



Kontaktperson
Christer Fliesberg
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 04
christer.fliesberg@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2003-06-23

Ändrad detaljplan för del av Åkeshov 1:1 vid kv Tjoget i stadsdelarna Åkeslund och Riksby. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på samråd om ändrad detaljplan för del av Åkeshov 1:1 vid kv Tjoget i stadsdelarna Åkeslund och Riksby, S-Dp 2004-06785-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförande av exploateringen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostadsändamål vid Kapplandsvägen/kv.Tjoget inom stadsdelarna Åkeslund och Riksby. Området har i en landskapsanalys pekats ut som möjligt att pröva för bostadsbebyggelse. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 13 april 2004 att anvisa marken till NCC. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004. Startpromemoria togs den 13 maj 2004.

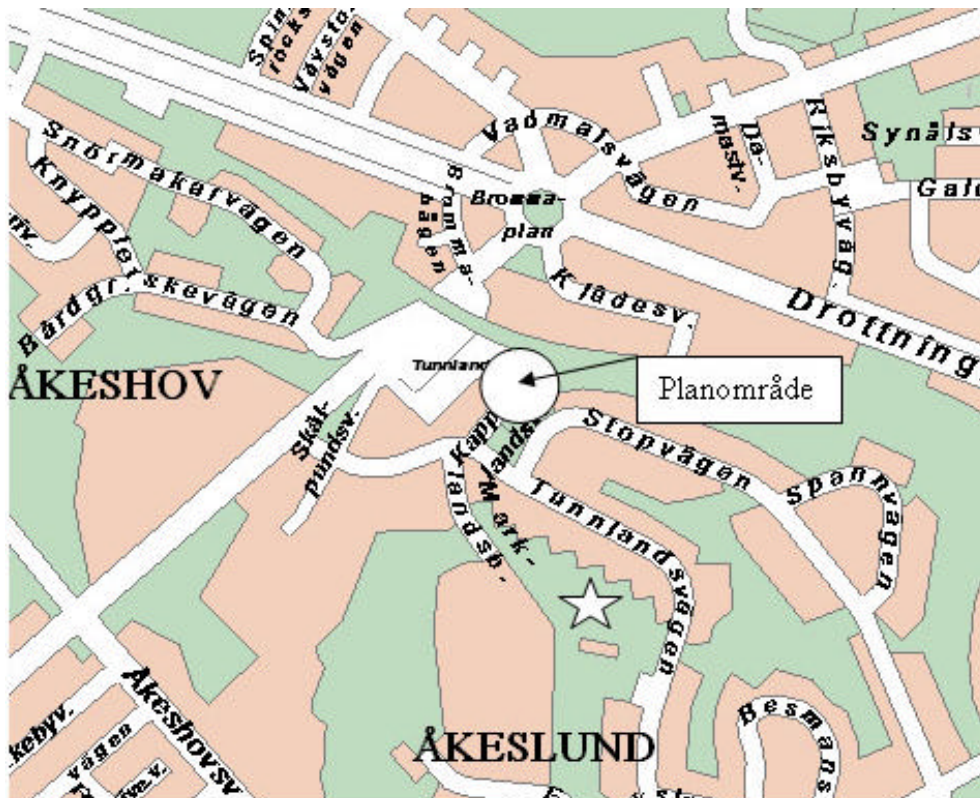
Planområdet utgörs av naturmark, gatumark och trafikområde. Detaljplanens syfte är att medge bebyggelse med ca 60 lägenheter i ett 16 våningar högt punkthus uppdelat på tre huskroppar på 7, 11 och 16 våningar runt ett gemensamt trapphus.

All parkering för den nya bebyggelse placeras på blivande kvartersmark på ett delvis nedsänkt parkeringsdäck i två plan på den mark som idag utgörs av gatumark(vändplan) och parkmark mellan kv Famnen och tunnelbanan.

Den parkmark som tas i anspråk för bebyggelsen föreslås kompenseras genom att befintlig parkväg öster om planområdet och Kapplandsstrappan rustas upp. Vidare föreslås att den inhägnade sopstationen för torgsopor tas bort och ersätts med sopcontainer under mark på torget.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan programsamråd. Planen beräknas antas första kvartalet 2006 och byggstart beräknas ske andra halvåret 2006.

