



Kontaktperson
Christer Fliesberg
Region Ytterstad
Telefon: 08-508 261 04
christer.fliesberg@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-06-15

Detaljplan för del av kvarteret Ordensgraden m fl i stadsdelen Nockebyhov. Remiss.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för del av kvarteret Ordensgraden m fl i stadsdelen Nockebyhov, S-Dp 2004-06683-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder vid kvarteret Ordensgraden m m i stadsdelen Nockebyhov. Marken anvisades den 1 september 2005 till Aktiv Husbyggnad AB. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt.

Planen omfattar i huvudsak den obebyggda norra delen av fastigheten Ordensgraden 2, del av lokalgatan Dalgången och del av Åkeshov 1:1.

Detaljplanens syfte är att medge ny bostadsbebyggelse med ca 30 lägenheter. Bebyggelsen består av två hus på vardera sidan om Dalgången som föreslås rätas ut så att den möter Gubbkärrsvägen i ett vinkelrätt läge.

Huvuddelen av parkeringsplatserna är placerade i garage vilket gör att både dessa och samtliga lägenheter blir tillgängliga med hiss. Parkeringstalet är en bilplats per lägenhet.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på förslag till ändrad detaljplan.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder vid kvarteret Ordensgraden m m i stadsdelen Nockebyhov. Remissen ska besvaras senast den 9 augusti.

Marknämnden beslutade den 1 september 2005 att anvisa marken inom området till Aktiv Husbyggnad AB. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004. Startpromemoria togs i stadsbyggnadsnämnden den 13 maj 2004.

Planen omfattar i huvudsak den obebyggda norra delen av fastigheten Ordensgraden 2, del av lokalgatan Dalgången och del av Åkeshov 1:1. Planen avgränsas av Gubbkärrsvägen och Judarskogens naturreservat i norr, fastigheterna Ordensgraden 1 och Storlogen 2 i söder, i väster av Åkeshov 1:1 och i öster av den del av Ordensgraden 2 som är bebyggd med radhus.

