



Kontaktperson
Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-03-30

Ändrad detaljplan för område vid kv Glasteglet i stadsdelen Bandhagen, S-Dp 2004-19609-54. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för område vid kvarteret Glasteglet i Bandhagen, S-Dp 2004-19609-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Planförslaget gäller ett punkthus i sju våningar med ca 26 lägenheter vid Fågelstavägen i Bandhagen. Familjebostäder är byggherre och byggnaden är ett av bidragen i Familjebostäders gestaltnings- och entreprenadtävling för att få fram billiga bostäder.

Det nya huset kompletterar en rad med fem punkthus vid Fågelstavägen på höjden mellan Bandhagens centrum och Bäckahagens skola ca 250 m från Bandhagens t-banestation. Platsen för den nya bebyggelsen är parkmark med en förfallen lekplats. I slutningen och dalen nedanför planområdet går ett viktigt parkstråk. Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslås skötsel av hela parkstråket efter upprättande av skötselprogram. En ny

lekplats skall anläggas på en intilliggande grusplan. Medel föreslås också avsättas för den gång- och cykelväg med ny bro över pendeltågsspåren som planeras mellan Bandhagen/Högdalen och Rågsveds friområde.

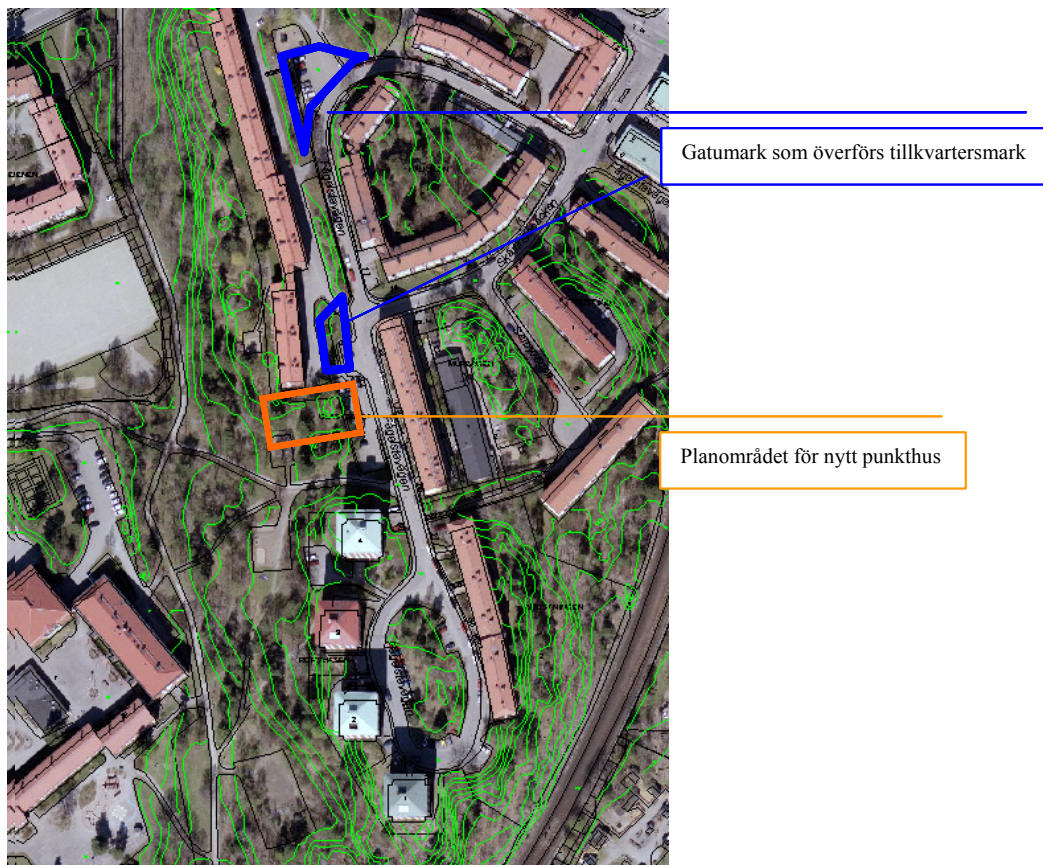
Parkering för den nya bebyggelsen ligger delvis på mark som tillhör grannfastigheten Glasteglet 2. Glasteglet 2 skall i stället tillföras gatumark som används för parkering.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för att möjliggöra ett punkthus med ca 26 hyresrätter vid kvarteret Glasteglet i Bandhagen. Remissen ska besvaras senast den 30 mars 2006.

