



Kontaktperson
David Grind
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 52
david.grind@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-05-23

Ändrad detaljplan för Firman 1 m m i stadsdelen Råcksta. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom Firman 1 i stadsdelen Råcksta, S-Dp 2004-06694-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom kvarteret Firman i stadsdelen Råcksta. Remissen ska besvaras senast den 29 maj 2006.

Detaljplanen syftar till att uppföra två flerbostadshus med totalt 48 lägenheter. Parkering ordnas i garage och som markparkering. Bebyggelsen lokaliseras till redan ianspråktagen mark.

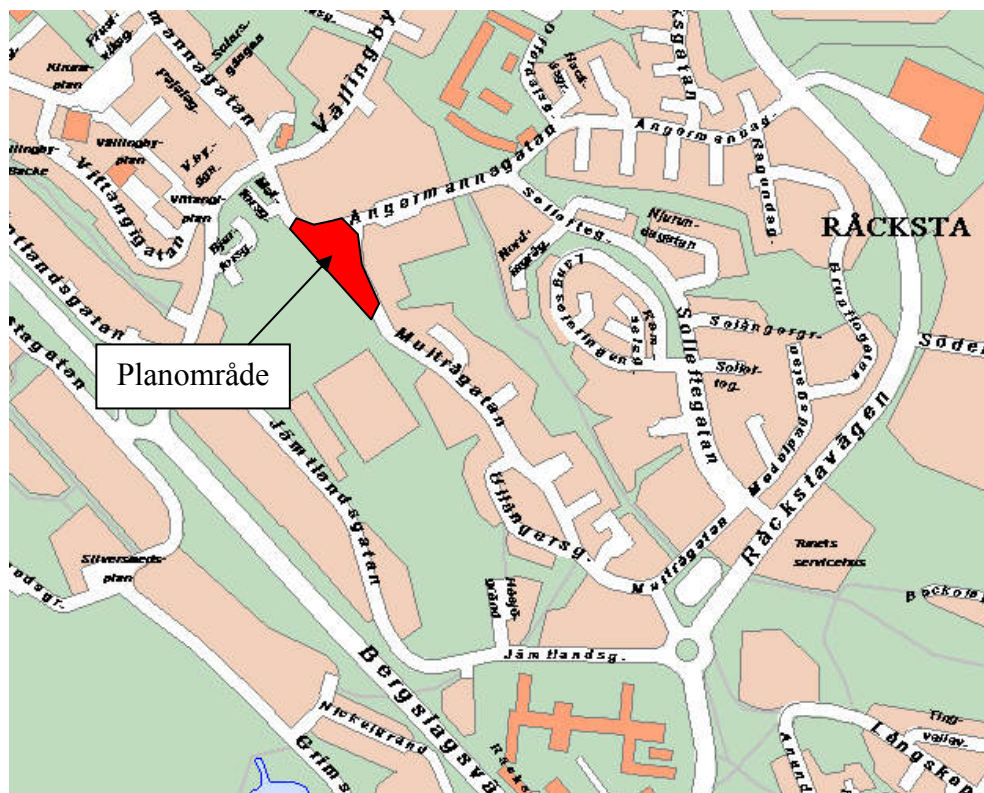
Kontoret anser att detaljplanen bör kompletteras med en gångväg på allmän plats i planens norra del samt att infarten och parkmarken i den södra delen görs om till kvartersmark enligt detta tjänsteutlåtande. I övrigt anser kontoret att förslaget till detaljplan är bra.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom kvarteret Firman i stadsdelen Räcksta. Remissen ska besvaras senast den 29 maj 2006.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2 mars 2004 att anvisa marken inom området till Riksbyggen. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Fastigheten Firman 1 ligger vid korsningen Ångermannagatan / Multrågatan i Räcksta, strax sydöst om Vällingby centrum. Fastigheten är planlagd för garage, men har använts som markparkering. Fastigheten föreslås nu bebyggas med bostäder. I samband med Vällingby centrums förnyelse genomförs en ombyggnad av Vällingbyvägen, Ångermannagatan och Multrågatan. Det innebär att den mark som blir tillgänglig för bostadsbyggande på den aktuella platsen får en delvis annan disposition än den ursprungliga fastigheten. Ca 48 lägenheter att upplåtas med bostadsrätt föreslås i två flerbostadshus. Den nya bebyggelsen sker på redan ianspråktagen mark.



