



Kontaktperson
Gustaf Schneider
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-09-22

Ändrad detaljplan för del av fastigheten Kungsängsliljan 6 i stadsdelen Midsommarkransen. 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 Kungsängsliljan 6 i stadsdelen Midsommarkransen, S-Dp 2004-03343-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

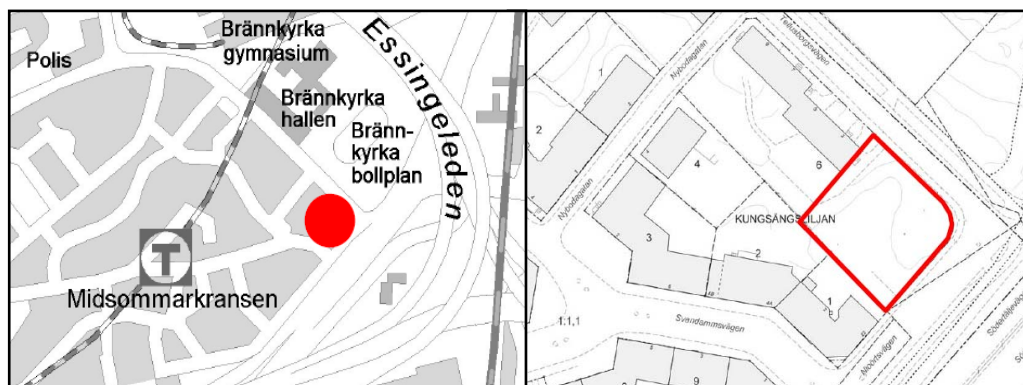
Planen syftar till att möjliggöra byggandet av ett hus i vinkel som sluter ett idag öppet hörn av kv Kungsängsliljan i Midsommarkransen. Den föreslagna byggnaden är i fyra våningar och omfattar ca 28 lägenheter. Dessa kommer att upplåtas med hyresrätt. Idag består området av en relativt plan gräsyta, delvis med berg i dagen, bevuxen med träd och buskar.

Då fastigheten Kungsängsliljan 6 ägs av Stockholmshem beräknas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå. Markkontoret ser positivt på att nya bostäder tillskapas i ett centralt läge med goda kollektiva kommunikationer samt med närhet till service och rekreation. Det aktuella planområdet är kraftigt bullerstört från Södertäljevägen och Essingeleden varför ytan idag svårigen kan användas för rekreation. Den tilltänkta bebyggelsen kommer att fungera som en bullerskärm och ur bullersynpunkt förbättra miljön i kvarteret. Förutsättningarna är därmed goda för en ökad användning av den tidigare bullerstörda grönytan i kvarteret, som Stockholmshem dessutom avser upprusta i samband med exploateringen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bebyggelse inom fastigheten Kungsängsliljan 6 i Midsommarkransen. Remissen ska besvaras senast den 2 september 2005. Markkontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i marknämnden den 22 september 2005. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.



Planområdets läge i staden och i kvarteret Kungsängsliljan.

Kvarteret Kungsängsliljan består idag av byggnader med varierande ålder och utseende. Hushöjderna varierar mellan tre och fyra våningar. Fastigheten Kungsängsliljan 6, som ligger i nordöstra delen av kvarteret, ägs av AB Stockholmshem. Den är idag delvis bebyggd med ett hus i tre våningar. Planområdet omfattar en obebyggd del av Kungsängsliljan 6 som ligger i kvarterets östra hörn. Idag består området av en relativt plan gräsyta, delvis med berg i dagen, bevuxen med träd och buskar.

För Kungsängsliljan 6 gäller Pl 3741 från år 1950. På ytan utefter Nioörtsvägen, parallell med Södertäljevägen, finns en outnyttjad byggrätt för ett bostadshus i tre våningar. Övrig berörd mark får enligt planen ej byggas. Planförslaget innebär en komplettering av ett oavslutat kvarter, vilket överensstämmer med översiktsplanens intentioner för stadsdelar av denna typ.

