



Kontaktperson
Larisa Freivalds
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 20
larisa.freivalds@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-09-01

Ändrad detaljplan för del av fastigheten Aspudden 2:1 m.fl. vid Blommensbergsvägen i stadsdelen Aspudden. 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 fastigheten Aspudden 2:1 m fl vid Blommensbergsvägen i stadsdelen Aspudden, S-Dp 2004-08738-54.
2. Nämnden godkänner att markanvisningen till Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB övergår från hyresrätter till bostadsrätter.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Ett förslag till ändrad detaljplan för nya bostäder vid Blommensbergsvägen söder om Aspuddens skola i Aspudden är utsänt på remiss. Området är markanvisat till Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB och AB Stockholmshem för hyreslägenheter. Förslaget innehåller fem punkthus i fem våningar om sammanlagt 75 lägenheter. Då bebyggelsen studerats om sedan markanvisningen och utformats i en sammanhållen punkthusgrupp med likadana hus önskar Reinhold Gustafsson istället bygga bostadsrätter inom sin del. Marken där husen är placerade är idag en parkeringsplats, fritidsgården Hövdingagården samt på parkmark. Fritidsgården är tekniskt sett i dåligt skick, och föreslås istället ersättas med en paviljong ca 50 m väster om nuvarande plats inom befintlig skoltomt. Stor hänsyn har tagits i

Bilaga 1: Detaljplan

Bilaga 2: Skrivelse från Reinhold Gustafsson FörvaltningsAB

utformningen för att bevara befintliga träd på parkmarken. Intrånget i parkmarken minskar framför allt ytor som idag används för lek och vistelse av skolbarn och det föreslås kompenseras genom en upprustning av skolgården på Aspuddens skola. Parkeringen löses dels genom ett parkeringsdäck som samtidigt inrymmer parkering för skolans personal, dels genom en mindre andel markparkering inom fastigheten. Kontoret tillstyrker planförslaget.

Bakgrund/markanvisning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för nya bostäder vid Blommensbergsvägen i Aspudden (bilaga 1). Remissen skall besvaras senast den 2 september 2005.

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 22 juni 2004 markanvisning till AB Stockholmshem och Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB i området. Bägge bolagen erhöll markanvisning för hyreslägenheter. När markanvisningen gavs var tanken att områdets östra del skulle markanvisas till Stockholmshem, som där äger intilliggande bostadsfastigheter. Hörnet vid Eriks Segersälls Väg skulle markanvisas till Reinhold Gustafsson. Förslaget innehöll då ca 100 lägenheter. Under framtagandet av planen har det har visat sig att den befintliga fritidsgården Hövdingagården är i tekniskt dåligt skick och att det vore bättre att ersätta den med en ny byggnad snarare än att försöka renovera den. Det finns en ledig byggrätt inom skolfastigheten strax söder om gymnastiklokalerna längs Eriks Segersälls väg. Det finns också en önskan om att freda skolans tomt och del av intilliggande parkmark från bebyggelse för att behålla rekreationsytor för skolbarnen. I planförslaget har därför förutsatts att bostadsbebyggelsen samlar sig i den östra delen av området. Bebyggelsen har också bantats till 75 lägenheter i fem identiska punkthus som byggherrarna vill uppföra med gemensam entreprenör. Reinhold har dock meddelat att man ej kan klara produktionskostnader och hyresnivåer på samma villkor som Stockholmshem, och föreslår därför istället att deras del (40 %) blir bostadsrätter (se skrivelse från Reinhold Gustafsson, bilaga 2).

Staden har goda erfarenheter av samarbetsprojekt med likadana hus med olika upplåtelseformer bl a från projektet Aprikosen i Vällingby. Andelen hyresrätter i Aspudden är dessutom ca 65 %. Kontoret föreslår därför att Reinholds del av markanvisningen övergår till bostadsrätt. Om Reinholds måste avstå från sin markanvisning är det rimliga alternativet att Stockholmshem uppför samtliga bostäder.