Tidigare beslut

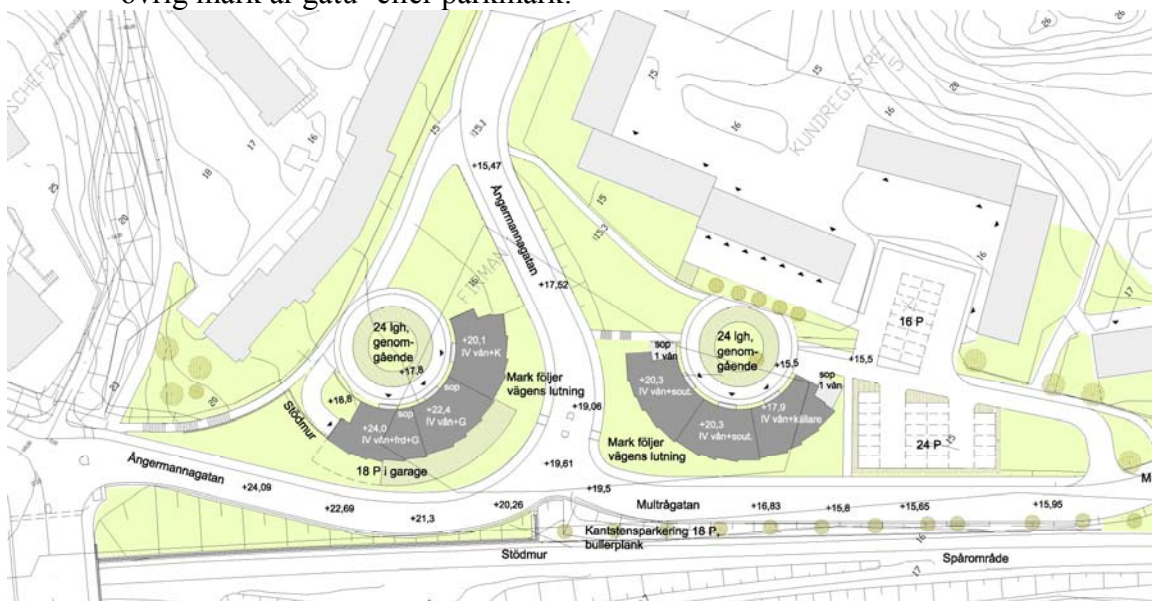
Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 2 mars 2004 att anvisa marken till Riksbyggen. Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 24 april 2004 att påbörja detaljplanarbetet. Området har i samband med detaljplan för Vällingby Centrum utpekats som lämpligt för kompletterande bostäder.

I samband med gatu- och fastighetsnämndens beslut om markanvisning fick kontoret uppdraget att utreda parkeringssituationen då projektet tar i anspråk en allmän parkering. Kontoret har gjort en utredning vilken visar att ca 40 parkeringsplatser på den tidigare parkeringen på kv Firman behöver ersättas. Kontoret har inom ramen för projektet Vällingby Centrum anordnat totalt ca 54 platser i området. Av dessa är 20 ordnade som kantstensparkering längs Multrågatan mot tunnelbanan och 34 som markparkering på fastigheten Huvudboken 1. Flertalet av de bilar som parkerade på kv Firman var besökare till centrum; i den pågående ombyggnaden fördubblas antalet parkeringar i centrum.

Detaljplaneförslag

Detaljplanen syftar till att nya bostäder ska kunna byggas i kvarteret. Ca 48 lägenheter föreslås i två flerbostadshus. Boendeparkering sker dels i ett garage under det norra huset, dels som markparkering längst i söder. Bebyggelsen lokaliseras till redan ianspråktagen mark.

Planområdet omfattar kvarteret Firman 1 och del av Grimsta 1:2. Detaljplanen ersätter inom sina gränser gällande detaljplaner: Dp 3764 och Dp 3731A, båda fastställda år 1950 samt Dp 2002-17221, fastställd år 2005. Marken i kvarteret Firman är kvartersmark avsedd för garageändamål och övrig mark är gatu- eller parkmark.



Den nya bebyggelsen består av två halvcirkelformade hus i fyra våningar med suterrängvåning. Tillfart sker från Multrågatan för det södra huset och från Ångermannagatan för det norra. Respektive hus får en cirkelformad innergård som gränsar till de befintliga bostadskvarteren. I detaljplanens utkanter ryms även två elnätsstationer där den ena är ny och den andra är flyttad för att möjliggöra exploateringen.