Tidigare beslut

Start pm i SBN 2004-04-22

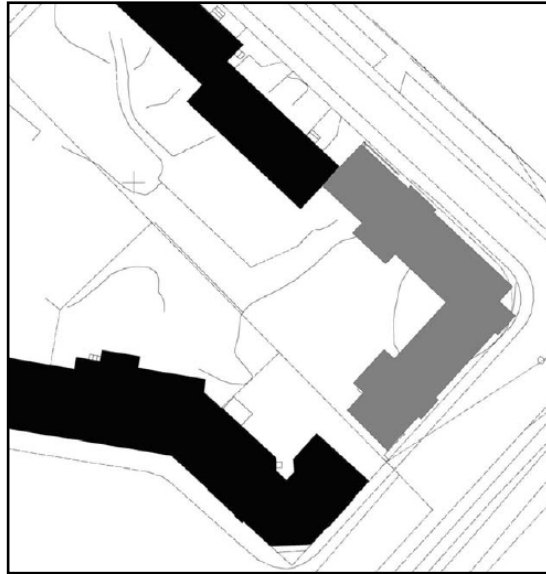
Detaljplaneförslag

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av ett hus i vinkel som sluter det tidigare öppna hörnet i östra delen av kv Kungsängsliljan. Den föreslagna byggnaden är i fyra våningar och omfattar ca 28 lägenheter. Dessa kommer att upplåtas med hyresrätt. Byggnadens norra gavel byggs delvis ihop med gaveln på Stockholmshems befintliga byggnad på Kungsängsliljan 6. Den

södra gaveln placeras ca 6 meter från befintligt bostadshus på Kungsängsliljan 1 så att en passage till gården skapas.

Parkering löses i garage under den föreslagna byggnaden, med infart från Nioörtsvägen. Garaget rymmer 16 platser vilket för 28 lägenheter ger ett parkeringstal på mindre än 0,6 bilplatser per lägenhet.

Kollektivtrafiken är god i området med närhet till både tunnelbana och buss. Även tillgången till kommersiell service är god i området.



Situationsplan med föreslagen byggnad i grått.

Tillgänglighet

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

Miljökonsekvenser

Planområdets närhet till Södertäljevägen och Essingeleden medför att ytan är kraftigt bullerstörd. En genomförd miljökonsekvensbeskrivning visar dock att den föreslagna vinkellösningen avskärmar kvarterets gårdssida från trafikbuller och förbättrar ljudmiljön avsevärt för befintliga bostäder i kvarteret. De planerade bostäderna får en tyst sida mot gården, det vill säga ljudnivåer under 55 dB(A). På övriga punkter kan bostäderna utformas så att avstegsfall B enligt de av riksdagen uppsatta riktvärdena för trafikbuller kan uppnås. Med hänsyn till planområdets goda kollektivtrafikläge, det centrala läget i regionen samt stadens intensifierade arbete med att åtgärda bullerstörningar orsakade av trafik på det kommunala vägnätet, bedömer stadsbyggnadskontoret att avstegsfall B i detta fall är motiverat.

Befintliga träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt och hårdgjorda ytor minimeras för att underlätta infiltration av dagvatten. Tillgången till rekreation i närområdet är god med gångavstånd till bland annat sjön Trekanten, Vinterviken, Årstaviken och Årstaskogen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då marken ägs av Stockholms hem planeras ingen särskild grönkompensation från stadens sida. I samband med exploateringen kommer dock Stockholms hem att rusta upp den gemensamma gården. Att den

tilltänkta bebyggelsen avskärmar kvarteret från buller innebär också en förbättring av den befintliga miljön, vilket ger goda förutsättningar för ett ökat nyttjande av den kvarvarande grönytan i kvarteret.

Påverkan på barn

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på barn. Närlekmöjligheter finns bland annat i form av en bollplan strax norr om planområdet samt i Svandammsparken i centrala Midsommarkransen.

Ekonomiska konsekvenser

Då fastigheten Kungsängsliljan 6 ägs av Stockholmshem beräknas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå.

Genomförande och preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas i slutet av år 2005. Byggstart beräknas således kunna ske under våren år 2006. Då exploateringen sker på Stockholmshems mark och inte kräver några större investeringar från stadens sida planeras inget ytterligare beslutstillfälle för marknämnden i ärendet.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att ett parkeringstal på mindre än 0,6 bilplatser per lägenhet är för lågt. Den av gatu- och fastighetsnämnden godkända trafik- och gatumiljöplanen för aktuellt område redovisar att beläggningsgraden på parkeringar i Midsommarkransen är ca 80 %. Ett parkeringstal på minst 0,7 bilplatser per lägenhet bör därför tillämpas.

Markkontoret ser positivt på att nya bostäder tillskapas i ett centralt läge med goda kollektiva kommunikationer samt med närhet till service och rekreation. Det aktuella planområdet är kraftigt bullerstört varför grönytan där idag svårigen kan användas för rekreation. Det är därför också positivt att den tilltänkta bebyggelsen kommer att fungera som en bullerskärm och ur bullersynpunkt förbättra miljön i kvarteret. Förutsättningarna är därmed goda för en ökad användning av den kvarvarande grönytan inne i kvarteret, som Stockholmshem dessutom avser upprusta i samband med exploateringen.

Kontoret föreslår att marknämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

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

SLUT