



Handläggare: Kjell Engvall
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 260 61
kjell.engvall @ gfk.stockholm.se

2002-03-15

Dnr: 02-512-828

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Program för ny detaljplan vid kv Minken inom stadsdelen Sundby.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har översänt rubr. programförslag till gatu- och fastighetsnämnden för yttrande. Förslaget innehåller fyra kedjehus, tolv tvåvånings fyrbostadsvillor samt en friliggande förskola.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2001-05-29 att anvisa del av fastigheten Sundby 5:6 till Järntorget Mark- och Byggnads AB för bostadsändamål. Av markanvisningsavtalet framgår att byggherren skall förvärva kvartersmarken för lägst 2100 kr per m² BTA. Projektet beräknas ge staden ett överskott på minst 10 Mkr. Området har mycket dåliga grundläggningsförhållanden.

Kontoret anser att programförslaget har fått en bra utformning och föreslår att gatu- och fastighetsnämnden som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2001-05-29 att anvisa del av fastigheten Sundby 5:6 till Järntorget Mark- och Byggnads AB för bostadsändamål.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2002-01-17 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för det aktuella området (kv Minken). Gatu- och fastighetsnämnden har fått stadsbyggnadskontorets startpromemoria för yttrande, se **bilaga 1**.

Programområdet är beläget söder om Gamla Bromstensvägen i huvudsak mellan Sundbyvägen och Bällstaå vattenpark och gränsar bl a mot Sundby-skolan. Gällande detaljplan anger idrottsområde och park.

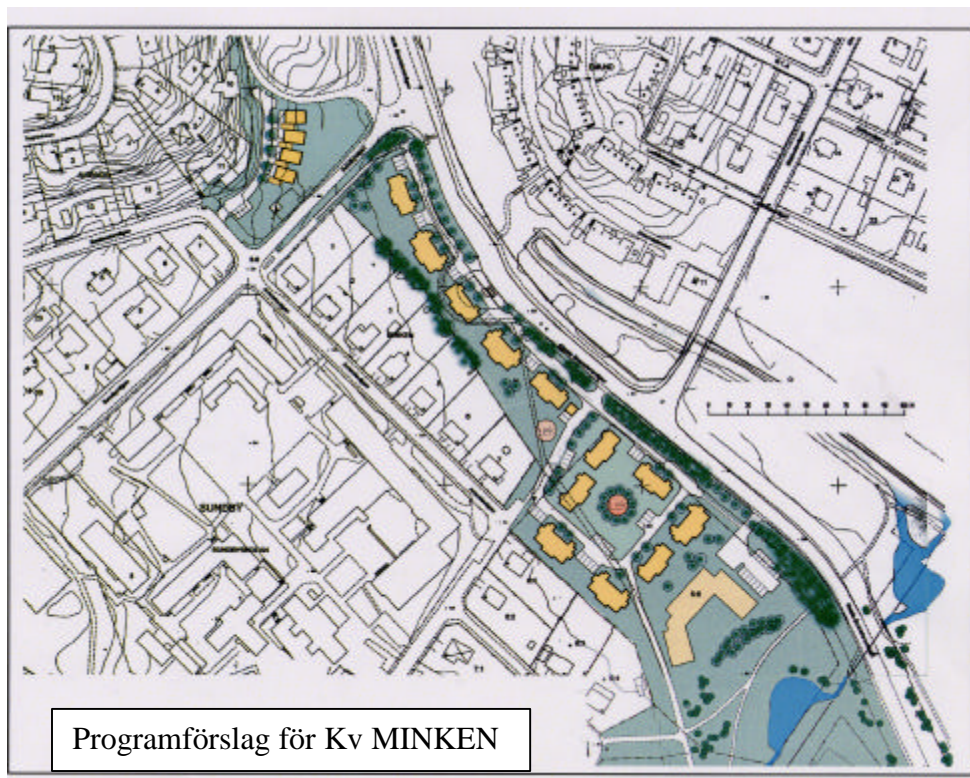


Programförslaget

Programförslaget innehåller fyra radhus nordväst om Småbrukarvägen samt tolv tvåvånings fyrbostadsvillor utmed Gamla Bromstensvägen med gemensam infart från denna väg. Parkering ordnas i mindre grupper inom kvarteret. Upplåtelseformen för lägenheterna i flerbostadshusen blir bostadsrätt.

Förslaget innehåller även en friliggande förskola med fyra avdelningar lokaliserad nära Bällstaå vattenpark. Del av Gamla Bromstensvägen och den outnyttjade bussvändslingan kommer att införlivas i kvartersmarken.

Efter framställning från ägarna till fastigheterna Minken 1-3 kommer möjligheterna att medge avstyckning av dessa fastigheter att studeras i det fortsatta planarbetet.



Analys

Programförslaget innebär en förtätning med totalt ca 55 nya byggrätter i bra bostadsläge. Föreslagen bebyggelse kan enligt kontorets uppfattning med fördel komplettera de äldre villaområdena kring Sundbyskolan. Den nyanlagda vattenparken har tillfört parkmarken utmed Gamla Bromstensvägen nya värden som delvis kompenserar de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse. Den planerade bebyggelsen får god tillgång till friytor i närområdena.

Gamla Bromstensvägen trafikeras med buss med hållplatslägen intill planområdet. Om planerad utbyggnad av snabbspårvägen förverkligas kommer denna att bli en tillgång även för detta område.

Genom förestående detaljplanearbete för bostadsändamål kan samtidigt ett angeläget behov av en förskola med fyra avdelningar få en permanent lösning inom stadsdelen.

Samråd

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit till samrådsmöte kring programförslaget den 26 mars 2002 i Sundbyskolan. Synpunkter på förslaget skall ha inkommit senast den 6 maj 2002.

Ägarna till fastigheterna Minken 1-3 har informerats om planarbetet och förutsättningarna för avstyckning vid ett särskilt möte.

Konsekvenser

Ekonomiska

Kontoret har träffat sedvanligt markanvisningsavtal med byggherren där det framgår att denne skall förvärva den aktuella kvartersmarken för 2300 kr per m² BTA eller 2100 kr per m² om antalet nya lägenheter - på grund av förskolans senare tillkomst i projektet - kommer att understiga 44 lägenheter.

Kostnaderna för eventuell justering av allmänna anläggningar torde bli små och kommer senare att regleras i exploateringsavtal. Projektet beräknas ge staden ett överskott om minst 10 Mkr, förskolan oräknad. Förslaget medför inte några nya driftkostnader för allmänna anläggningar. Tidplanen inriktas på att detaljplanen kommer att antas under andra kvartalet år 2003.

Miljö

Området ligger precis utanför gränsen för bullerstörningar från Bromma-flyget. Då trafikbelastningen på omgivande vägar är måttlig torde inga större problem med störningar från trafiken att uppstå för den nya bebyggelsen.

Området utgör ett skredriskområde med mäktiga lerdjup vilket innebär att de geotekniska förutsättningarna måste ägnas särskild uppmärksamhet i det fortsatta arbetet.

Förslaget har utformats med särskild hänsyn till befintlig vegetation.

Kontorets förslag

Kontoret anser att området är mycket lämpligt för kompletteringsbebyggelse och att programförslaget har fått en bra utformning.

Om detaljplanen inte i någon större grad kommer att avvika från föreliggande programförslag avser kontoret inte återkomma till nämnden vid planremissen. Nästa beslutstillfälle blir i så fall genomförandebeslut när mark- och exploateringsavtal har träffats med byggherren i anslutning till utställningen av detaljplanen.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande.

SLUT