Boendeparkering sker i garage och som markparkering. Garaget rymmer ca 18 bilar och markparkeringen 24, totalt 42 platser. I relation till antalet lägenheter blir parkeringstalet 0,88, vilket väl uppfyller stadens parkeringsnorm. Angöring sker i direkt anslutning till entréer från den körbara gården. Tillfart till det norra huset sker över kvartersmark medan till det södra huset sker från allmän gata.

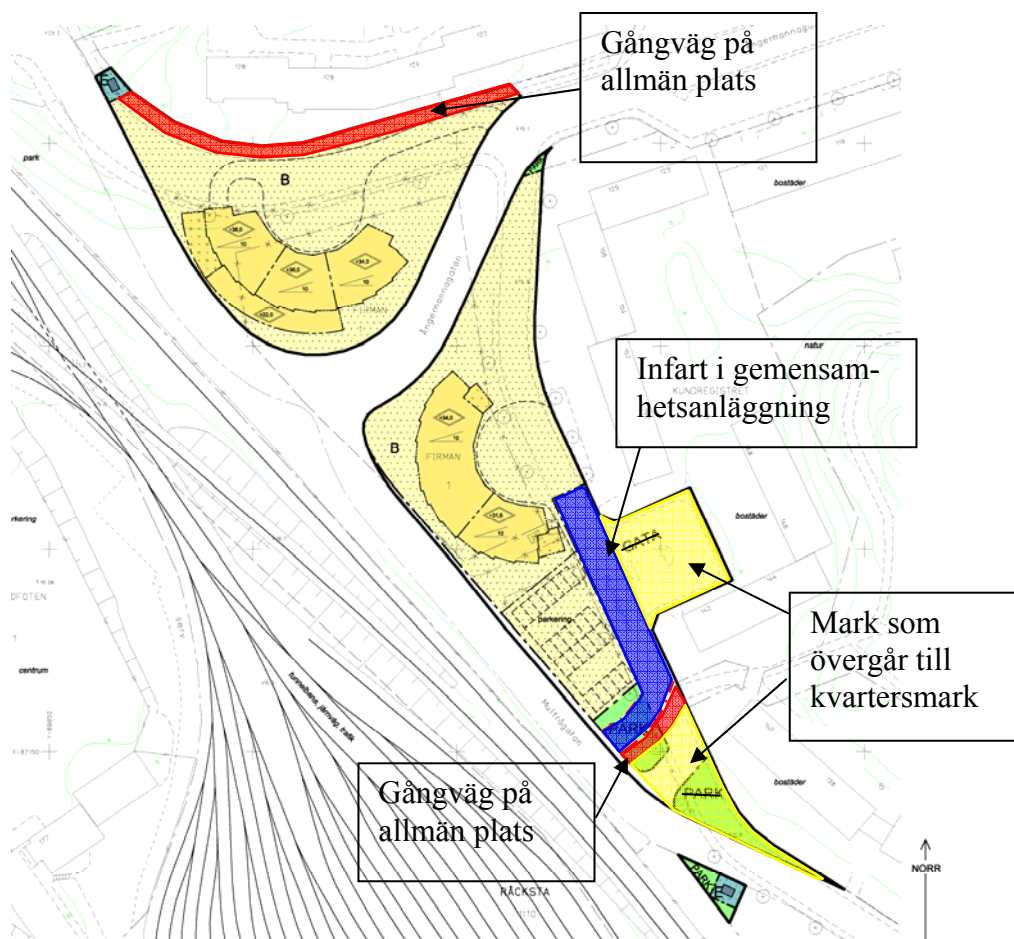
De nya bostäderna ligger i direkt anslutning till Vällingby Centrum med stort utbud av service samt tillgång till tunnelbana och bussar.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

Den plats som ska bebyggas friställs i och med genomförandet av detaljplanen för Vällingby Centrum som innehåller ny vägsträckning av Ångermannagatan och Multrågatan. Planen exkluderade de gamla vägsträckningarna i väntan på den aktuella detaljplanen för kv Firman. Detaljplanen för kv Firman innefattar således ej Ångermannagatan och Multrågatans nya sträckning. Arbetet med vägomläggningen startade under hösten 2005 och beräknas avslutas under hösten 2006. Kontorets synpunkter på planen redovisas nedan i text och på karta.

