



Kontaktperson
David Grind
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 52
david.grind@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-09-01

Ändrad detaljplan för del av fastigheterna Grimsta 1:2 och Vinsta 5:1 vid kvarteret Ombudet i stadsdelen Vällingby. Remiss av planförslag

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för område vid kv Ombudet inom stadsdelen Vällingby, S-Dp 2004-12180-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder vid Kv Ombudet inom stadsdelen Vällingby. Remissen ska besvaras senast den 17 augusti; markkontoret har dock fått dispens att inkomma med svar efter detta datum. Planförslaget innehåller sex friliggande flerbostadshus i 6-7 våningar mot Skattegårdsvägen vilka totalt innehåller ca 75 lägenheter.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kv Ombudet inom stadsdelen Vällingby. Remissen ska

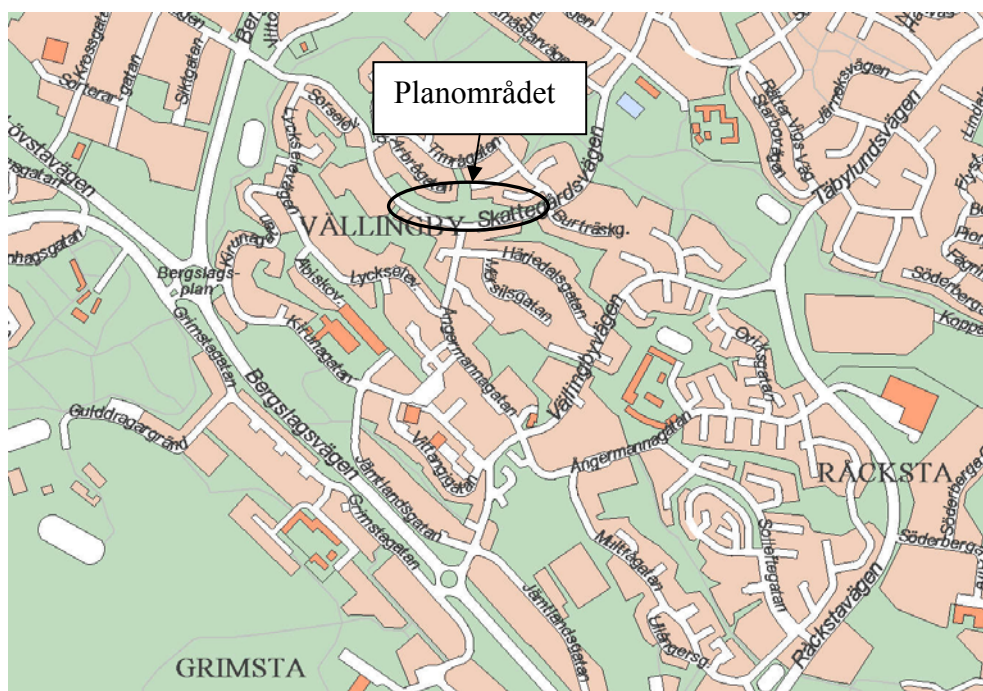
-
- Bilaga 1: Plankarta
 - Bilaga 2: Planbeskrivning
 - Bilaga 3: Genomförandebeskrivning

besvaras senast den 17 augusti; dock har kontoret fått dispens att inkomma med svar efter detta datum.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2004-03-02 att anvisa marken inom området till JM och Svenska Bostäder. Staden upplåter efter fastighetsbildning marken till byggherrarna.

Det aktuella området är idag en obebyggd sluttning och är utlagt som allmän platsmark; natur och gata. Motsatt sida av Skattegårdsvägen är bebyggd med punkthus och ovan bergpartiet ligger småhus och radhus.

Stadsbyggnadsnämnden tog 2004-08-12 ställning till planläggning av bostäder i Start-PM.



Detaljplaneförslag

Detaljplanens syfte är att sex punkthus med totalt ca 75 lägenheter ska kunna byggas inom del av fastigheterna Grimsta 1:2 och Vinsta 5:1. Övrig mark inom planområdet utgör park- och gatumark.

Idag omfattas området av två detaljplaner: 3932 och 3668, båda från 1951. Planerna anger markanvändningen allmän platsmark.

Bebyggelsen utgörs av sex punkthus som uppförs i suterräng intill Skattegårdsvägen. För att undvika att alltför mycket grönmärk tas i anspråk samt minimera ingreppet i sluttningen förläggs husen så nära Skattegårdsvägen som möjligt. Husens höjd varierar; de tre västra husen har

fem våningar mot norr och de tre östra har fyra våningar. Mot Skattegårdsvägen tillkommer två våningar i suterräng. Entréplanet är indraget på kvartersmark med en fri höjd på 3,5 meter för att tillåta passage av renhållningsfordon och uttryckningsfordon.



