



Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus 2003-09-08
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 281 08
maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se
Dnr 2002-512-3625:3

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för bostäder vid Skärholmens Gårdsväg inom stadsdelen
Skärholmen, planremiss**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner detaljplanen för bostäder vid Skärholmens Gårdsväg inom stadsdelen Skärholmen.
2. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar till stadsbyggnadskontoret på planremissen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har till gatu- och fastighetskontoret remitterat ett förslag till detaljplan för nya bostäder vid Skärholmens Gårdsväg i Skärholmen, S-Dp 2002-06129-54. Svar skall lämnas senast den 30 september 2003.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2001-09-21 markanvisning till HSB Bostad för bostäder på bollplanen vid Ekholmsvägen - Skärholmens Gårdsväg i Skärholmen efter anbudstävling för försäljning av marken.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-09-30\Tjut\35.doc

Bilaga 1: Plan- och genomförandebeskrivning till detaljplanen.
Stadsbyggnadskontoret 2003-06-30 (9 sidor inkl plankarta).

Program för bostäder och upprustning av Skärholmsdalen godkändes av gatu- och fastighetsnämnden 2002-12-17. Nämnden beslutade att bollplanen som i anspråktagets skall kompenseras genom utökning och upprustning av antingen Sättra IP eller Vårbergs IP samt att utrymmen för spontanidrott, för yngre barn, skall finnas i närområdet. Upprustningen skall samordnas i tiden med bostadsprojektet. Vidare beslutades att åtta kedjehus vid Skärholmens Gårdsväg skall utgå ur projektet och att markupplåtelse skall ske med tomträtt oavsett bostädernas upplåtelseform (bostadsrätt).

Programområdet har uppdelats i två detaljplaner och aktuell remiss gäller detaljplanen för bostadsbebyggelsen. Detaljplanen anger 150 nya bostäder fördelat på 4 punkthus i 6-7 våningar med 87 lgh samt rad- och kedjehus i två våningar med 73 lgh. Hela Skärholmens Gårdsväg skall på sikt utläggas till gatumark, men avgränsas i denna detaljplan till området närmast bebyggelsen. Byggstart beräknas ske under 2004.

Som ersättning för bollplanen kräver idrottsnämnden, i remissvar på aktuell detaljplan, en ny konstgräsplan nära Sättra bollplan vid Björksättravägen och en konstgräsplan vid Vårbergs idrottsplats vid Vårbergsvägen.

Norr om bebyggelsen redovisas en mindre bollplan, typ gräsplan, för spontanidrott, dessutom planeras parkytan vid Vårholmsbackarna att upprustas för spontanlek.

Samrådet om detaljplanen gällde främst frågan om bristen på parkeringsplatser i området och frågor kring Skärholmsdalens upprustning.

Exploateringskalkylen har förändrats genom minskat antal lägenheter, tomträttsupplåtelse i stället för försäljning av marken, en ny bollplan för spontanidrott intill bostadsprojektet, väguppfyllnad samt kompensation till idrottsförvaltningen med ytterligare en bollplan. Sammanlagt ger detta ett underskott i projektet. Kalkylen redovisas i utlåtandet under ekonomiska konsekvenser.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar och återoppar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på planremissen

UTLÅTANDE

Remiss

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett förslag till detaljplan för bostäder vid Skärholmens Gårdsväg i Skärholmen, S-Dp 2002-06129-54. Synpunkter skall lämnas senast den 30 september 2003.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2001-09-21 en markanvisning till HSB för nya bostäder på bollplanen vid Ekholmsvägen-Skärholmens Gårdsväg i Skärholmen. HSB hade lämnat det förmånligaste anbudet i en

anbudstävling och markanvisningsavtal träffades med bolaget baserat på 1500 kr/m² BTA vid försäljning av marken.

Program för bostäder (ca 160 lgh) och upprustning av Skärholmsdalen godkändes av gatu- och fastighetsnämnden 2002-12-17.

- Nämnden tryckte på att bollplanen skall kompenseras genom utökning och upprustning av antingen Sätra IP eller Vårbergs IP samt att utrymmen för spontanidrott, för de yngre barnen, skall finnas i närområdet. Upprustningen skall tidsmässigt samordnas med bostadsprojektet.
- Föreslagna åtta kedjehus på nordvästra sidan om Skärholmens Gårdsväg beslutades utgå ur projektet.
- Vidare beslutade nämnden att markupplåtelse skall ske med tomträtt oavsett bostädernas upplåtelseform (bostadsrätt).