I nuläget kan allmänheten gå till centrum längs med Ångermannagatan som i förslaget utgår som allmän gata. Kontoret anser att den befintliga förbindelsen ska finnas kvar i form av gångväg även i den kommande detaljplanen, se karta nedan. I och med att Ångermannagatans nivå kommer att höjas blir gångvägen brant och måste därför utrustas med trappor. Eventuellt kan den nordliga elnätsstationen behöva flyttas. Det går även att gå utan trappor längs trottoaren utmed Ångermannagatan.

Kontoret anser också att det södra området i förslaget till detaljplan som är utlagt som allmän gata bör övergå i kvartersmark, se karta nedan. Kvartersmarken föreslås ingå i grannfastigheten, kv Kundregistret (upplåten med tomträtt till Wallenstam), samt som en gemensamhetsanläggning för de båda fastigheterna. Om infarten flyttas något norrut kan även del av den mark som är utlagd som park övergå till kvartersmark i kv Kundregistret. För att ansluta Multrågatan med den gångväg som leder in till en park öster om området föreslås ett smalt stråk längs med infarten som blir allmän plats. Diskussioner om ev. fastighetsreglering har skett med Wallenstam som visat intresse för förslaget.



Figuren visar kontorets förslag till ändringar, exakt utformning får studeras.

-Tillgänglighet

Byggnad och utemiljö görs tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Handikapparkeringsplats kan anläggas i omedelbar närhet till entrén.

-Miljökonsekvenser

Planförslaget tar redan hårdgjorda ytor i anspråk och berör endast små ytor icke hårdgjord mark utmed gatan, ca 500 kvm. Detaljplanens genomförande kommer därför inte att leda till någon sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning med efterföljande miljökonsekvensbeskrivning behöver utföras.

De viktigaste miljöfrågorna att studera har bedömts vara störningar avseende buller från vägtrafik och tunnelbanan.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bebyggelsen sker på redan ianspråktagen mark med undantag för mindre ytor utmed gatan. Samtidigt överförs delar av nuvarande Ångermannagatan och Multrågatan (ca 2000 kvm) till kvartermark som ska bilda gårdar till de nya bostäderna. Denna mark kommer alltså att bli grön.

-Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten avses upplåtas med tomträtt till Riksbyggen. Staden har investeringar i att flytta en elnätstation samt mindre åtgärder på den allmänna platsen. Om kontorets förslag ovan om anläggandet av gångväg tillgodoses tillkommer kostnad för denna, uppskattningsvis mellan 2 och 2,5 miljoner. Mycket av kostnaderna för friställande av mark såsom omflyttning av gator och ledningar har bekostats i samband med genomförandet av detaljplanen för Vällingby Centrum.

Projektet ger intäkter till staden i form av kapitaliserad tomträttsavgäld och totalt väntas projektet ge en vinst för staden.

Detaljplanen väntas inte ge några ökade kostnader i driftbudget. Om kontorets förslag att överföra gatumark till kvartersmark genomförs kan driftbudgeten påverkas positivt.

-Påverkan på barn

Detaljplanen väntas inte ge några negativa konsekvenser för barn. I och med att de nya bostäderna bildar gårdar mot de befintliga husen vetter inga entréer ut mot gatan.

-Måluppfyllelse

Målet med att tillskapa lägenheter i närheten till kommunikationer och service samt att skapa en god utemiljö anses med kontorets förslag till ändringar vara uppfyllt.

-Näringsliv och jobb i regionen

Tillskottet av de nya lägenheterna förväntas inte bidra till förändringar för näringslivet eller tillskapa nya jobb i regionen förutom under själva byggnationen.

-Genomförande

Staden har i samband med genomförandet av detaljplanen för Vällingby Centrum friställt den mark som är aktuellt för de nya bostäderna förutom omlokalisering av en elnätstation. Marken är klar att bebyggas av byggherren. Staden har om kontorets förslag till ändringar genomförs till uppgift att anlägga gångväg och trappor vilket sker i samordning med byggherren.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under hösten 2006.

Nästa beslutstillfälle är i samband med genomförandebeslut när tomträttsavtal ska träffas med Riksbyggen, preliminärt tredje kvartalet 2006. Eftersom kostnaderna beräknas understiga 5 mnkr och därmed ligger inom ramen för kontorets delegation är detta sista redovisningen i marknämnden.

Markkontorets förslag / Remissmaterialet

Kontoret anser att förslaget till detaljplan i stort är bra. Dock bör kontorets synpunkter enligt ovan studeras av stadsbyggnadsnämnden.

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

SLUT