



Kontaktperson
Jan Hessel
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-04-27

Ändrad detaljplan för fastigheten Plomben 5 m m i stadsdelen Hägersten. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för fastigheten Plomben 5 m m i stadsdelen Hägersten, S-Dp 2005-03846-54.

Göran Långsved

Lars Fyrvald
tf

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder på fastigheten Plomben 5 m m i Hägersten. Planförslaget omfattar ca 100 lägenheter och är en del av programmet för ca 360 nya bostäder i Örnberg. Fastigheten Plomben 5 ägs av AB Borätt. Resterande del av planområdet, delar av fastigheten Plomben 7, är markanvisat till Seniorgården AB. Projektet bedöms kunna byggstarta tidigast årsskiftet 2006/2007.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret/markkontoret har tillsammans med exploatörer i området tagit fram ett program för ny bostadsbebyggelse i Örnberg med förslag på totalt cirka 360 nya lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Plomben 5 m m i Hägersten, se bilaga 1. Remissen ska besvaras senast den 12 april 2006.

Planområdet ligger vid korsningen Örnbergsvägen och Jakobsdalsvägen, i nära anslutning till Örnbergs centrum, tunnelbana samt natur- och rekreationsområden vid Mälaren. På fastigheten Plomben 5 ligger idag en industribyggnad i tegel, byggd på 1940-talet. Fastigheten Plomben 5 ägs idag av AB Borätt. Fastigheten Plomben 7, som är upplåten med tomrätt till Stockholm Parkering AB, är idag till största delen asfalterad och används för parkering. Parkeringsplatserna används i begränsad omfattning. Den del av Plomben 7 som skall ingå i planområdet måste säljas till byggherren så att denna del kan integreras i planområdet. Den omgivande bebyggelsen består väster om planområdet av industrier i Örnbergs arbetsområde och i öster på andra sidan om Örnbergsvägen av bostadsbebyggelse.

Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2000 om programarbete för Axelsberg – Örnberg (A-Ö). Gatu- och fastighetsnämnden har därefter i beslut den 17 oktober 2000 respektive den 19 mars 2002 anvisat två markområden på fastigheten Plomben 7 för bostäder till Seniorgården AB respektive AB Borätt. I samband med nu aktuellt projekt ska Seniorgården AB efter fastighetsbildning förvärva den del av fastigheten Plomben 7 som skall tillhöra planområdet. AB Borätt och Seniorgården AB kommer tillsammans att uppföra ungefär 100 lägenheter, varav en del uppförs som seniorlägenheter. Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-PM den 2 mars 2005.

Detaljplaneförslaget

För planområdet gäller idag en detaljplan från 1986 enligt vilken fastigheten Plomben 5 är avsedd för industri och fastigheten Plomben 7 för parkering. Det nya planförslaget innebär en planerad bebyggelse av flerbostadshus för totalt ca 100 lägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

I hörnet av Örnbergsvägen och Jakobsdalsvägen uppförs två huskroppar kring en gemensam gård, med fem till sex våningar innehållande sammanlagt cirka 100 bostäder. Huvudentréerna avses placeras så att de vetter mot Örnbergsvägen och angöringsgatan från Jakobsdalsvägen. Mot Örnbergsvägen anläggs grön förgårdsmark för att möjliggöra bostäder i markplan.