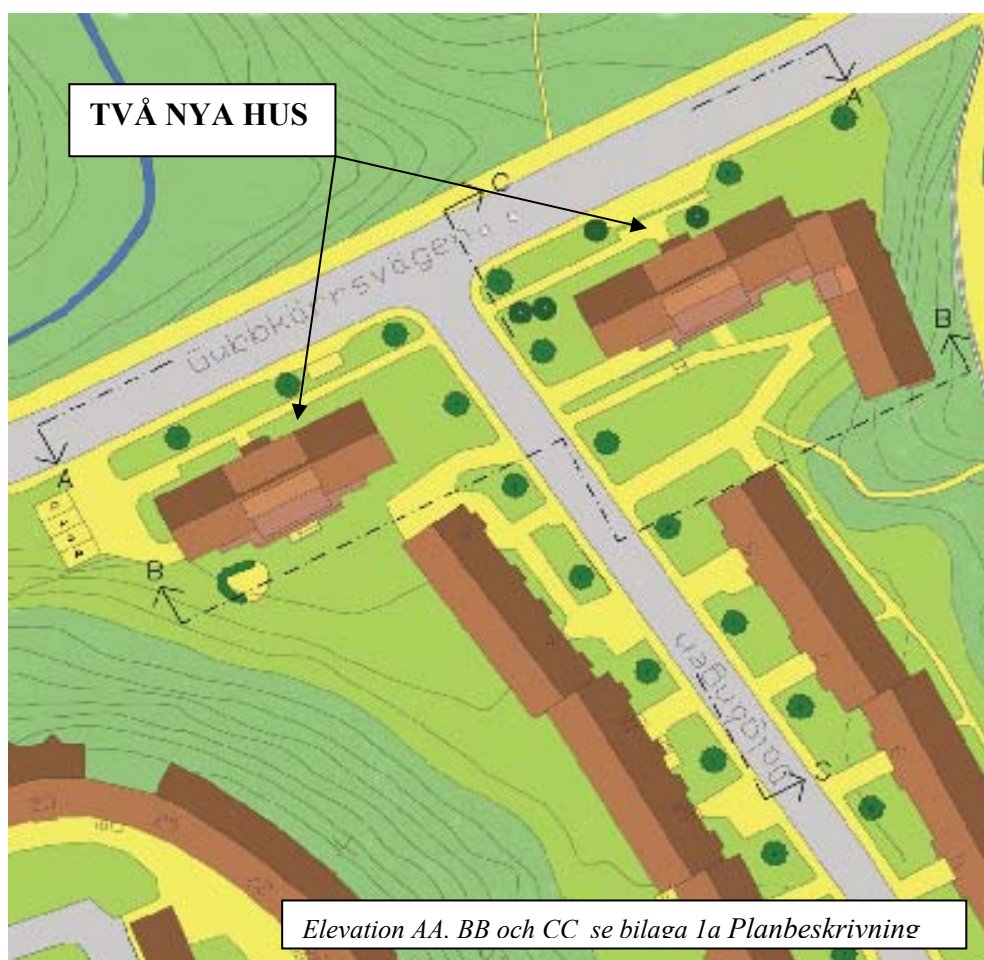


Programförslag/Detaljplaneförslag

Planområdet utgörs enligt gällande detaljplaner av kvartersmark, gatumark och parkmark. Den nya detaljplanens syfte är att medge ny bostadsbebyggelse med ca 30 lägenheter. Bebyggelsen består av två hus på vardera sidan om Dalgången som föreslås rätas ut så att den möter Gubbkärrsvägen i ett vinkelrätt läge. Väster om Dalgången föreslås ett lamellhus och öster om Dalgången två i vinkel sammanbyggda lamellhus. Husen föreslås bli 4 våningar med sadeltak, inredd vind och garage i källaren.

Garagen innehåller sammanlagt 28 bilplatser inklusive handikapparkering. Planen medger också att fyra parkeringsplatser anordnas som ytparkering i anslutning till det västra huset vilket blir totalt 32 bilplatser. Med de 33 lägenheter som redovisats uppnås ett parkeringstal på nästan en bilplats i garage per lägenhet. Vid Backskåran föreslås en befintlig parkering på parkmark planläggas för parkeringsändamål och bli allmän. Parkeringen innehas idag av Bostadsrättsföreningen Ordensgraden 2 som hyr ut bilplatserna till boende i området

Planförslaget innebär att lokalgatan Dalgången rätas ut. Busshållplatsen på Gubbkärrsvägen flyttas något västerut. Ett övergångsställe på Gubbkärrsvägen flyttas liksom anslutande parkvägar till området och Judarskogens naturreservat. Hastighetsdämpande åtgärder har diskuterats med Trafikkontoret liksom åtgärder för att minska smittrafiken. Till området finns bussanslutning till Brommaplan.



Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

Samtliga nya lägenheter blir tillgängliga med hiss. Alla entréer kan angöras inom 10 meter från entré. Den nya detaljplanen påverkar inte tillgängligheten för befintliga hus. Stadsbyggnadsnämndens handikappråd utgör en av remissinstanserna.

-Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att planen inte har någon betydande inverkan på miljön varför någon miljöbedömning enligt miljöbalken inte upprättats. Miljöförvaltningen har sagt att de väsentliga miljöfrågorna är kompensation av förlorad grönmark och hur gällande riktvärden för buller klaras.

De nya husen påverkas av buller från Gubbkärrsvägen. En översiktlig bullerutredning har utförts, som visar att man klara avstegsfall B, vilket innebär att den ekvivalenta ljudnivån utanför minst hälften av boningsrummen blir högst 55 dBA.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som tas ianspråk utgörs i huvudsak av del av den obebyggda delen av Ordensgraden 2 och gräsytan med tallar mellan Gubbkärrsvägen och befintlig bebyggelse. Tre av de fem tallarna har fått skyddsbestämmelse och hamnar på kvartersmark. Delar av befintlig kvartersmark på Ordensgraden 1 och 2 blir parkmark. En ny stig från Dalgången till en befintlig stig på naturmarken söder om planområdet med förbindelse till Tyska Bottens väg har föreslagits. Den inom Judarskogens naturreservat befintliga ängen mellan Ängby Camping och torpet Lugnet har ett våtare parti med starrtuvor som kanske kan bli en attraktiv våtmark eller delvis grävas ut till en "groddamm". Kontoret avser undersöka detta närmare.

-Ekonomiska konsekvenser

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med bostadsrätt. Inkomsterna i form av kapitaliserad tomträttsavgäld har beräknats till ca 12 mnkr. Kostnaderna utgörs i huvudsak av omläggning av befintliga va-ledningar, ombyggnad av gata och kompensationsåtgärder för grönmark. Omläggning av va-ledningar har uppskattats till 2 mnkr. Övriga kostnader har uppskattats till 3-4 mnkr. Kostnaderna beräknas således inte överstiga inkomsterna. Fortum Värme har beslutat dra fram fjärrvärme till området under hösten 2006.

-Påverkan på barn

Detaljplanen bedöms inte ge några negativa konsekvenser för de barn som bor i området

Genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan program. Antagande i stadsbyggnadsnämnden har beräknats ske under hösten 2006. Byggstart kan ske tidigast i slutet på 2006 men är beroende av om planen överklagas eller inte.

Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering förutsätts kunna tas på delegation.

Markkontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att de föreslagna husen kommer att utgöra ett bra komplement till befintliga lägenheter i området. Samtliga lägenheter blir tillgängliga med hiss och då alla bilplatser utom fyra placerats i garage under husen blir även de tillgängliga med hiss.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på planförslaget.

SLUT