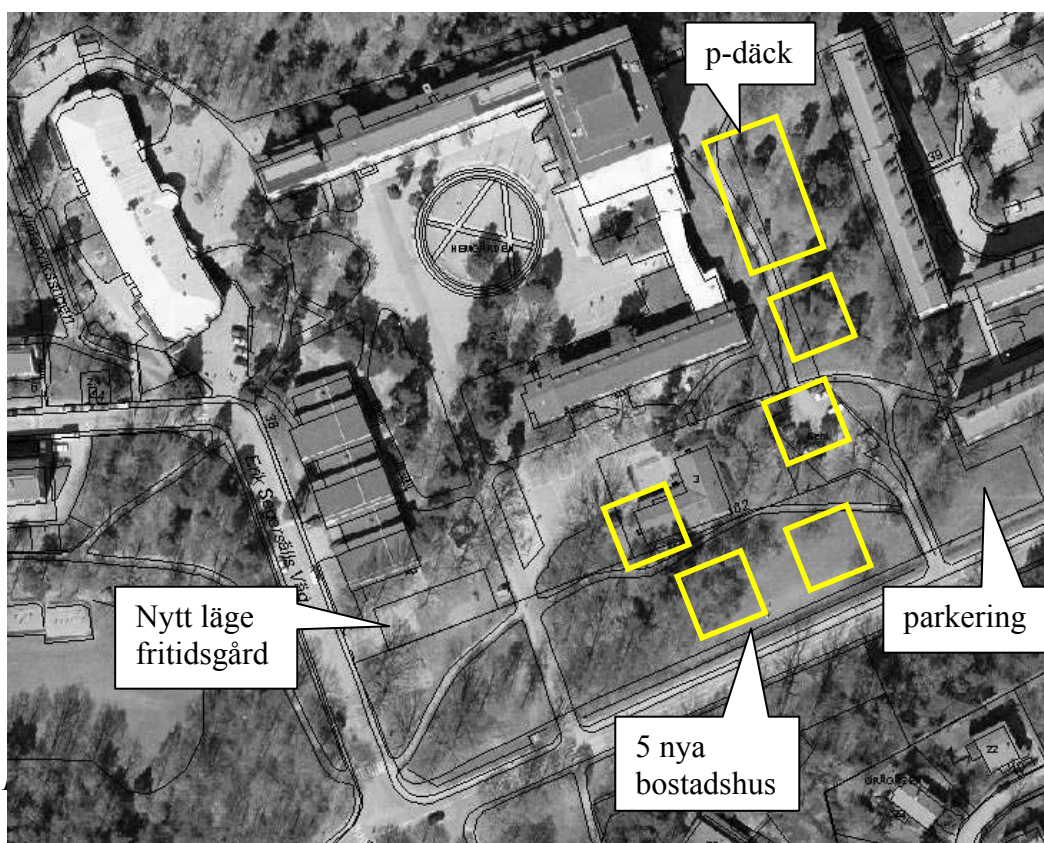
Detaljplaneförslag

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger söder om Aspuddens skola och består idag i huvudsak av en fritidsgård, en parkering för skolans personal samt parkmark. Fritidsgården – Hövdingagården - används av såväl barn som pensionärer både dag- och kvällstid. Byggnaden är dock sliten och har mycket stora tekniska brister. Det lönar sig bättre att ersätta byggnaden med än ny snarare än att rusta den. Det finns en rad stora ekar på området och naturmark som används för lek av skolbarnen.

Ny bebyggelse

Planen innehåller fem punkthus i fem våningar. Placeringen av husen har gjorts för att i största möjliga mån bevara befintliga träd och ianspråkta redan hårdgjorda ytor samt minimera nya körytor mellan bebyggelsen. Ett av husen placeras i stort sett på den yta där fritidsgården Hövdingagården ligger. En ny fritidsgård föreslås uppföras söder om gymnastiksalen där det tidigare legat en tillfällig paviljong som nyligen revs. Fritidsgården rymms inom gällande plan. Ett av husen ligger på skolans nuvarande personalparkering, och ytterligare ett strax norr om detta på parkmark öster om skolbyggnaden. Två hus är placerade på parkmark söder om skoltomten nära Blommensbergsvägen. Ett av dessa hus står på en yta där det också stått en tillfällig paviljong som använts som evakueringsdaghem under renoveringsarbeten.



Parkeringsstalet är 0,18 platser per rumsenhet vilket ungefär motsvarar parkeringsstalet 0,7 platser per lägenhet. Parkeringen löses genom ett parkeringsdäck på skolans baksida i anslutning till nuvarande vändplan. Genom att utnyttja markens naturliga lutning kan man bygga två våningar varav den understa är delvis under mark. Det övre planet föreslås nyttjas av skolan som kompensation för den parkering som försvinner. Fler platser än vad som tas i anspråk är möjliga att ersätta. Delar av den parkeringen bör även kunna nyttjas delvis som besöksparkering m m av bostäderna nattetid, vilket i så fall ger en extra resurs utöver parkeringsstalet 0,7. Det undre planet används permanent av de nya bostäderna. Därutöver finns en markparkering vid Blommensbergsvägen samt ett fåtal platser i direkt anslutning till husens entréer.

Miljö

En bullerutredning har genomförts som visar att bullernivåerna är måttliga och att riktvärden för bostäderna kommer att kunna klaras.

Den huvudsakliga miljökonsekvensen är ianspråktagandet av naturmark. Stora ansträngningar har därför gjorts för att framför allt bevara träd, bl a en sammanhållen rad av sex stora ekar. Ekarna är en viktig spridningsförutsättning för biologisk mångfald. Totalt sett måste dock ett tiotal träd tas ned. Mellan planområdet och Erik Segersälls väg ligger också en kulle med vegetation och berghällar som används för lek, samt en öppnare gräsyta med bl a björkar som bevaras.

