



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

Till
Marknämnden 2006-03-09

Ny detaljplan för fastigheten Skarpnäcks gård 1:10 samt del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Pungpinan i Skarpnäcks gård. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för fastigheten Skarpnäcks gård 1:10 samt inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Pungpinan i Skarpnäcks gård, S-Dp 2005-06471-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

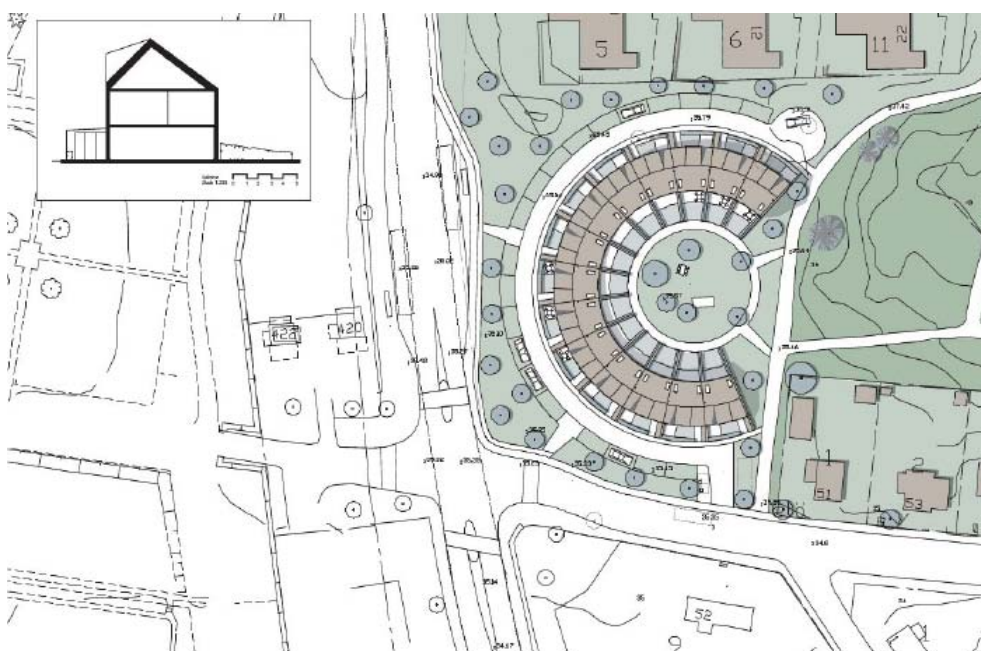
Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för fastigheten Skarpnäcks gård 1:10 samt del av Skarpnäcks Gård 1:1 norr om kv Pungpinan i stadsdelen Skarpnäcks Gård, S-Dp 2005-06471-54. Planförslaget innehåller 14 radhuslägenheter i högst två våningar samt omläggning av korsningen Gamla Tyresövägen/Skarpnäcksvägen som byggs om och görs mer trafiksäker. Einar Mattsson Byggnads AB är byggherre. Kontoret har varit delaktigt i planprocessen och våra synpunkter 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 för fastigheten Skarpnäcks gård 1:10 samt inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 norr om kvarteret Pungpinan i Skarpnäcks gård. Remissen ska besvaras senast 2006-02-28. Marknämnden har fått utökad tid t o m 2006-03-09.

För området gäller del av PL 577 samt del av Dp1999-06273. Marken ägs av staden och består huvudsakligen av gatumark, specialområde för bilservice samt en mindre del parkmark.



Situationsplan

Tidigare beslut

Markkontoret beslutade 2004-03-16 att anvisa marken inom området till Stockholmsbyggmästarna. Marken har sedan fördelats inom Stockholmsbyggmästarna till Einar Mattsson Byggnads AB. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004-06-22. Programremissen togs i Gatu- och fastighetsnämnden 2005-02-15.

Detaljplaneförslag

Planförslaget omfattar 14 nya radhuslägenheter i en bågformad tvåvåningsbyggnad. Byggnaden tar vara på platsens förutsättningar och skapar en fredad gårdssida som vetter mot parkslutningen i öster. Vindsvåningen föreslås vara inredningsbar för ateljé och förråd.

Angöring till de nya bostäderna sker mot Skarpnäcksvägen. Tjugo parkeringsplatser anläggs utmed kvartersgatan vilket motsvarar drygt 1,4 platser per radhus. På andra sidan Gamla Tyresövägen finns en stor parkeringsplats på gatumark avsedd för besökare till Skogskyrkogården. Parkeringen nyttjas endast i liten omfattning och bör kunna samnyttjas även av besökande till de nya radhusen.

En befintlig parkväg i öst-västlig riktning tas bort genom att gång- och cykeltrafiken förläggs på kvartersmark. Den allmänna tillgängligheten garanteras med ett x-område genom kvarteret.

Skarpnäcksvägens anslutning till gamla Tyresövägen byggs om. Gatuombyggnaden på Skarpnäcksvägen medför sannolikt ett mindre intrång i fastigheten Pungpinan 9. Gamla Tyresövägen smalnas av med bredare refuger och busshållplatsen på den östra sidan flyttas något norrut. Trafiksituationen kommer att bli mer överskådlig, funktionell och trafiksäker efter ombyggnaden.