Kontoret anser att det är angeläget att i lägen med närhet till kollektiva färdmedel bygga nya lägenheter med hiss och god tillgänglighet. Planförslaget är i huvudsak bra men vissa saker bör studeras närmare. Kontoret föreslår att nämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

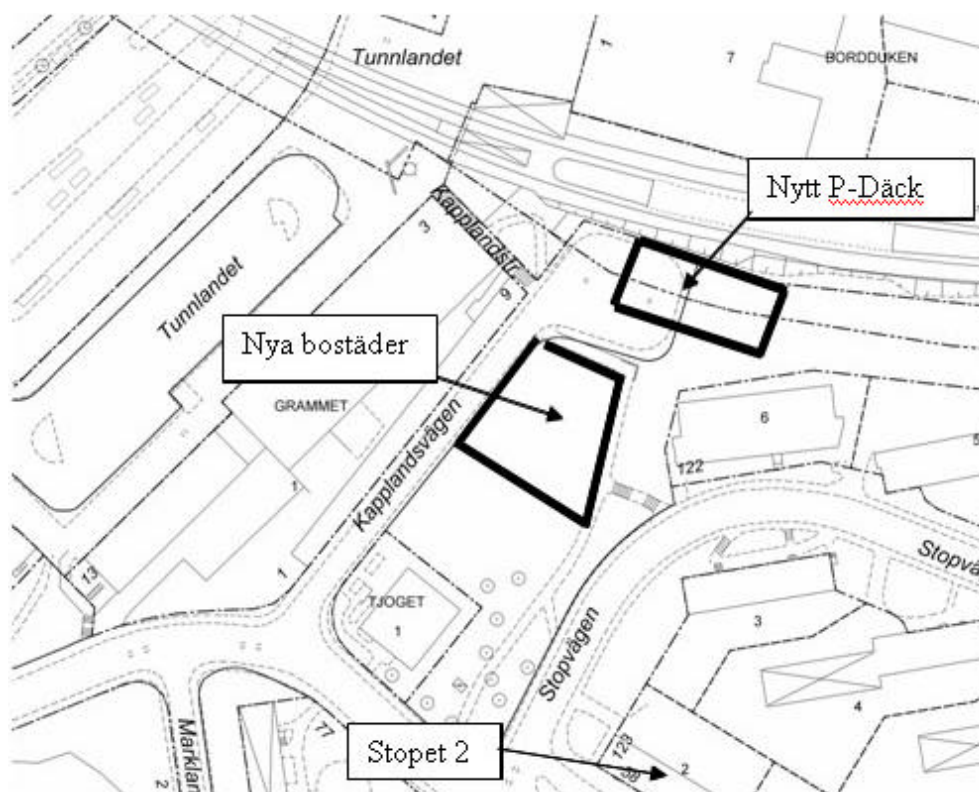


Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostadsändamål vid Kapplandsvägen/kv.Tjoget inom stadsdelarna Åkeslund och Riksby. Remissen ska besvaras senast den 25 maj. Stadsbyggnadskontoret har underrättats om att svar på remissen kommer tidigast efter marknämndens sammanträde den 23 juni.

Mot bakgrund av att området pekats ut som möjligt att pröva för bostadsbebyggelse i den landskapsanalys WSP utförd på kontorets uppdrag beslutade gatu- och fastighetsnämnden den 13 april 2004 att anvisa marken till NCC. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004. Startpromemoria togs i stadsbyggnadsnämnden den 13 maj 2004.

Planen omfattar i huvudsak delar av fastigheten Åkeshov 1:1 i stadsdelarna Åkeslund och Riksby. Planområdet avgränsas i norr av Brommaplans tunnelbanestation, i väster av Kapplandsvägen, i söder av kv. Tjoget och i öster av Stopvägen och kv. Fannen.



Detaljplaneförslag

Bebyggelse

Planområdet utgörs enligt gällande detaljplan av naturmark, gatumark och trafikområde. Den nya detaljplanens syfte är att medge bebyggelse med ca 60 lägenheter i ett 16 våningar högt punkthus uppdelat på tre huskroppar runt ett gemensamt trapphus. Huskropparna är 7, 11 och 16 våningar höga med entré från Kapplandsvägen.

Parkering

Parkering i stadsdelen Åkeslund sker idag både på gatumark och på kvartersmark med ca hälften vardera. Sammantaget ger detta, för den idag befintliga med små lägenheter dominerade bebyggelsen i området, ett

parkeringstal på 0,68 p-platser per lägenhet eller omräknat 0,21 p-platser per rumsenhet. I stadsbyggnadsnämndens beslut om parkeringstal sägs att det i ytterstaden skall vara 0,16-0,22 platser per rumsenhet inklusive besöksparkering eller omräknat på i medeltal 3 rum och kök 0,64-0,88 platser per lägenhet.