Markkontoret beslutade 2004-09-07 att anvisa området till Familjebostäder. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Planområdet ligger vid Fågelstavägen ca 250 m från Bandhagens t-banestation. Planen innebär att en rad med punkthus kompletteras med ett nytt på höjden mellan Bandhagens centrum och Bäckahagens skola i Bandhagens 50-talsbebyggelse. Platsen för det nya huset är parkmark med en förfallen lekplats. I sluttningen och dalen nedanför planområdet går ett viktigt parkstråk. En ny lekplats skall anläggas på en intilliggande grusplan.



Tidigare beslut

Markanvisning till Familjebostäder i Gfn 2004-09-07- uppdrag till kontoret.
Markanvisningen gällde ett punkthus vid kvarteret Glasteglet vid Fågelstavägen och tre punkthus utmed tunnelbanespåren invid kvarteret Tegelstapeln. Nämnden markanvisade marken enligt kontorets förslag och gav samtidigt kontoret i uppdrag att pröva möjligheterna till kompensation för ianspråktagen grönmärk.

Start-PM i Sbn i november 2004.

Stadsbyggnadsnämnden bedömde att det inte var lämpligt med tre punkthus utmed tunnelbanespåret utan start-PM togs dels för ett punkthus vid kv Tegelstapeln och dels ett vid kvarteret Glasteglet. Projektet delades då upp i två delar som drivs var och en för sig.

Remiss av planförslag vid kv Tegelstapeln i Mn 2004-02-16

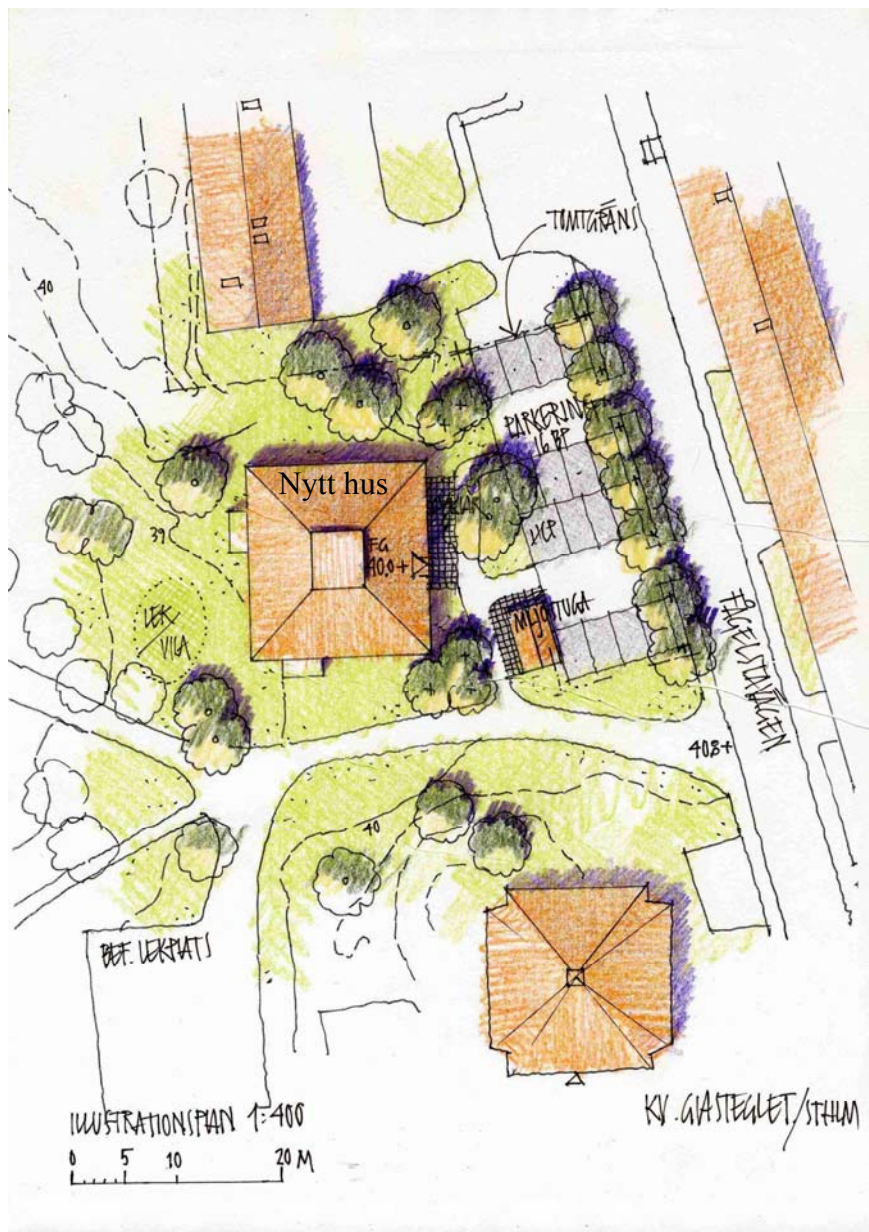
Marknämnden var positiv till det föreslagna punkthuset vid kv Tegelstapeln. Nämnden godkände kontorets redogörelse och förslag vad gällde parkering och grönkompensation som svar på nämndens uppdrag i samband med markanvisningen.