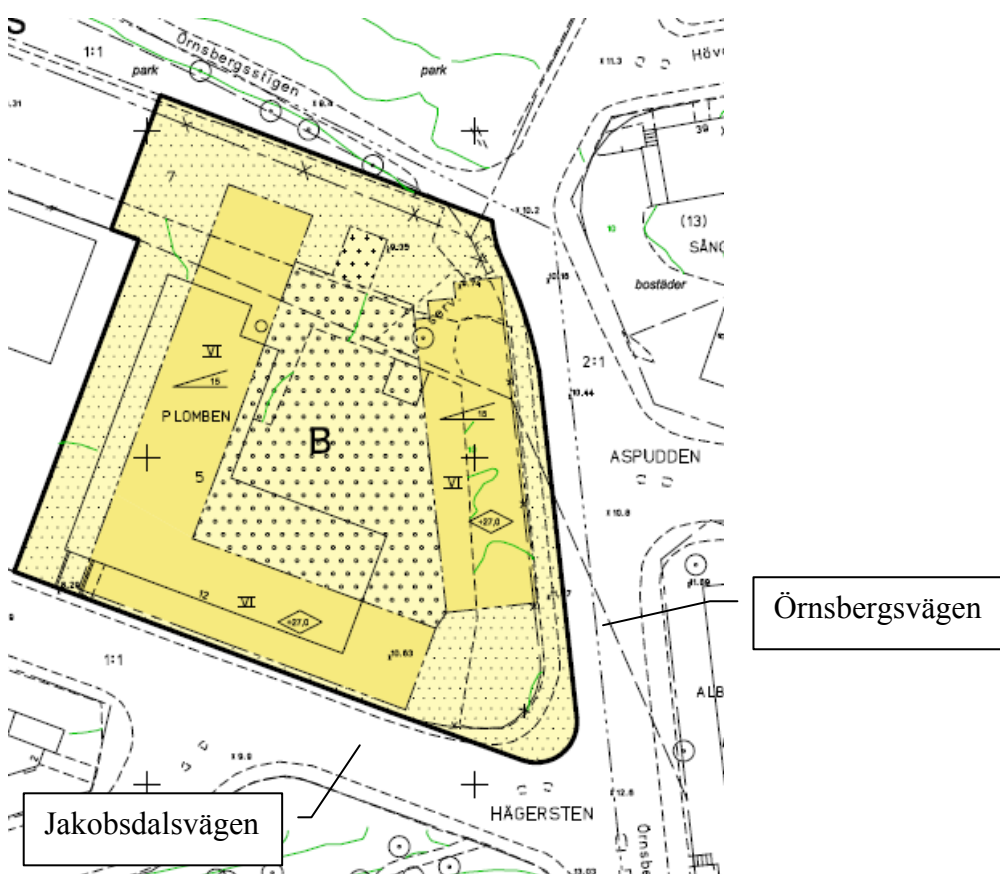
Bebyggelsen nås huvudsakligen via en angöringsgata från Jakobsdalsvägen. Parkeringsbehovet är beräknat med 0,7 bilplatser per lägenhet i enlighet med stadens parkeringsnorm, totalt ger det ett parkeringsbehov på omkring 70 platser. Merparten av platserna förläggs till ett garage under gården, med infart från Örnbergsvägen. Ett mindre antal platser utformas som kantstensparkering utmed angöringsgatan.

Kollektivtrafikläget är mycket bra med Örnbergs tunnelbanestation inom 100 meters gångavstånd från planområdet. Kommersiell service är främst lokaliserad vid Örnbergs centrum. Närmaste skola är Hägerstenshamnens skola, cirka 500 meter från det planerade området.

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintlig teknisk infrastruktur, det vill säga fjärrvärme, el samt vatten och avlopp. Dagvatten skall så långt som möjligt omhändertas lokalt, på kvartersmark.

Sophanteringen för den nya bebyggelsen kan lösas på olika sätt, exempelvis djupinsamlingsystem eller sopsug. En möjlig placering av avfallskärnen kan vara i korsningen Jakobsdalsgatan/Örnbergsvägen, där även kraven på tillgänglighet kan lösas.

I bilaga 1 finns detaljplanehandlingarna samt en nedförminskad plankarta. Nedan visas ett utsnitt ur detaljplanekartan.



Planförslagets konsekvenser

Tillgänglighet

Inom planområdet och den angränsande gatumarken finns i princip inga höjdskillnader. Utemiljön kring byggnaderna planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Gatorna i området är idag breda. Planförslaget innebär att gatorna byggs om så att de blir smalare och mer anpassade för den nya bostadsbebyggelsen. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Trafik och buller

Enligt genomförd trafikbullerutredning störs delar av planområdet i viss utsträckning av buller från vägtrafik och tunnelbana. Bullerstörningarna klaras genom att bullerstörda lägenheter utformas så att minst hälften av boningsrummen förläggs mot en tystare gårdssida, samt genom att bullerstörda balkonger skärmas vid behov.

Naturmiljö- och rekreationsvärden

Planområdet består främst av en hårdgjord yta och innehåller inga värdefulla biotoper. Ett antal träd i direkt anslutning till planområdet vid Örnbergstigen kommer att sparas, varav ett utgörs av en stor solitär ek som bedöms särskilt viktigt för stadsbilden.

I planområdets närområde finns grönområden i angränsning till sjön Mälaren och det större närliggande Vinterviken med tillhörande trädgård, kafé, koloniområde m m.

Med tanke på den tidigare parkeringsplatsverksamheten på fastigheten Plomben 7 så får en markundersökning utvisa om marken innehåller massor som måste saneras eller inte.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet består huvudsakligen av en tidigare industritomt samt asfalterade ytor och medför inte något ianspråktagande av grönytor. Planförslaget innebär att mark som idag används för industriverksamhet kan bebyggas med bostäder och däremellan kan grönytor anläggas.

Förutom ovan angivna åtgärder inom kvartersmark skall inom ramen för programmet för nya bostäder i Örnberg en generell upprustning av gatu- och parkmiljön inom programområdet genomföras. Staden har för detta ändamål tagit fram ett gatumiljöprogram som omfattar alla detaljplaneprojekt inom programområdet. Kostnaderna för upprustningen av gatorna i området delas av staden och byggherrarna i området. Dessa åtgärder, som bland annat omfattar en upprustning av Örnbergsvägen med nya trädplanteringar längs med gatan, utgör delar i en generell uppsnygning

och uppfräschning av hela Örnbergssområdet vilket kommer att göra området mer attraktivt och trevligt att vistas i.

Sedan 1990-talet har som en del i en större sammanhängande kulturpark i stadens sydvästra delar ett skulpturstråk skapats i det intilliggande Vinterviksområdet. I enlighet med beslut i kommunfullmäktige 1992 om enprocentsregeln, avses en procent av kostnaderna avsättas för skulpturparken i Vinterviken. Utformningen sker i samråd med konstrådet och stadsdelsförvaltningen. Kontoret avser också undersöka om byggherren är villig att tillskjuta ytterligare medel för detta.

Påverkan på barn

Kontorets bedömning är att planförslaget innebär en positiv förbättring för barnens miljö genom att en tidigare industrifastighet byggs om till bostäder med tillhörande skyddad gård. För de som bor i de nya bostäderna möjliggörs utevistelse inom fastigheten på den gård som omgärdas av fastighetens byggnader, där det finns utrymme för att vid behov anlägga lekplatser. Intilliggande parkstråk längs med Örnbergsstigen ned mot Mälaren erbjuder också plats för rekreation, sport och lek. I samband med upprustningen av Örnbergsvägen är det angeläget att trafikmiljön utformas så att säkra passager över vägen skapas och att gatumiljön utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerheten inte försämras för barnen.

Måluppfyllelse

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

Näringsliv och jobb i regionen

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

Genomförande och ekonomi

För kontorets del innebär genomförandet av planen dels tecknande av erforderliga avtal (överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering), dels projektering och utförande av park-, belysnings- och gatuåtgärder, dels samordning av aktiviteterna inom och i anslutning till planområdet.

En exploateringsöverenskommelse upprättas mellan staden och byggherren Seniorgården AB/Borätt AB. I överenskommelsen regleras kostnader för ledningsomläggningar, kompensation för ianspråktagen naturmark, skydd av intilliggande parkmark, gestaltningsprogram, del i upprustning av och satsning på park- och gatumiljö etc.

Intäkter för staden uppkommer genom försäljning av delar av fastigheten Plomben 7. Seniorgården AB/Borätt AB skall enligt tidigare



markanvisningsbeslut förvärva de delar av fastigheten Plomben 7 som skall ingå i planområdet. Enligt de markpriser som är angivna i det tecknade markanvisningsavtalet ger försäljningen intäkter på ca 6 miljoner kronor. Projektets intäkter genom försäljning av delar av fastigheten Plomben 7 bedöms kunna täcka kostnaderna. Kostnaderna avser fastighetsbildning, ombyggnad av gator och parker, belysning och eventuell marksanering.

För att exploatera i kvarteret Plomben måste tomträttsavtalet med Stockholm Parkering för fastigheten Plomben 7 sägas upp. Stockholm Parkering samtycker till att tomträttsavtalet upphör och kommer fortsättningsvis att nyttja resterande delar av fastigheten Plomben 7 för parkering till dess att exploatering blir aktuell i övriga delar av kvarteret Plomben.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under sommaren 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslutet när överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering är träffad med byggherren, preliminärt andra kvartalet 2006.

Byggstart är planerad till våren 2007.

KONTORETS SYNPUNKTER PÅ PLANFÖRSLAGET

Markkontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och byggherren varit delaktiga i planprocessen och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program för Örnberg, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Mindre detaljsynpunkter framförs fortlöpande i planarbetet. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Örnberg. Ingen parkmark med natur- eller rekreationsvärde berörs av planförslaget. Genom upprustningen av och satsningen på gatumiljön i Örnberg och skulpturparken i Vinterviken bibehålls och förstärks sambandet mellan bostadsbebyggelsen i Örnberg och park- och kulturcentrumet i intilliggande Vinterviken.

Kontoret rekommenderar att parkeringsbehovet beräknas från 0,8 bilplatser per lägenhet. Efterfrågan på de parkeringsplatser som finns på gatumark i området är stor varför ett högre parkeringstal är önskvärt.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden åberopar och överlämnar detta tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplanförslaget.

SLUT