All parkering för den nya bebyggelsen placeras på blivande kvartersmark. Ett delvis nedsänkt parkeringsdäck i två plan har i planförslaget placerats på den mark som idag utgörs av gatumark(vändplan) och parkmark mellan kv Fammen och tunnelbanan. Antalet platser är 44 på p-däcket och 2 handikapplatser i anslutning till entrén på Kapplandsvägen. Med 60 lägenheter blir det ett parkeringstal på 0,76 platser per lägenhet.

På Kapplandsvägen försvinner 3 kantstensparkeringar och 14 på vändplanen som inte ersätts inom denna detaljplan.

För att förbättra parkeringssituationen för dem som redan bor i stadsdelen har tidigare i remiss på detaljplan för Spannvägen föreslagits att Spannvägen enkelriktas så att parkering kan ske på bägge sidor. Gatan kommer att breddas med ca en meter vilket ger 40 platser ytterligare för boende i området.

Föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till Brommaplans centrum med tunnelbanestation, busslinjer och kommersiell service. Närheten till centrum och tunnelbana talar för ett lägre parkeringstal men då det är brist på parkeringsplatser i centrum och de boende får konkurrera med infartsparkering och besökare/arbetande i centrum talar det för ett något högre parkeringstal än vad som föreslagits i detaljplanen.

Tillgänglighet

Samtliga nya lägenheter blir tillgängliga med hiss. Området är kuperat med stora höjdskillnader mellan centrum, Kapplandsvägen och Stoppvägen. Den nya detaljplanen påverkar inte tillgängligheten negativt för befintliga hus. Tillgänglighetsprojektet har granskat planen. Stadens utemiljöprogram skall följas. Stadsbyggnadsnämndens handikappråd utgör en av remissinstanserna.

Miljökonsekvenser

De nya husen påverkas av buller från tunnelbanan, Drottningholmsvägen och fläktar från centrumbebyggelsen. En bullerutredning har utförts, som visar att man inte klarar gällande riktvärden utan särskilda åtgärder. Med genomtänkta planlösningar och avskärmningar kan de krav som anges för avstegsfall B klaras, vilket innebär att den ekvivalenta ljudnivån utanför minst hälften av boningsrummen blir högst 55 dBA.

Barnkonsekvenser

Den parkmark som tas i anspråk utgör ingen lekvänlig miljö. Enligt stadsdelsförvaltningen utgör den ett tillhåll vilket gör den till en otrygg miljö. Förhoppningsvis kan detta förhindras genom att området delvis bebyggs och snyggas upp. En mindre lekplats planeras på kvartersmark i anslutning till det nya huset. Två hundra meter söder om planområdet ligger Tunnländsparken med stora gräsytor, bollplan och lekpark.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den parkmark som tas i anspråk för bebyggelsen föreslås kompenseras genom att befintlig parkväg öster om och genom planområdet rustas upp. Vidare föreslås att Kapplandstrappan rustas upp och att den inhägnade sopstationen för torgsopor tas bort och ersätts med sopcontainer under mark på torget.

För att förbättra parkeringssituationen i området föreslås att kontoret utreder om den dåligt utnyttjade gatumarken med parkering på Tunnländsvägen söder om fastigheten Stopet 2 kan effektiviseras för att skapa fler allmänt tillgängliga parkeringsplatser.

Ekonomiska konsekvenser

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt. Inkomsten i form av kapitaliserad tomträttsavgäld utgör cirka 13 mnkr. Stadens kostnader för i första hand upprustning av park- och gatumark samt kompensation beräknas inte överstiga 5 mnkr.

Preliminär tidplan

Detaljplanen, som handläggs med normalt planförfarande utan programsamråd, beräknas kunna antas första kvartalet 2006 och byggstart beräknas ske andra halvåret 2006 men är beroende av om planen överklagas eller inte.

Kontoret gör bedömningen att genomförandebeslut och avtal om exploatering kan tas på delegation varför ingen ytterligare redovisning för nämnden planeras.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det är angeläget att det i lägen med närhet till kollektiva färdmedel byggs nya lägenheter med hiss och god tillgänglighet. Programförslaget är i huvudsak bra men vissa saker bör studeras närmare.

Kvartersmarken bör justeras så att fornlämningen hamnar utanför kvartersmarken. Träd betecknat med N1 ska bibehållas. Får endast tas bort av sjukdomsskäl om den utgör fara för allmänheten. Om sprängning i parkmark behövs för fördröjningsmagasin bör annan lösning prövas. En angöringszon framför huset bör anordnas. Kontoret föreslår att parkeringstalet ökas till 1,0 platser per lägenhet.

Med ovan redovisade synpunkter föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT