



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-12-09

Handläggare: Christer Fliesberg
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 261 04
e-mail: christer.fliesberg@gfk.stockholm.se

2003-11-11

Dnr: 2003-512-03656

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ny detaljplan för del av kv Kalendern m m i stadsdelen
Abrahamsberg. Remiss av planförslag. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för del av kv Kalendern i stadsdelen Abrahamsberg, S-Dp 2003-01495-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med byggherren för att genomföra detaljplanen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom kv. Kalendern i stadsdelen Abrahamsberg. Gatu- och fastighetsnämnden anvisade 16 april 2002 marken till Abacus. Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med garage. Den nya planen föreslår två nya delvis trappade hus i 4 våningar. All parkering läggs på kvartersmark i garage eller som markparkering. Kompensation av grönmark föreslås genom att torgytorna framför Lagboken 1 och Postillan 3 rustas upp och tillgänglighetsanpassas. Planen genomförs med normalt planförfarande utan programsamråd och beräknas vinna laga kraft 3 kv 2004. Marken föreslås upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på ny detaljplan för del av kv Kalendern m m i stadsdelen Abrahamsberg.

Bilaga 1: Plankarta med bestämmelser.

2: Planbeskrivning.

3: Genomförandebeskrivning.

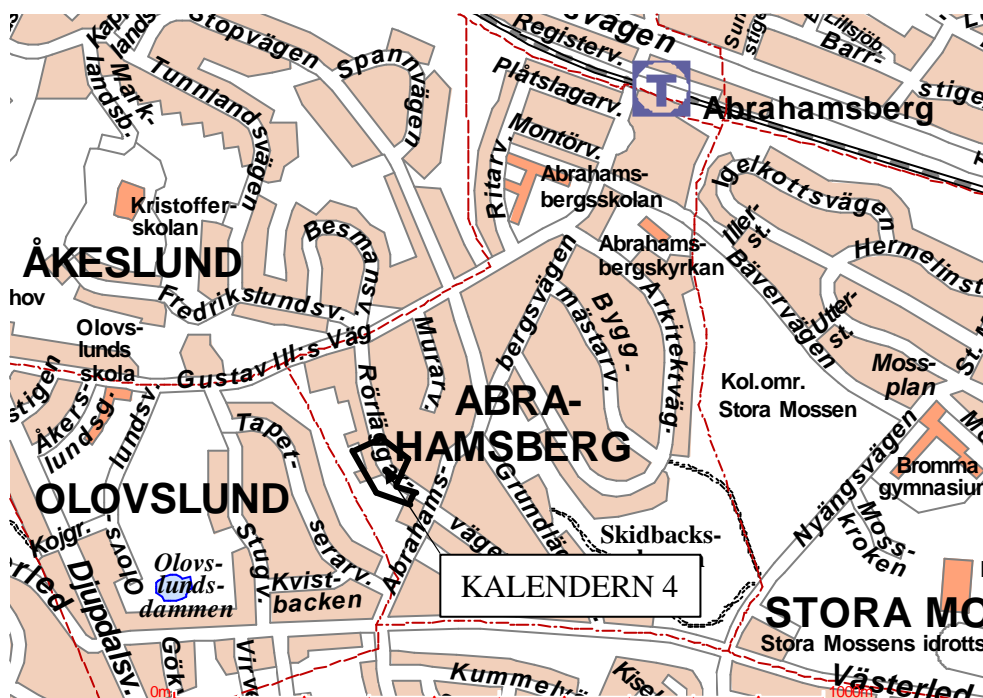
UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt inbjudan till plansamråd för förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom kvarteret Kalendern i stadsdelen Abrahamsberg. Remissen ska besvaras senast den 12 december 2003.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2002-04-16 att anvisa marken till Byggnads AB Abacus. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2003-06-12 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete.

Planområdet som i huvudsak omfattar fastigheten Kalendern 4 gränsar i norr till Rörläggargvägen och i söder till ett parkstråk som förbinder Abrahamsbergsvägen med Gustav III:s Väg. Stråket utgör även gräns mellan stadsdelarna Abrahamsberg och Olovslund. I öster och väster gränsar området till fastigheterna Kalendern 3, Lagboken 1 och Lagboken 2 bebyggda med friliggande smalhus i 3-4 våningar från slutet av 1930-talet.



Detaljplaneförslag

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med garage, men har alltsedan smalhusen uppfördes förblivit obebyggd. Planens syfte är att ny bostadsbebyggelse ska kunna uppföras på fastigheten och att all parkering skall rymmas på kvartersmark.

I planen föreslås att två delvis trappade hus i 4 våningar byggs på fastigheten Kalendern 4. Husen är placerade parallellt med Rörläggargvägen och innehåller 20 lägenheter på 1 rok och 40 lägenheter på 2 rok. Lagboken 2 och Kalendern 3 som idag har fastighetsgränser som sammanfaller med fasadliv föreslås tillföras mark. Anledningen är bl a att balkonger och burspråk skall rymmas inom fastigheten och att framtida reparation och underhåll av fasader och fönster skall kunna ske från egen mark.

Angöring föreslås ske från Abrahamsbergsvägen. Parkering föreslås i huvudsak ske i garage med 27 plaster och i övrigt på kvartersmark som markparkering med 6 platser, totalt 33 platser. Handikapplatser kan ordnas antingen i garage eller som markparkering. Stadsbyggnadskontoret har räknat med en parkeringsnorm på 0,18 platser per rumsenhet, vilket med 160 rumsenheter ger ett behov av 29 platser. Med en norm på 0,7 platser per lägenhet som annars tillämpas skulle det krävas 42 platser, men med hänsyn till att det är små lägenheter anses normen 0,18 vara mer tillämplig i detta fall.

Med de affärs- och kontorslokaler som finns i bottenvåningen på fastigheterna Lagboken 1 och Postillan 3 bildas ett litet centrum med bl a en liten närbutik. Här har också busslinje 124 som går mellan Alviks och Abrahamsbergs tunnelbanestationer en hållplats.



Tillgänglighet

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att det är möjligt att skapa tillgängliga entréer även om nivåskillnaden är stor. Två parkeringsplatser kommer att handikappanpassas.

Miljökonsekvenser

I en av kontoret beställd och av WSP under våren 2003 utförd landskapsanalys för Abrahamsberg och Åkeslund uttalas att området kan bebyggas om viss vegetation sparas. Skyddsvärda träd skall sparas vilket kommer säkras genom att bestämmelser förs in i detaljplanen och exploateringsavtalet.

Utöver den obebyggda tomten överförs ca 1500 kvm parkmark till kvartersmark och 150 kvm kvartersmark blir park. Dagvatten kommer i första hand att tas om hand på kvartersmark genom infiltration. Kör- och gångytor på kvartersmarken kommer att utföras med genomsläppligt material.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ianspråktagen grönmark föreslås i första hand att kompenseras genom att torgytorna framför fastigheterna Lagboken 1 och Postillan 3 rustas upp och tillgänglighetsanpassas. Parkvägen söder om planområdet föreslås flyttas söderut på en kortare sträcka. Belysningen på parkvägen planeras att ses över och förnyas i samband med att de nya bostäderna färdigställs. Även belysningen på torgytan planeras att förnyas.

Ekonomiska konsekvenser

För projektet krävs inga nyinvesteringar. Kostnaderna utgörs av eventuellt grundläggningsbidrag, vatten- och avloppsservis och kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark. Intäkterna utgörs av avgäldsunderlaget på i storleksordningen 4 mnkr. Beräknade kostnader understiger intäkterna. Driftbudgeten påverkas möjligen marginellt

Preliminär tidplan

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande utan programsamråd och beräknas vinna laga kraft 3 kv 2004. Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering liksom upplåtelse med tomträtt förutsätts ske på delegation, vilket i så fall betyder att ingen ytterligare redovisning för nämnden kommer att ske.

Kontorets synpunkter och förslag

Inom stadsdelen Abrahamsberg tillhör, enligt statistik från USK avseende år 2002, 5 % av lägenheterna allmännyttiga bostadsföretag, 83 % utgör hyresrätter och 11 % ägs av bostadsrättsföreningar.

Lägenhetsfördelningen är 14 % 1 rok, 44 % 2 rok, 27 % 3 rok, 12 % 4 rok och 3% är 5 rok eller större. Sett till stadsdelen Abrahamsberg enskilt är fördelningen mellan lägenhetsstorlekarna god med en viss övervikt på 2 rok. Med hänsyn till detta anser kontoret att antalet 2 rok borde minska till förmån för större lägenheter. Kontoret föreslår att marken upplåts med tomträtt och att lägenheterna upplåts med hyresrätt.

Vid markanvisningen uttalades ambitionen att tillskapa ett överskott av parkeringsplatser för att avlasta gatuparkeringen. Med hänsyn till att den ny bebyggelsen måste anpassas till den befintliga bebyggelsen har detta varit svårt att uppnå, men det är ändå angeläget att åtminstone all parkering enligt norm sker på kvartersmark.

Kontoret anser vidare att det är angeläget att stadsdelen får ett tillskott på lägenheter tillgängliga med hiss.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på ny detaljplan för del av kv Kalendern m m i stadsdelen Abrahamsberg.

SLUT