tas i anspråk för bebyggelse, särskilt invid kv Farfarstämpan. Exploateringsgraden har dock, i enlighet med vad gatu- och fastighetsnämnden anfört, minskats jämfört med utbyggnadsförslaget i markanvisningen. Invid kv Farfarstämpan har 85 lägenheter och 61 bilplatser reducerats till ca 56 lägenheter och 40 bilplatser. För att ytterligare minska ianspråktagandet av parkmark bör undersökas om det finns möjligheter, bl a ur ekonomisk synpunkt, att delvis förlägga parkering i garage.

Kontoret anser också att det ur trafiksynpunkt bör undersökas om en större sikttriangel krävs på gatumarken i det nordvästra hörnet av korsningen Sågverksgatan och Bandhagsvägen. Kontoret har beställt en trafikmätning för att undersöka vilka effekter exploateringen får på trafikföringen i

S

området. Denna är dock ännu ej genomförd varför kontoret får återkomma till stadsbyggnadskontoret i denna fråga.

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

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT