



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2005-03-08
1(4)

Handläggare: Lars Fyrvald
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 61
e-mail: lars.fyrvald@gfk.stockholm.se

2005-02-11

Dnr: 05-512-388

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för del av kv Reservoareen mm i Liljeholmen. Remiss.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av kv Reservoareen mm i Liljeholmen, S-Dp 2004-16892-54.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 115 lägenheter i tre punkthus i samma höjd och formspråk som befintliga punkthus i området. De föreslås byggas på en ej fullt utnyttjad parkeringsplats. Utöver dessa punkthus föreslås ett lamellhus med ca 65 lägenheter parallellt med Södertäljevägen. Planen bedöms gå med ett visst överskott för staden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kv Reservoareen mm i stadsdelen Liljeholmen. Remissen ska besvaras senast den 18 mars 2005. Detaljplaneförslaget finns i bilaga 1.

För det största delområdet vid kv Reservoaren gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för parkeringsändamål. Ett lamellhus vid kv Cisternen mot Södertäljevägen är föreslaget på parkmark.

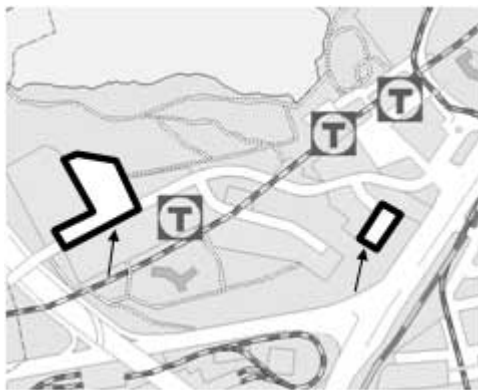
Tidigare beslut

AB Svenska Bostäder och Besqab Projekt och Fastigheter AB (nedan kallade Bolagen) samarbetade under åren 1996-1998 för att åstadkomma en bostadsbebyggelse på Nybohovsberget i Liljeholmen. Bostadsprojektet stoppades 1998 bl a på initiativ av Stockholmspartiet. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2 mars 2004 att anvisa marken inom området till AB Svenska Bostäder och Besqab Projekt och Fastigheter AB. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet i samband med detta.

Detaljplaneförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 115 lägenheter i tre punkthus i samma höjd och formspråk som befintliga punkthus i området. De föreslås byggas på den ej fullt utnyttjade parkeringsplatsen som tidigare varit föremål för bebyggelse-förslag. Utöver dessa punkthus föreslås ett lamellhus med ca 65 lägenheter parallellt med Södertäljevägen.

Parkering ska anordnas enligt normen för ytterstad. Stora delar av behovet går att täcka på delar av befintlig parkering. Möjlighet skapas även för att anordna en ny parkering söder om vattenreservoaren, i anslutning till några av de befintliga bostäderna.



Kartan visar de två planområden som ingår i Planförslaget.

Tillgänglighet

Det har inte bedömts föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.



Förslag till punkthus i kv Reservoaren. Bilden visar ett av husen med fasader mot söder, väster och norr. Bergkranz arkitekter.



Förslag till lamellhus i kv Cisternen, fasad mot Södertäljevägen. Bergkranz arkitekter.

Miljökonsekvenser

I samband med tidigare planärenden inom området har miljöbedömningar gjorts kring större delen av marken som finns med i det nuvarande förslaget till markanvisning. Det som i nuläget studerats vidare är främst bullerfrågan. Beräkningar visar att riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad överskrids. För att minska bullerstörningarna ska bebyggelsen utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje bostad har fönster mot fasad där den ekvivalenta bullernivån inte överstiger 55dBa. För att klara detta föreslås att balkonger i vissa lägen till hälften glasas in för att skärma av bullret.

Beträffande grönbrågor kan nämnas att de bebyggelseförslag som tidigare fanns på parkmarken längs Nybohovsbacken inte är medtagna i detta planförslag.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bostäderna i förslaget är till största delen belägna på redan ianspråktagen mark, till största delen parkering. Ett föreslaget lamellhus är beläget på parkmark parallellt med Södertäljevägen. Denna parkmark har inte bedömts ha så stort rekreativvärde. Delar av det område som i planförslaget lagts ut som park är idag asfalterat. Det kommer vid planens genomförande att omformas till grönyta med gångvägar och utsiktsplatser.

Ekonomiska konsekvenser

Marken för bostäderna kommer, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, att upplåtas med tomträtt.

Stadens största utgifter bedöms bli arbeten på allmän plats och avgifter för anslutning av va-ledningar. Utgifterna bedöms inte överstiga 10 mnkr. De kapitaliserade tomträttsavgälderna bedöms överstiga de samlade utgifterna och därmed ge ett överskott för staden. Kostnader och intäkter får preciseras närmare i samband med genomförandebeslutet.

De framtida driftkostnaderna för staden bedöms endast påverkas marginellt.

Bolagen svarar för plankostnaden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Genomförande

En befintlig vattenledning från Stockholm Vattens vattenreservoar är en viktig planeringsförutsättning vid placeringen av husen. Den parkering som föreslås ligga söder om vattenreservoaren är belägen på Stockholm Vattens fastighet. Det krävs en överenskommelse med Stockholm Vatten för att möjliggöra genomförandet av den delen av detaljplanen.

Husproduktionen bedöms kunna genomföras utan ombyggnader av gatunätet i området. Den park som föreslås anläggas byggs lämpligen under 2007 för att stå klar ungefär samtidigt som husen.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under fjärde kvartalet 2005.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslutet, i slutet av 2005. Byggstart bedöms kunna ske första halvåret 2006.

Kontorets synpunkter och förslag

Nybohov har ett mycket centralt läge i staden. Under senare år har Svenska Bostäder satsat stora pengar på att renovera befintlig bebyggelse. Även gatu- och fastighetskontoret har gjort rejäla investeringar i bl a torgupprustningar i området. En förtätning kan förhoppningsvis hjälpa till att lyfta Nybohov ytterligare och ge fler möjlighet att flytta in i området. Den parkering där det största delprojektet planeras ger idag ett relativt tråkigt och nedslitet intryck. Förhoppningen är att en bebyggelse där tillsammans med en upprustning av den omgivande marken kan göra att intrycket av området blir ett annat.

Det x-område som leder mellan Nybohovsbacken och den nya parkmarken kan eventuellt flyttas till andra sidan infartsgatan till området. Detta bör studeras närmare under det fortsatta planarbetet. Utformningen av den nya parkmarken på den norra delen av befintlig parkering bör även studeras vidare under planarbetet.

Mer plats bör lämnas för befintlig parkväg norr om det föreslagna huset vid kv Cisternen. Dels för att medge en generösare parkvägspassage och dels för att detta i framtiden bli en viktig byggtillfart för att möjliggöra byggandet av den planerade

kontorsbebyggelsen längs Södertäljevägen och därför inte bör vara för smal. Husets exakta placering i terrängen bör studeras vidare med hänsyn till de stora höjdskillnaderna inom det föreslagna byggnadsområdet. Behovet av begränsningar i djupbyggnadsrätten bör även studeras vidare med hänsyn till det bergrumsgarage som planeras byggas i centrumprojektet vid Liljeholmstorget.

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

SLUT