



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

Till  
Marknämnden 2006-03-09

**Ny detaljplan för del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid kv Sparsamheten 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 Sparsamheten i Skarpnäcks gård, S-Dp 2005-19173-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för del av Skarpnäcks Gård 1:1 vid Gamla Tyresövägen väster om kv Sparsamheten i stadsdelen Skarpnäcks Gård, S-Dp 2005-19173-54. Planförslaget innehåller 43 rad- och kedjehuslägenheter i högst två våningar. Järntorget Bostad AB och Byggnadsfirman Erik Wallin AB är byggherrar. 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

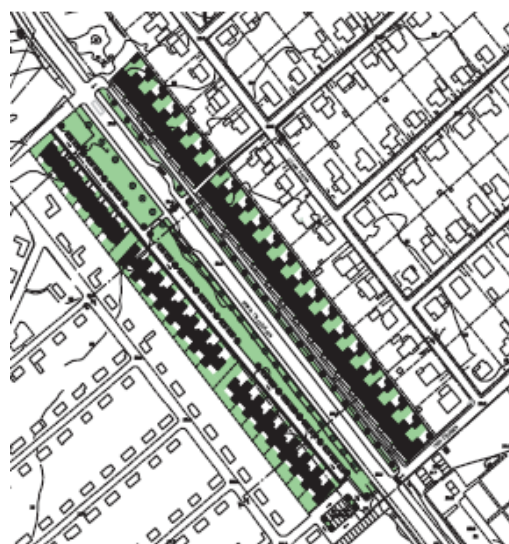
Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 vid Gamla Tyresövägen väster om kvarteret Sparsamheten i Skarpnäcks gård. Remissen ska besvaras senast 2006-02-28. Marknämnden har fått utökad tid t o m 2006-03-09.

Marken ägs av staden och består huvudsakligen av plana gräsytor.

För området gäller del av PL 424(fastställd 1926-12-30), del av PL1972-02-19 (1972-02-18) samt del av Gpl 751 (1980-12-19). Området nordost om Gamla Tyresövägen är kvartersmark med byggrätt för tvåvåningsbebyggelse med öppet eller kopplat byggnadssätt och övriga området utgörs av gatumark, parkmark och mark som ej är planlagd.



Flygfoto över planområde



*Situationsplan*

## Tidigare beslut

- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisning 2004-03-16
- Gatu- och fastighetsnämnden: Programremiss 2005-02-15
- Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria 2004-06-22

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-03-16 att anvisa marken inom området till Stockholmsbyggmästarna. Marken har sedan fördelats inom Stockholmsbyggmästarna till Järntorget Bostad AB och Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

## Detaljplaneförslag

Planförslaget, se bilaga 1, omfattar 43 rad- och kedjehus längs en 250 meter lång sträcka av Gamla Tyresövägen mellan Trohetsvägen och ett trädbevuxet höjdparti söder om kv Pungpinan. Marken utgörs av plana gräsytor. De nya husen uppförs i 1-2 våningar. Bebyggelsen utformas olika på de båda sidorna på grund av förutsättningarna på platsen, t ex bilplatser mellan huskropparna på den smalare östra sidan, och för att få en variation. Gamla Tyresövägen ger idag intryck av landsväg över fältet. Planförslaget innebär en väsentlig förändring av gatubilden och bebyggelsen kommer söderifrån att utgöra ett karaktärsfullt entrémotiv till villastaden norrut.

Angöringen sker via en enkelriktad kvartersgata med infart söderifrån på den östra sidan och infart norrifrån på den västra sidan.

Varje hus har antingen carport, garage eller biluppställningsplats vid entrén. En parkeringsplats med 8 platser anordnas på den nordöstra sidan av Gamla Tyresövägen vid infarten till den enkelriktade kvartersgatan. För bebyggelsen på sydöstra sidan om vägen anordnas 23 parkeringsplatser utmed kvartersgatan. Vid infarten till koloniområdet söder om radhusen finns en parkeringsplats avsedd för koloniområdet.