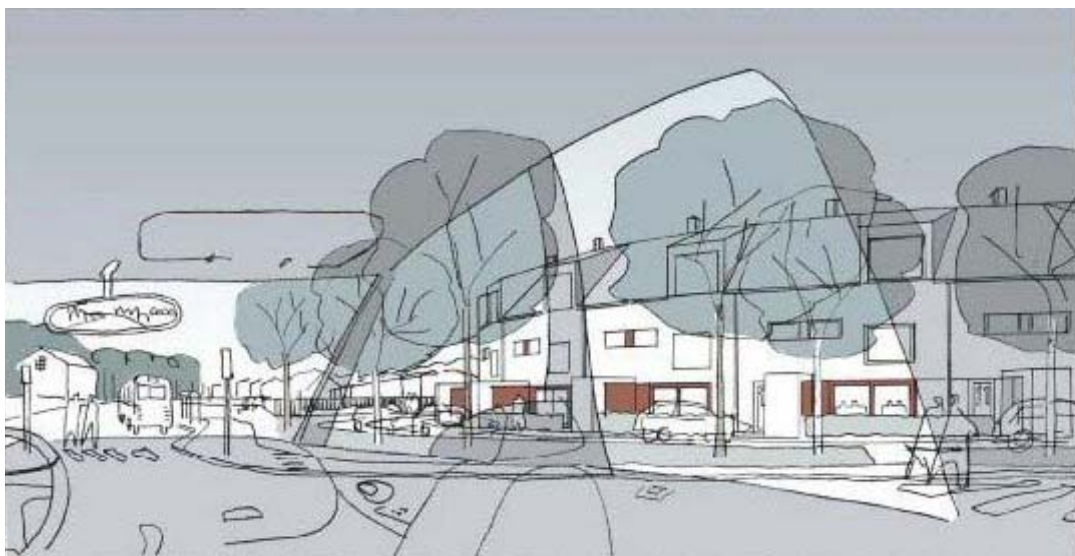
Området används idag för bensinförsäljning och källsortering av hushållsavfall. Bensinstationen läggs ned. Sopbehållarna avses flyttas till en ny plats snett över Gamla Tyresövägen på en del av parkeringsytan utanför Skogskyrkogården.



Illustration

Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 900 meter norrut vid korsningen Gamla Tyresövägen/Sockenvägen. Fler butiker finns på cirka 1,5 km avstånd i Bagarmossen och Skarpnäck. Flera barnstugor finns i området. Närmaste grundskola är Skarpnäcksskola. I stadsdelen finns också flera friskolor.

Området trafikeras både av matarbuss till tunnelbanan i Skarpnäck och Kärrtorp, bussar till Gullmarsplan samt nattbuss.



Vy från Gamla Tyresövägen



Vy från gårdssidan

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.

Teknisk försörjning

De nya bostadshusen kan anslutas till befintligt ledningsnät avseende el, va och tele. En befintlig avloppsledning i planområdets östra del förutsätts tas bort och anslutas på annat sätt till befintliga avloppsledningar.

Miljökonsekvenser

Området som föreslås för bebyggelse består huvudsakligen av en asfalterad yta och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan avseende rekreation, natur- och kulturmiljö eller hydrologi. Läget nära Skogskyrkogården och Pungpinans småhusområde medför särskilda krav på utformningen av bebyggelsen.

De nya bostäderna är utsatta för trafikbuller från främst trafiken på Gamla Tyresövägen som uppgår till 7 000 fordon per dygn. Trafikbullret har beräknats för projektet. Samtliga lägenheter utformas med minst hälften av boningsrummens fönster mot tyst sida.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms genomförbar i området.

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

Sophantering sker i nedgrävd behållare som hämtas maskinellt från Skarpnäcksvägen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området som föreslås för bebyggelse är i huvudsak beläget på gatumark och en bensinstationstomt samt en mindre del på parkmark. Projektet innefattar anläggning av gräsytor och plantering av träd mellan den nya bebyggelsen och Gamla Tyresövägen. Kontoret bedömer därför att ingen ytterligare kompensation är nödvändig.

Ekonomiska konsekvenser

Staden avser upplåta marken med tomträtt till Einar Mattsson Byggnads AB. Byggherren bygger 14 radhus och kommer att upplåta dem med bostadsrätt. Stadens intäkter utgörs av avgäldsunderlag för 14 radhus med bostadsrätt. Husen har en snittyta på 129 m² BTA exklusive inredningsbar vind, vilket ger ca 3,6 mnkr i avgäldsunderlag. Avgäldsunderlaget kan komma att justeras något uppåt beroende på vindens utformning.

Stadens utgifter i projektet består i huvudsak av ombyggnad av gata, fastighetsbildning, flytt av avloppsledning och ledningsserviser.

Ekonomi för själva bostadsprojektet bedöms som god men tillsammans med gatuombyggnaderna ger projektet ett underskott till staden i

storleksordningen 2-3 miljoner. Ursprungligen låg detta projekt, som en del i ett större utbyggnadsområde, Hundkappen. Bebyggelseplanerna på själva hundkapplöpningsbanan har utgått och har ersatts med andra områden (Horisontvägen, Autopiloten och Luftskeppet). Kvar från det ursprungliga förslaget finns, förutom detta projekt även projektet Sparsamheten. De andra delarna har fallit ut som egna detaljplaner (och Sparsamheten) där ekonomin bedöms ge staden ett överskott. Gatuombyggnaden vid korsningen Gamla Tyresövägen/Skarpnäcksvägen är positiv för alla dessa delprojekt tillika det befintliga bostadsbeståndet i Skarpnäcks gård.

Projektet bedöms inte ge några nämnvärda konsekvenser på stadens framtida driftbudget.

Påverkan på barn

Skogsområdet direkt öster om planområdet blir genom den nya bebyggelsen mer skyddad från trafik och buller och därigenom mer lämplig för lek än i nuläget.

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. 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 korsningen Gamla Tyresövägen samt flytt av avloppsledning.

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.

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

SLUT