Programområdet har uppdelas i två detaljplaner, en för bostadsbebyggelsen och en för Skärholmsdalen. Planen för Skärholmsdalen är under arbete och skall samordnas med Förstudien som pågår för stadsdelsnämndsområdet och som kommer att presenteras i särskilt ärende till gatu- och fastighetsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2003-03-13 (ställningstagande inför detaljplaneläggning) att i huvudsak godkänna stadsbyggnadskontorets förslag, men uppdrog åt kontoret att hitta lämplig mark för bollspel och lek i omedelbar närhet till den planerade bebyggelsen och förordade att Skärholmens Gårdsväg erhåller en varsam upprustning.

Detaljplanen för bostadsbebyggelsen, som utökats med område för närlek, presenteras nedan (för karta se bilaga 1).

Analys

Detaljplanen redovisar ca 150 nya bostäder, fördelat på 4 punkthus i 6-7 våningar med ca 94 lgh samt rad- och kedjehus i två våningar med ca 56 lgh. Punkthusen innehåller lägenhetstorlekar om 1-5 rok och tvåvåningsbebyggelsen 1-4 rok. Programmet redovisas närmare i stadsbyggnadskontorets beskrivning daterad 2003-06-30, se bilaga 1. Byggstart beräknas ske 2004.

De fyra punkthusen uppförs i slänten vid Ekholmsvägen. På planen nordväst om dessa uppförs tvåvåningsbebyggelsen. Erforderlig parkering för projektet löses genom garagelängor samt markparkering.

En bollplan, som kan vara en gräsplan/konstgräsplan, har inplacerats norr om bebyggelsen. Slänter och planen ordnas så att de är lämpliga för vinterlek. Damm för dagvattenrening för bostäderna föreslås på naturmarken norr om bostadsområdet. Bostädernas närlekplats för mindre barn ordnas inom bostadsområdet.

Skärholmens Gårdsväg som enligt programmet skall utläggas till gata fram till Skärholmens Gård avgränsas i aktuell detaljplan med en vändplan strax norr om nya bebyggelsen. Vägen kommer att behöva fyllas upp något i svackan vid bebyggelsen för att få bättre väglutningar och lägre slänter.

Ersättningslägen för bollplanen

Stadsdelsförvaltningens fyra bollplaner för spontanidrott i närområdet

1. En grusplan (1 000 m²) med högt nätstaket finns öster om bebyggelsen vid Äspholmsvägen, nära Skärholmsvägen. Gångväg från projektet ca 750 meter.
2. Vid Lillholmsskolan finns en bollplan (2 000 m²) som tillhör skolan. Gymnastik- och omklädningsbyggnad finns intill. Bollplanen skall få konstgräs. Avstånd till projektet ca 500 meter.
3. En mindre lekplan (ca 200 m²) med konstgräs håller på att anläggas på Brantens lekplats vid Ekholmsvägen-Brantholmsstigen. Avstånd till projektet ca 300 meter.
4. Ekholmens bollplan (400 m² grusplan) ligger på höjden vid Granholmskolan invid i nyligen upprustad, större lekplats i ett naturparksparti. Gångväg till projektet ca 200 meter.

Idrottsförvaltningens större bollplaner för seriespel

1. Vid Björksättravägen finns Sättra Bollplan, som är en viktig anläggning för flickfotboll på klubbnivå. Anläggningen drivs av Idrottsförvaltningen och har omklädningsbyggnader. Avstånd från projektet ca 700 meter.
2. Vårbergs idrottsplats, söder om Vårbergsvägen ligger ca 1500 meter från projektet. Idrottsplatsen innehåller flera olika aktiviteter och planeras upprustas, bl a med en konstgräsplan.

Idrottsnämndens svar ang. kompensation för bollplanen

I idrottsnämndens beslut 2003-08-26, som svar på aktuell remiss, ställs krav på kompensation för bollplanen med en ny 11-mannaplan med konstgräs invid Sättra Bollplan samt en uppgradering av naturgräsplanen på Vårbergs idrottsplats till en fullstor konstgräsplan.

Kontorets kommentar: Gatu- och fastighetsnämnden och idrottsnämnden beslutade 2003-06-10 resp 2003-06-18 om ändrade rutiner för beslut och budgetering för gemensamma projekt att gälla fr o m 2005. Då detta ärende har planerad byggstart 2004 kan beslutet ej tillämpas i budgeteringen utan kostnaderna för kompensationen kommer att belasta detta projekt direkt.

Upprustning av park- och naturmark intill projektet

Parkområden intill bebyggelseområdet kommer att ses över för anpassning, komplettering och plantering. Parkytan strax söder om bostadsprojektet, invid Vårholmsbackarna, kan användas som en mindre gräsplan (ca 1 000 m²) för olika bollekar efter viss ombyggnad och skyddsplantering mot närliggande bostäder. Upprustningen kopplas tidsmässigt till projektet.

En översyn görs även av övriga närområden för att stimulera olika utelekar inte minst vintertid, exempelvis pulkabackar och skidbackar för mindre barn, då det finns många slänter i området.

Samråd

Plansamrådsmöte hölls den 27 augusti 2003 i medborgarkontoret i Skärholmen. De flesta synpunkterna gällde antalet parkeringsplatser som man befarade inte var tillräckligt. Kringliggande bostadshus har enligt de framförda synpunkterna redan brist på parkeringsplatser och man parkerar på bollplanen och längs gatorna i området. Stadsbyggnadskontoret framförde att HSB uppfyller parkeringsnormen för projektet inom kvartersmarken. Vidare framfördes synpunkter på Skärholmsdalens upprustning bl a för lek och spel.

Konsekvenser

-ekonomiska

Antalet lägenheter och bruttoarean kan inte beräknas exakt då HSB inte slutligt bestämt husutformningen, men bruttoarenan har skattats till drygt 14 400 m² BTA. Enl. ovan har GfN tagit beslut om att projektet skall upplåtas med tomträtt. Ärendet om nya tomträttsavgälder ligger bordlagt i GfN men de kapitaliserade intäkterna har uppskattats till ca 17 mnkr. Därtill kan i tomträttsfallet avdrag ev. erfordras för fördyrade grundläggningskostnader. Intäkterna vid en försäljning av marken, baserat på anbudstävlingen, har beräknats till ca 21,6 mnkr.

Stadens kostnader för mark- och gatuarbeten inom planområdet blir ca 8,8 mnkr. En höjning av Skärholmens Gårdsväg närmast Vårholmsbackarna är nödvändig för att få bättre väglutningar, vilket innebär en kostnadsökning. Å andra sidan bortfaller kostnader för omläggning av va-ledningar som ej behöver flyttas. Upprustningen av Skärholmsdalen som ligger på särskild detaljplan, men som skall finansieras genom projektet, kostar ca 5 mnkr. Kostnaderna beräknas bli totalt ca 13,8 mnkr inkl den nya bollplanen och lekytorna.

Idrottsförvaltningens bollplaner, konstgräsplanen vid Sätra bollplan beräknas kosta ca 5 mnkr och konstgräsplanen vid Vårbergs IP ca 8 mnkr. Parkeringar och tillfarter till bollplanerna ingår ej i beräkningen.

Idrottsnämndens krav på två bollplaner innebär ett underskott i kalkylen med ca 9,8 mnkr eller ca 65 300 kronor per lägenhet.

Tabell. (tusen kronor (kk))

Intäkter:

Tomträttsupplåtelse (kapitaliserad tomträttsavgäld) 17 000 kkr

Kostnader:

Mark- och gatuarbeten inom planområdet och angränsande allmän park- och naturmark	8 800 kkr
Skärholmsdalens upprustning (särskild detaljplan)	5 000 kkr
Sätra IP ny konstgräsplan (kompensation)	5 000 kkr
Vårbergs IP, uppgraderad bollplan med konstgräs	

(kompensation)

8 000 kkr
Totalsumma, underskott: -9 800 kkr

-miljö

Punkthusen uppförs i slänten mot Ekholmsvägen som smalnas av för angöring och trädplantering. En målsättning är att få en trevlig entrémiljö samt att dämpa hastigheten på biltrafiken på Ekholmsvägen. Tvåvåningsbebyggelsen på bollplanen läggs i en trädgårdsmiljö med entrégata från Skärholmens Gårdsväg, fram mot en större trappa till Ekholmsvägen.

-måluppfyllelse

Projektet följer målsättningen om blandade upplåtelseformer.