Gång- och cykelförbindelsen från Bandhagen/Högdalen till Rågsveds friområde har behandlats i gatu- och fastighetsnämnden 2004-10-12 (Ändrad detaljplan för Arkivfotot mm i Högdalen. Remiss av programförslag) samt i marknämnden 2005-05-12 (Ändrad detaljplan för del av kv Tvärslån mm i Högdalen. Remiss).

Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra ett punkthus i sju våningar med ca 26 lägenheter. Till bostäderna hör markparkering med en parkeringsnorm på 0,16-0,22 platser per rumsenhet. Planområdet ligger på en höjd mellan Bandhagens centrum och Bäckahagens skola, ca 250 m från Bandhagens tunnelbana och centrum. Slutningen och dalgången nedanför planområdet utgör ett viktigt parkstråk genom Bandhagen förbi Bäckahagsskolan mot Högdalens centrum.

Förslaget förutsätter att en del av grannfastigheten Glasteglet 2 som används för parkering och garage blir parkering för det nya huset. Glasteglet 2 skall i stället tillföras två ytor där det i dag är parkering på gatumärk.



Om bostadsrättsföreningen som innehar tomträffen för Glasteglet 2 motsätter sig fastighetsregleringen får det nya bostadshuset sin parkering på de två tidigare gatumarkebitarna. Det nya huset får angöras söderifrån och parkvägen flyttas något söderut

Gällande planer för området är park (där det nya huset ska stå), kvartersmark (där det nya husets parkerings ska vara) och gatumarke (för de delar som skall tillföras Glasteglet 2 och bli kvartersmark).

Planen ger också byggrätt för ett nytt garage på Glasteglet 2.

Byggnaden är ett av bidragen i Familjebostäders och stadsbyggnadsnämndens gemensamma gestaltungs- och entreprenadtävling för att få fram billiga bostäder. Samma byggnad finns uppförd i kvarteren Barnkammaren

och Malmkronan i Hässelby Strand, samt föreslås för kv Tegelstapeln i Högdalen. Färgsättning och fasadstruktur kommer att anpassas till platsen

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

- Tillgänglighet

Förutsättningarna för god tillgänglighet för alla är bra, eftersom planområdet är relativt plant.

-Miljökonsekvenser

Det nya huset innebär en bostadskomplettering nära tunnelbana och service i Bandhagens centrum. Det angränsar till ett mycket värdefullt grönstråk i väster, men grönstråket är knutet till dalgången och slutningen. Det nya huset kommer att ligga på höjden och innebär en naturlig komplettering av bebyggelsen där. Marken för det nya huset är en förfallen lekplats med gungor, med omkringliggande parkmark med berg i dagen, några stora tallar och enstaka lövträd. Enstaka av de stora tallarna mot grönstråket i väster kan bevaras.

Det nya husets parkering föreslås där det i dag är parkeringsyta.

– Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen grönmård föreslås skötsel/upprustning av den näraliggande naturmarken. Ett skötselprogram skall tas fram och följas med inriktningen att så långt som möjligt gynna skogens ekologiska värden.

En ny lekplats kommer att anläggas på en grusyta som ligger i parken nära planområdet som ersättning för den lekplats som ligger där huset skall stå.

Medel skall också avsättas för att stärka sambandet mellan Bandhagen och Rågsveds friområde genom en bra gång- och cykelförbindelse med ny bro över järnvägen. Förbindelsen kommer att innebära en betydande förbättring av hela Högdalens tillgång till naturmark. De bostadsprojekt som ligger nära Högdalens centrum bidrar alla till denna satsning som sammanlagt beräknas kosta drygt 20 mnkr.

-Ekonomiska konsekvenser

Marken för bostadshuset kommer att upplåtas med tomträtt. Intäkterna i form av kapitaliserad tomträttsavgäld beräknas uppgå till ca 3,5 mnkr.

De stora utgifterna i projektet är servisavgifter, ca 200 000 kr och upprustning av naturmark som grönkompensation, ca 200 000 kr. Kontoret föreslår att 3 mnkr av kostnaden för den planerade gång- och

cykelförbindelsen till Rågsveds friområde skall belasta projektet. Andra bostadsprojekt i Högdalen bidrar med resten, sammanlagt drygt 20 mnkr.

Parkmark och gatumark överförs till kvartersmark, men beräknas endast marginellt påverka stadens driftkostnader

-Påverkan på barn

Där huset ska stå finns idag en förfallen lekplats där det bara finns gungor. Intill ligger en grusad yta. Förslaget innebär att grusytan görs om till en lekplats med lekredskap. Ytterligare lite parkmark blir tomtmark men det finns fortfarande kvar gott om skogsmark att leka i.

Den upprustning av skogen som föreslås som grönkompensationen, kommer många barn till del. Bäckahagens skola ligger i anslutning till naturmarken. I dag är delar av den så slyg och skräpig att man inte kan vistas där.

För de som bor i de nya bostäderna blir möjligheten till utevistelse inom fastigheten begränsad. Intilliggande parkstråk erbjuder dock plats för rekreation, sport och lek.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med målet om att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Bebyggelsen ingår i projektet om att bygga 20 000 lägenheter inom mandatperioden. Enligt tidplanen skall bygget påbörjas i höst.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet bidrar till att öka underlaget för service i Bandhagens centrum. Projektet har också en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden.

-Genomförande

Eftersom bebyggelsen är ett typhus som uppförts på ett annat ställe finns redan en väl fungerande organisation för bygget. Byggtiden beräknas till ca ett år med början i höst.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas till sommaren år 2006. Byggstart planeras till sista kvartalet 2006 med inflyttning ca ett år senare.

Upprustningen av naturmarken planeras till våren 2007 och anläggandet av gångförbindelse till Rågsveds friområde planeras till hösten 2007.

Detta är sista redovisningen av bostadsprojektet. Genomförandebeslutet kan fattas av markkontoret på delegation. Investeringarna beräknas understiga fem miljoner kronor. Marken skall upplåtas med tomträtt.

Kontoret avser att redovisa gång- och cykelförbindelsen till Rågsveds friområde för nämnden för ett genomförandebeslut under hösten 2006.

Markkontorets synpunkter och förslag

Förslaget innebär en väl placerad komplettering av bebyggelsen nära Bandhagens centrum. Bebyggelsen har liten påverkan på parkmark. Grönkompensationen kommer att innebära ett lyft för en viktig närpark och den nya gång- och cykelförbindelsen till Rågsveds friområde kommer att stärka hela Högdalen och Bandhagens tillgång till naturmark.

Det framgår av planhandlingarna att parkeringsnormen 0,14-0,22 parkeringsplatser per rumsenhet skall följas, men antalet plaster fastställs inte. Kontoret menar att antalet parkeringsplatser för det nya huset behöver bestämmas till ca 21 platser för att ge tillräckligt god standard.

Genom södra delen av området går en väl använd gångväg mot Högdalen centrum. Placeringen av punkthuset och angöringen till parkeringsytan mot Fågelstavägen får inte påverka befintlig gång- och cykelväg. Det är viktigt att i den fortsatta projekteringen följa upp att gång- och cykelvägen görs tydlig och säker.

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

SLUT