



Kontaktperson
Per Olof Jägbeck
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-04-27

Ändrad detaljplan för fastigheten Stöthyveln 3 mm i stadsdelen Gubbängen. Remiss.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för bostäder i kv Stöthyveln 3 mm, S-Dp 2004-03603-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

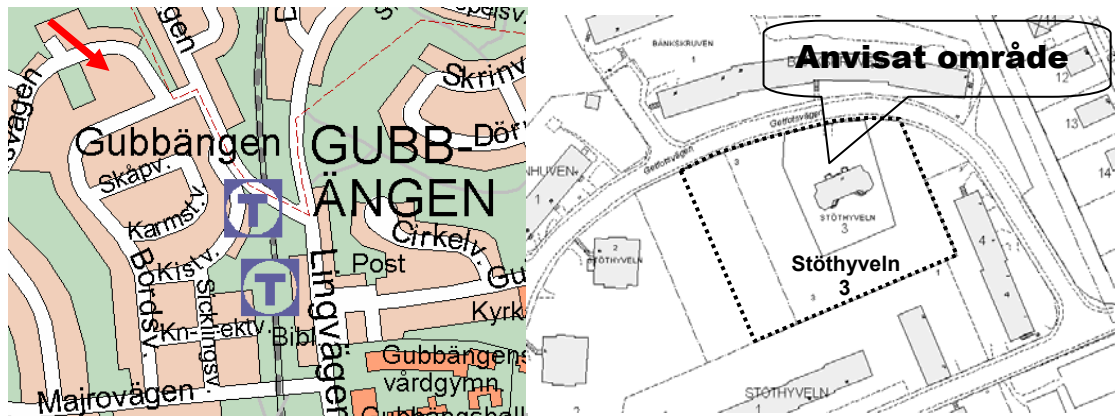
Sammanfattning

Veidekke Bostad & Fastighet AB avser att på och invid kv Stöthyveln 3 i Gubbängen bygga ca 35 bostadsrättslägenheter i två hus. Företaget vill i ett hus bygga med en viss del "självbyggeri" och en viss del "helt färdiga lägenheter". För att utvärdera skillnaderna avser företaget att låta t ex KTH utvärdera resultatet för att dra nytta av och vidareutveckla kunskaperna från "Kärnpunkten, Veidekkes tävlingsförslag i SABO's tävling "Bygg så att vi får råd att bo".

Kv Stöthyveln 3 är bebyggd med en f d barnstuga som numera används av stadsdelsnämnden för vissa verksamheter. Byggnaden är i mycket dåligt skick och Stadsdelsförvaltningen anser det bra att byggnaden rivs och ersätts med bostäder.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Stöthyveln 3 i stadsdelen Gubbängen (bilaga 1). Remissen ska besvaras senast den 21 april 2006.



Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 12 dec 2003 att anvisa marken inom området till Veidekke Bostad & Fastighets AB. Marken skall upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Veidekke Bostad & Fastighet AB avser att på ett markområde vid och invid kv Stöthyveln 3 i Gubbängen bygga bostadsrättslägenheter. Företaget vill inom detta område pröva att bygga med en viss del "självbyggen" och en viss del "helt färdiga lägenheter". För att utvärdera skillnaderna avser företaget att låta t ex KTH utvärdera resultatet för att dra nytta av och vidareutveckla kunskaperna från "Kärnpunkten, Veidekkes tävlingsförslag i SABO's tävling "Bygg så att vi får råd att bo".

Kv Stöthyveln 3 är bebyggd med en f d barnstuga som numera används av stadsdelsnämnden för vissa verksamheter. Byggnaden är i mycket dåligt skick och stadsdelsförvaltningen anser det bra att byggnaden rivs och ersätts med bostäder.

Tidigare beslut

Markanvisning GFN: 12 dec 2003.
Startpm: SBN: maj 2004.

Detaljplaneförslag

Planområdet

Planområdet ligger i Gubbängen vid Getfotsvägen, nordväst om Gubbängens centrum och tunnelbanestation. Planområdet omfattar

fastigheten Stöthyveln 3 samt del av Gubbängen 1:1 och är ca 5600 kvm stort.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av staden.

Detaljplan

För området gäller Pl 3291 från år 1946. Det aktuella området är i gällande plan avsett för barnstuga samt parkmark.

Byggnader

Planförslaget är av mindre omfattning och är att betrakta som en komplettering av bebyggelsestrukturen i Gubbängen. Förslaget ger möjlighet att uppföra två punkthus som tillsammans inrymmer ca 35 lägenheter. Höjder och volymer på tillkommande bebyggelse är anpassade till Gubbängens 1950-talsstruktur och infogas i omgivningen med stor omsorg om både arkitektur och planstruktur. Projektets effekter för stadsbild och omgivning bedöms vara små och i huvudsak positiva. Läget är fördelaktigt med närhet till kollektivtrafik och stadsdelscentrum.



Trafik och parkering

Angöring och parkering till bostäderna sker via Getfotsvägen. Vid varje punkthus skall det finnas plats för att anordna en parkering för rörelsehindrade.

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektivförbindelser med närhet till såväl bussar som tunnelbanan. Tunnelbanestationen ligger ca 450 meter från området.

Service

Gubbängens centrum med butiker samt grundskola och gymnasium ligger ca 900 meter från det planerade området.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns i anslutning till området, varför inga nya kommunaltekniska anläggningar krävs.

Dagvatten

Planområdet utgörs till största delen av naturmark. Lokalt omhändertagande av dagvattnet, kan därför till största delen ske på tomtmark.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfall kommer att ske genom att mindre soprum uppförs i anslutning till varje punkthus. Avståndet bör vara ca 10 meter mellan hämtfordon och avfallsutrymme. Soprummen skall vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Konsekvenser för miljön

Naturmark

Planförslaget innebär att såväl bebyggd mark som parkmark tas i anspråk. Planområdets vegetation består främst av äldre blandskog, som idag har ett visst värde för de boende i området. Exploateringen av detta område innebär således intrång av naturmark, vilket kan försämra befintliga ekologiska kontakter och spridningsvägar mm. För att minimera de negativa konsekvenserna vid en byggnation av området är det därför viktigt att spara och skapa ny naturmark inom planområdet.

Detaljplaneförslaget innebär att parkmark övergår till kvartersmark men att även kvartersmark överförs till naturmark. Detta innebär att parkmark försvinner medan ny naturmark skapas. Västra och södra delen av planområdet får markbestämmelsen natur. Den västra delen sparas för att fungera som spridningsväg för växter och djur. Passagen innebär även att tillgängligheten till naturområdet för de omkringboende säkerställs. Tillgången på ytor för rekreation bedöms således i fortsättningen vara god i området.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

Tillgänglighet

All bebyggelse skall vara tillgänglig för funktionshindrade, varför punkthusen utrustas med hiss. Handikappsplatser skall anordnas inom 10 meter från entréer. Inom fastigheten skall stadens program för utemiljöer följas.

Miljökonsekvenser

Planområdet omfattar en till viss del bebyggd fastighet samt parkmark. Effekterna på omgivningens naturvärden bedöms dock vara begränsade, och planförslaget bedöms genom sin begränsande omfattning inte heller ge några större effekter på lokala eller regionala rekreativvärden. Ingen miljökvalitetsnorm överskrids på den aktuella platsen och förslaget bedöms inte påverka planområdet i sådan omfattning att någon miljökvalitetsnorm riskerar överskridas. Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

Inga större mängder markföroreningar förväntas förekomma. Eventuella föroreningar tas om hand i samband med att det nedlagda daghemmet rivs.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation föreslås att det grönområde som finns inom området Getfotsvägen – Bordsvägen - Majrovägen inventeras och förstärks vad gäller vegetation, tillgänglighet, säkerhet och trivsel.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ökad konkurrens och lägre priser på bostäder i staden.

Ekonomiska konsekvenser

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Projektet utnyttjar befintlig infrastruktur och stadens investeringskostnader (ca 2 mnkr) i detta projekt är för främst för rivning, va-avgifter och parkåtgärder. Tomträttsavgälderna beräknas ge en exploateringsinkomst på ca 5 mnkr varför projektet bör ge ett överskott på ca 3 mnkr.

Påverkan på barn

De boende inom planområdet kommer att ha god tillgänglighet till grönområden. Dess boende- och närmiljö skall enligt detaljplaneförslaget utgöras av natur samt naturmarkskaraktär. Detta för att den befintliga vegetationen skall bevaras i den utsträckning detta är möjligt, samt för att bygga vidare på den struktur som finns i hela området. Att bevara så mycket natur som möjligt är även viktigt för att skapa kreativa och stimulerade lekmiljöer för barnen i området, men även för att skapa attraktiva boendemiljöer. I samband med detta projekt kommer naturmarken och lekmiljöerna i området att ses över.

Daghem finns på ca 300 m gångavstånd från de nya bostäderna.



Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att öka bostadsbyggandet. Försöket med viss del "självbyggeri" även i bostadsrätter är intressant för inriktningen att få ned kostnaderna även för bostadsrättslägenheter.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ökad konkurrens och lägre priser på bostäder i staden.

Genomförande

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Byggherren har uppgivit att de planerar byggstart andra kvartalet 2007 och första inflyttning till år 2008.

Detta är marknämndens sista beslutstillfälle, eftersom genomförandebeslutet, pga sin ringa omfattning, kommer att tas på delegation av markkontoret.

Markkontorets förslag / Remissmaterialet

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av moderna bostadsrättslägenheter med hiss i ett område som domineras av hisslösa hyreslägenheter. Projektet är också av intresse, genom sitt inslag av "självbyggeri" för en utveckling mot långsiktigt sänkta produktionskostnader för bostäder.

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

SLUT