*Fasad mot  
gatan - öster  
om Gamla  
Tyresövägen*



*Fasad mot  
gatan - väster  
om Gamla  
Tyresövägen*

Gamla Tyresövägen är sedan några år planterad med fågelbärsträd utmed västra sidan. Östra sidan av vägen kompletteras på motsvarande sätt. Gång- och cykelvägar längs Gamla Tyresövägen ligger kvar i nuvarande läge. Gatan byggs om med refuger för att dämpa hastigheten och öka trafiksäkerheten. Befintliga busshållplatser kommer att förskjutas i sidled och två övergångsställen görs om till ett mellanliggande övergångsställe. I dagsläget skymms sikten för de gångtrafikanter som ska korsa vägen av bussen som står vid hållplatsen. Denna lösning kommer att öka trafiksäkerheten ytterligare.

Den norra utfarten från koloniområdet flyttas i förslaget och leds via Skogsfruns väg ut till Gamla Tyresövägen, vilket förutsätter att utsträckningen av den nordöstra kolonilotten justeras.

Kommersiell service är främst lokaliserad längs Skarpnäcks Allé. Närmast belägna barnstuga ligger på Skarpnäcksvägen och närmaste kommunala skola är Skarpnäcks skola. I stadsdelen finns också flera friskolor.

Kollektivtrafikläget bedöms som bra med busshållplatser i direkt anslutning till området för busslinjerna 180, 811, 816 och 890.

## **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 elnätsstation i planområdets sydöstra del tas bort och ersätts med en ny söder om Trohetsvägen. Eventuellt måste en avloppsledning flyttas i planområdets sydvästra del.

### **Miljökonsekvenser**

Området som föreslås för bebyggelse består huvudsakligen av plana gräsytor och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan avseende rekreation, naturmiljö eller hydrologi. Projektet innebär en förändring av landskaps- och kulturmiljön på platsen.

De nya bostäderna är utsatta för trafikbuller från främst trafiken på Gamla Tyresövägen som uppgår till 6 500 fordon per dygn. Trafikbullret har beräknats för projektet. Samtliga lägenheter utformas med merparten av boningsrummens fönster mot tyst sida. Den nya bebyggelsens fasader mot Gamla Tyresövägen utsätts för ljudnivåer över de riktvärden som beslutats av riksdagen. Bostadsmiljön bedöms ändå som godtagbar då den

Ljuddämpade sidan med uteplats och dit merparten av bostadsrummen vetter är väsentligt mindre bullerutsatt. Befintliga hus i Pungpinan skyddas till viss del av de nya byggnaderna. Vid de befintliga hus som får full skärmverkan av de nya husen sjunker medelljudnivån över 10 dBA, vilket är en stor sänkning. Den maximala ljudnivån sjunker 5-10 dBA, vilket är en tydlig sänkning. Projektet innebär sammantaget att bullersituationen för de nya husen bedöms som godtagbar samtidigt som den förbättras påtagligt för en stor del av villorna i Pungpinans småhusområde.

Grundvattenytan ligger i marknivå för området öster om Gamla Tyresövägen och cirka en meter under marknivån väster om vägen. Infiltration av dagvatten bedöms svår att genomföra. I första hand ska dagvatten tas om hand lokalt inom fastigheten vilket kan vara möjligt i den norra delen av planområdet. I andra hand ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten.

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

Hushållsavfallet samlas och hämtas i behållare vid varje radhus. Möjlighet till källsortering av hushållssopor ska finnas.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Huvuddelen av planområdet är gatumark eller planlagt för bostadsbebyggelse. Den del (ca 650 m<sup>2</sup>) som är planlagd som parkmark bedöms kompenseras av den nya trädplanteringen utefter Gamla Tyresövägens östra sida.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Staden avser upplåta marken med tomträtt till Järntorget Bostad AB och Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Byggherrarna bygger 43 rad- och kedjehus och kommer att upplåta dem med bostadsrätt. Stadens intäkter utgörs av avgäldsunderlag för 43 radhus med bostadsrätt. Husen öster om Gamla Tyresövägen har en snittyta på 143 m<sup>2</sup> BTA och väster om vägen på 94 m<sup>2</sup> BTA, vilket ger ca 12,6 mnkr i avgäldsunderlag.

Stadens utgifter i projektet består i huvudsak av fastighetsbildning, ombyggnad av gata, flytt av elnätstation och avloppsledningar, ledningsserviser och trädplantering, totalt cirka 10 mnkr.

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.

### **Påverkan på barn**

Marken som tas i anspråk bedöms inte vara barns naturliga ställe för lek och spel. Skarpnäcks sportfält ligger i nära anslutning till den nya bebyggelsen.

### **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 Gamla Tyresövägen inklusive trädplantering m.m.

### **Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att 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 återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

**SLUT**