Planerad bebyggelse löser sin parkering inom kvartersmark. Mellan två hus i den västra delen anläggs ett parkeringsgarage som får ett planterbart bjälklag. Övrig parkering till bostäderna anläggs med en lokalgata på kvartersmark invid de tre östra husen. Antalet parkeringsplatser följer antagna riktlinjer för ytterstaden och är 53 ppl/75 lgh, vilket motsvarar 0,7 ppl/lgh.



Idag används del av norra sidan av Skattegårdsvägen som kantstensparkering för allmänt ändamål. Där lokalgatan anläggs tas kantstensparkeringen bort och flyttas till den södra sidan. Detta innebär att ca 8-10 platser försvinner längs den aktuella sträckan. Dock innebär förslaget vinster genom att bussar lättare kan ta sig fram i den västra delen och i den östra smalnas gatan av vilket kan bidra till ett lugnare trafiktempo.

De nya bostäderna ligger inom gångavstånd till Vällingby Centrum där både tunnelbana och flertalet bussar finns. Centret erbjuder även ett stort utbud av service.

Tillgänglighet

De nya husen ligger i nivå med gatan; angöring och handikappsparkeringar anordnas högst tio meter från entréerna. Utmed Skattegårdsvägens norra sida anläggs ny gångbana som ansluter till befintlig busshållplats väster om planområdet. Övriga allmänna gångvägar bevaras oförändrade.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats; planen bedöms ej ha betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Beskrivningen visar att området har vissa värden för biologisk mångfald, särskilt som livsmiljö för eklevande insekter. Området är dock avskilt från sammanhängande ekmiljöer och dess betydelse för insektsfaunan är troligen begränsad. Planförslaget bedöms inte påverka faunan negativt.

Husen kommer att inplaceras i slutningen vilket minskar grönområdet kvantitativt. Ingreppet kommer att minimeras så att så mycket av naturmarken som möjligt bevaras. Endast de träd som krävs för byggnationen ska avverkas och ambitionen är att behålla träd runt om och mellan husen.

Planområdet har idag en begränsad funktion som rekreationsyta på grund av topografien, bitvis tät vegetation och bullerutsatthet. Det är främst mittpartiet med gångvägar och trappor som förbinder bebyggelsen på höjden och Ångermannagatan som används.

Buller

En bullerutredning har gjorts vilken visar att trafiken på Skattegårdsvägen orsakar ekvivalenta bullernivåer på ca 65 dBA för de mest utsatta husen. Riksdagens mål om 55 dBA utanför fasad uppfylls därmed ej. För att klara ljudnivåerna utformas husen med skärmning av fasad, å balkong samt orientering av lägenheterna så att minst hälften av boningsrummen vetter mot de minst bullerutsatta sidorna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I samband med utbyggnaden gallras skogsmarken samt kompletteras med växter och träd för att förbättra möjligheten för överlevnad och spridning av arter. Gallringen gynnar också tillväxten av större ekar och mångfalden av andra intressanta träd.

Ovan nämnda åtgärder i kombination med utveckling av gångstråk och sittplatser ökar tillgängligheten till naturområdet vilket skapar tillfällen för rekreation och lek.

Markkontoret kommer tillsammans med stadsdelsförvaltning inventera omgivningen och åtgärder som ytterligare ska kompensera den ianspråktagna grönmarken.

Påverkan på barn

Kontorets bedömning är att planförslaget inte innebär några försämringar för barn. Ovan nämnda åtgärder i skogsmarken gör området mer tillgängligt för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Staden kommer att upplåta marken med tomträtt till byggherrarna. Den kapitaliserade tomträttsavgälden uppskattas vara ca 17 mnkr.

Staden kommer att få bära kostnader för ombyggnad av gata och belysning samt flytt och upprustning av gångvägar och trappor i parkmarken. Övriga utgifter för staden är kompensation för ianspråktagen grönmark där åtgärderna ej ännu är helt fastlagda. Exploateringen beräknas inte medföra någon omfattande ledningsflytt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott för staden.

Naturmarkens underhåll i form av gallring och övrig skötsel kan komma att påverka driftbudgeten.

Genomförande

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherrarna.

Markarbetena beräknas starta under våren 2006.



Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren år 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslutet när överenskommelse om exploatering ska träffas med JM och Svenska Bostäder, preliminärt andra kvartalet 2006.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret är positivt till nya bostäder i området då det befintliga beståndet av större hyreslägenheter och bostadsrätter är relativt litet och har inget att invända mot planförslaget.

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

SLUT