



Kontaktperson
Margareta Catasús
Ytterstad
Telefon: 08-508 26062
margareta.catasus@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-02-16

Ny detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Luftskeppet i Skarpnäcks gård. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Luftskeppet i Skarpnäcks gård, S-Dp 2005-06464-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för del av Skarpnäcks Gård 1:1 vid Flygfältsgatan söder om kv Luftskeppet i stadsdelen Skarpnäcks Gård, S-Dp 2005-06464-54. Planförslaget innehåller 43 radhuslägenheter i högst två våningar. Folkhem AB och Q-gruppen AB är byggherrar. Kontoret har varit delaktigt i planprocessen och våra synpunkter under hand har beaktats.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid Flygfältsgatan söder om kvarteret Luftskeppet i Skarpnäcks gård. Remissen ska besvaras senast 2006-02-24.

Markkontoret beslutade 2004-03-16 att anvisa marken inom området till Stockholmsbyggmästarna. Marken har sedan fördelats inom Stockholmsbyggmästarna till Folkhem AB och Q-gruppen AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2005.

Marken ägs av staden och består huvudsakligen av en plan gräsyta. I den södra delen ligger en bussvändslinga som föreslås flyttas till andra sidan om Flygfältsgatan.

För området gäller generalplan 7521 från 1980-12-19 där marken som föreslås för planändring är avsedd för bussterminal och infartsparkering.

Tidigare beslut

- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisning 2005-02-15.
- Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria 2005-05-24,
- Marknämnden: Programremiss 2005-09-01, återremiss 2005-10-13



Situationsplan

Detaljplaneförslag

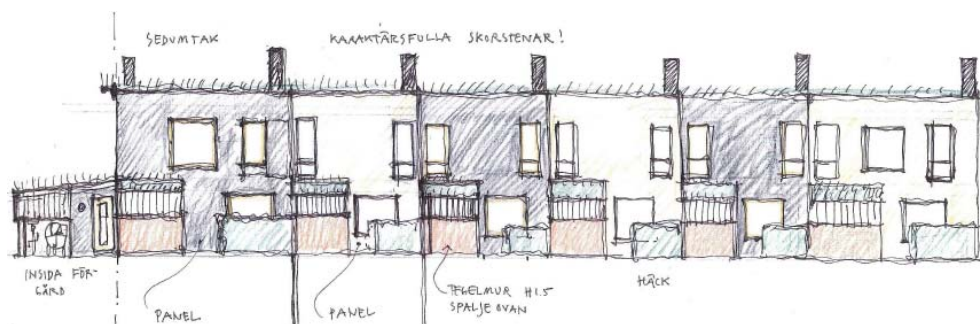
Planförslaget, se bilaga 1, omfattar 43 radhuslägenheter som grupperas som ett omslutet kvarter med samlad parkering i norr och söder om bebyggelsen. En ny infartsgata anläggs norr om de nya bostäderna och den befintliga infartsgatan läggs igen och planteras. Förslaget omfattar 43 radhuslägenheter i tre hustyper med storlekar om 93, 114 och 118 m². Parkeringstalet är 1,0 bil per radhus. Om biltätheten blir högre finns det gott om lediga p-platser att hyra i parkeringsgaraget i kv Luftskeppet.

Kommersiell service är främst lokaliserad längs Skarpnäcks Allé. Närmaste skola är Skarpa By skola, cirka 500 meter från det planerade området. I stadsdelen finns flera friskolor och barnstugor.

Kollektivtrafikläget är mycket bra, med lokalbuss med hög turtäthet i direkt anslutning till området samt tunnelbana inom 400 meter.



Fasad mot trädgården



Fasad mot gatan

Analys och konsekvenser

Tillgänglighet

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljökonsekvenser

Området som föreslås för bebyggelse består huvudsakligen av en plan gräsyta och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan avseende rekreation, landskapsvärden, naturmiljö eller hydrologi. En värdefull

ekslutning som gränsar till den föreslagna bebyggelsen i öster har mätts in och avses bevaras.

De nya bostäderna är utsatta för trafikbuller från främst Tyresövägen. Gjorda bullerberäkningar förutsätter att ett 2,5 m högt bullerskydd byggs mot Tyresövägen på Vägverkets vägområde. Uteplatserna mot Flygfältsgatan avses skärmas.

Området är beläget inom tillrinningsområdet till sjön Flaten som är klassad som mycket känslig för mänsklig påverkan enligt stadens dagvattenstrategi. För småhusområden inklusive lokalgator föreslås infiltration och fördröjning där så är möjligt. Dagvattnet behöver inte renas. I första hand ska dagvatten tas omhand lokalt inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten. Husen byggs med sedumtak, vilket bidrar på ett positivt sätt till fördröjning av dagvattnet.

Planförslaget bedöms inte medföra att luftkvalitetsnormen för kväveoxid eller partiklar överskrids.

Ett kraftledningsstråk är beläget söder om Flygfältsgatan. De nya bostäderna är som närmast belägna cirka 70 meter från ledningen, vilket bedöms som godtagbart med hänsyn till magnetiska fält.

Hushållsavfallet planeras att tas om hand i befintlig sopsuganläggning för intilliggande kvarter. Möjlighet till källsortering av hushållssopor ska finnas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är inte planlagt som naturmark men kontoret avser ändå att kompensera den grönyta som tas i anspråk. Kompensationen består upprustning av närliggande parkstråk, förbättrad anslutning från stadsdelen till Nackareservatet samt borttagning av stängsel vid sjön Flaten.

Ekonomiska konsekvenser

Staden avser upplåta marken med tomträtt till Folkhem AB och Q-gruppen AB. Byggherrarna bygger 43 radhus och kommer att upplåta dem med bostadsrätt. Stadens intäkter består i avgäldsunderlag för 43 radhus med bostadsrätt. Husen har en snittyta på 101 m² BTA, vilket skulle ge ca 8 mnkr i avgäldsunderlag.

Stadens utgifter i projektet består av fastighetsbildning, bullerskärm, flytt av bussvändlinga, ledningsserviser och borttagning av stängsel.

Ekonomi bedöms som god och kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

Projektet bedöms inte ge några nämnvärda konsekvenser på stadens framtida driftbudget. Skötseln av bullervallen förväntas skötas och bekostas av Vägverket eftersom den kommer att uppföras inom deras vägområde.

Påverkan på barn

Ytan bedöms inte idag vara barns naturliga ställe för lek och spel, då området gränsar till ett större skogsområde. Centralt i det nya radhusområdet sparas ett område för småbarnslek.

Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att ge en positiv utveckling på det lokala näringslivet och skolor mm, genom ett större underlag. Vidare kommer de arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden ge en positiv påverkan på näringslivet.

Genomförande

Byggherren står för all utbyggnad inom kvartersmark. Staden svarar för ombyggnad av gata vid angöring till fastigheten, gång- och cykelfält samt bullervall med plank.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas i september år 2006. Efter att planen vunnit laga kraft kan byggstart ske, troligen i slutet av år 2006. Inflyttning beräknas ske vid årsskiftet 2007/2008.

Kontoret avser att återkomma till marknämnden i slutet av våren 2006 för genomförandebeslut då utgifterna beräknas överstiga 5 mnkr.

Markkontorets synpunkter

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och byggherren varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Kontoret menar att förslaget är bra och att ambitionen att skapa ett trivsamt och välfungerande bostadsområde är hög. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av radhus i stadsdelen.

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

SLUT