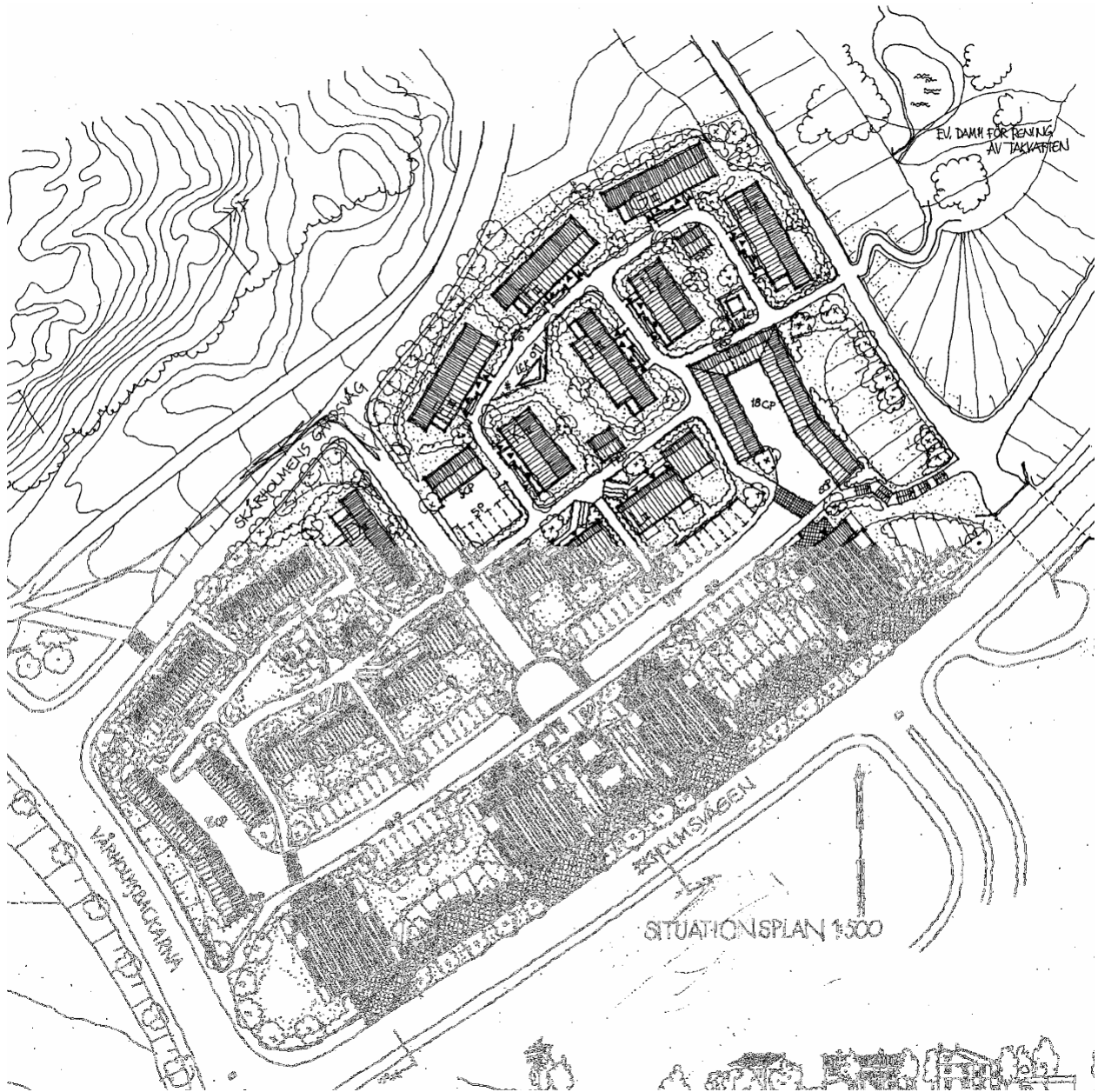
I stadsdelsnämndsområdet Skärholmen finns 9 215 hyreslägenheter, 1 547 bostadsrätter och 2 613 äganderätter i småhus, dvs totalt 13 375 bostäder.

Kontorets förslag/synpunkter

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



Skärholmens bollplan – dagens utseende
Detaljplaneförslaget framgår av bilaga 1.



Situationsplan för nybebyggelsen vid Skärholmens Gårdsväg

SLUT