Samråd

Kontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen som är positiva till förslaget att bygga en ny fritidsgård och freda hörnet vid Eriks Segersälls väg. Stadsdelsförvaltningen har beställt förslag till ny fritidsgårdspaviljong av Sisab. Kontoret har också samrått med Sisab och rektorn vid Aspuddens skola om kompensation för ianspråktagande av skolfastigheten. Intrånget i själva skolfastigheten är egentligen ganska begränsat, men i verkligheten upplever skolbarnen den parkmark som ligger framför skolan som en del av skoltomten. Parterna är därför ense om att förlusten av rekreationsytor bäst kompenseras med att rusta upp befintlig skolgård. Nuvarande skolgård är mycket stor, men ganska tråkig och dåligt utnyttjad. Den bör därför rustas med lektytor och planteringar i samråd med skolan, Sisab och stadsdelsförvaltningen.

Allmänt samrådsmöte har hållits den 20 juni, och oron för att barnens lektytor minskas framfördes då av närvarande föräldrar.

Analys och konsekvenser

Parkmark och kompensation för ianspråktagen grönyta

Som tidigare beskrivits är den viktigaste åtgärden för att bevara biologisk mångfald att spara så många som möjligt av de stora ekarna och andra träd.

Intrånget i rekreationsytor har också begränsats i största möjliga mån vid placeringen av huskropparna. Möjligheten att sprida ut bebyggelsen till den västra delen av området mot hörnet av Erik Segersälls väg har prövats, men kontoren bedömer att grön- och rekreationsvärden tas bättre tillvara om det området förblir obebyggt och bebyggelsen samlas i en grupp.

Fastighetsgränsen kommer att dras mycket snävt vid husen så att minsta möjliga intrång görs t ex vid den mindre skolgård som ligger bakom skolbyggnaden i södra delen av skoltomten. I övrigt avses befintliga skolgårdar rustas enligt förslaget ovan. Önskemål finns också från stadsdelsförvaltningen att rusta upp Botvidsparken i centrala Aspudden, vilket kan vara motiverat för att kompensera slitage på närliggande parker.

Trafik

För husen i den östra delen kommer sopbilar och andra fordon att kunna angöra och vända vid vändplanen norr om parkeringsdäcket. För de två västra husen krävs att sopbilar kan stanna vid Blommensbergsvägen. Ingen övrig kantstensparkering kommer att vara tillåten längs Blommensbergsvägen då körbanebreddens är ca 7 m.

Tillgänglighet

Projektet bedöms inte ha några större svårigheter ur tillgänglighetssynpunkt. Handikapparkeringsplatser kommer att finnas ca 10 m från alla bostadsentréer. Sophantering kommer att lösas med utvändigt placering av lämningsställen och förutsätts utformas så att de lätt kan nås av funktionshindrade.

Påverkan på barn

Som tidigare konstaterats upplever barnen att parkområdet framför skolan är en del av skolgården och bebyggelsen blir då ett intrång. Befintlig skolgård skulle dock kunna göras mycket trevligare och användas mer än vad den gör idag. Utformning av nya lektytor m m bör ske i samråd med skolan. Planförslaget har satts upp i skolan och samrådet hölls i skolans lokaler.

Måluppfyllelse samt näringsliv och jobb i regionen

Projektet ligger inom 20K-projektet och är av betydelse för såväl bostadsförsörjningen som arbetstillfällen inom byggsektorn.

Ekonomi

Exploateringskalkylen visar preliminärt på investeringskostnader om drygt 112 000 kr per lägenhet, vilket är något mindre än den genomsnittliga exploateringskostnaden för lägenheter i ytterstaden. Totalt visar kalkylen på ett överskott. De största kostnaderna är upprustning av skolgården och ev andra närliggande parker samt rivning av Hövdingagården. En mer noggrann kalkyl kommer att tas fram till genomförandebeslutet.

Genomförande och tidplan

Planen beräknas kunna ställas ut kvartal 3 2005 och antas kvartal 4 2005. Byggstarten måste samordnas med färdigställandet av en ny fritidsgård men beräknas kunna ske till sommaren 2006.

Överenskommelse om exploatering kommer att tecknas med berörda byggherrar och ett genomförandebeslut beräknas redovisas i slutet av 2005.

Markkontorets förslag

Kontoret tillstyrker planförslaget med följande synpunkter:

Ekarnas krondiameter måste noga sättas ut vid placering av bebyggelsen så att ekarna står fria från husen. Även under byggnationen måste träden kunna skyddas. Den gångstig som är illustrerad från huset längst i väster fram till parkeringsdäcket måste också anläggas med stor försiktighet och anpassning till befintliga träd.

Stadens tillgänglighetskrav på angöringsmöjlighet för rörelsehindrade inom 10 m från entré innebär att en del bilar kommer att köra upp på den lilla angöringsväg på kvartermark som leder fram till de två västra husen. Om de fyra platserna är upptagna samtidigt saknas vändmöjlighet för bilar som då sannolikt kommer att backa tillbaka ut mot Blommenbergsvägen. Närheten till skola och daghem ställer extra krav på trafiksäkerheten och backande fordon är inte lämpligt. Möjlighet att ordna vändficka intill parkeringsplatserna bör därför studeras i det fortsatta arbetet.

SLUT