



Handläggare: Rebecca Westring
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 12
e-mail: rebecca.westring@gfk.stockholm.se

2005-02-21

Dnr: 03-512-3574

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ny detaljplan för fastigheten Skälderviken 2 m.m. i Årsta. Remiss av planförslag.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för Skälderviken 2 m m i Årsta, S-Dp 2002-00912-54.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret för uppförande av ca 160 nya lägenheter inom fastigheten Skälderviken 2 och på del av Årsta 1:1. GFN anvisade mark till Veidekke i anslutning till Skälderviken 2 som bolaget äger, samt till SKB för uppförande av hyresrätter 2003-10-21.

Förslaget innebär att Veidekke uppför 4 punkthus i 9-10 våningar inom Skälderviken 2 och del av Årsta 1:1 och SKB uppför ett smalhus i 4 våningar på den nuvarande BMX-banan intill Gullmarsvägen. Kontoret har inga erinringar mot förslaget men föreslår att det utreds om punkthusgruppen kan flytta något åt nordväst för att ge mer utrymme mot bebyggelsen i kv Skagern.

Som kompensation för ianspråkstagen grönyta föreslår kontoret en upprustning av entrén till Årstaskogen vid Skanstullsbron och att en äventyrslek för äldre barn iordningställs i anslutning till en ny BMX-bana väster om Skälderviken 2.

Staden får utgifter för grönkompensation, flytt av parkväg och ledningar och intäkter från markförsäljning och avgälder. Projektet ger ett överskott till staden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för uppförande av bostäder på fastigheten Skälderviken 2 m.m. i Årsta. Remissen ska besvaras senast 2005-03-11.

Planområdet ligger vid Gullmarsvägen och utgörs av befintlig bebyggelse samt av naturmark som utgör en del av Årstaskogen. Intill Gullmarsvägen finns idag en BMX-bana och platsen är en viktig entré till Årstaskogen. Inom fastigheten Skälderviken 2 finns en institutionsbyggnad, Eurenii minne, som uppfördes 1961 som spädbarnshem. Byggnaden är enligt Stadsmuseiförvaltningen inte av så stort kulturhistoriskt värde att den måste bevaras men en fotodokumentation av byggnaden bör göras innan den rivs.

Befintlig bebyggelse i planens närområde utgörs av 3-4 våningar höga smalhus utmed Gullmarsvägen samt 8-9 våningar höga punkthus i kvarteren Rungeln och Ymsen söder om planområdet. Norr om planområdet i Årstaskogen ligger ett av Stockholms äldsta koloniområden, Dianelund.

Gällande detaljplaner för området är del av Pl 2353 fastställd 1940 som anger området som park, del av Pl 2992 fastställd 1944 som anger bostadsändamål samt del av Pl 5863 fastställd 1961 som anger barnavårdsändamål.

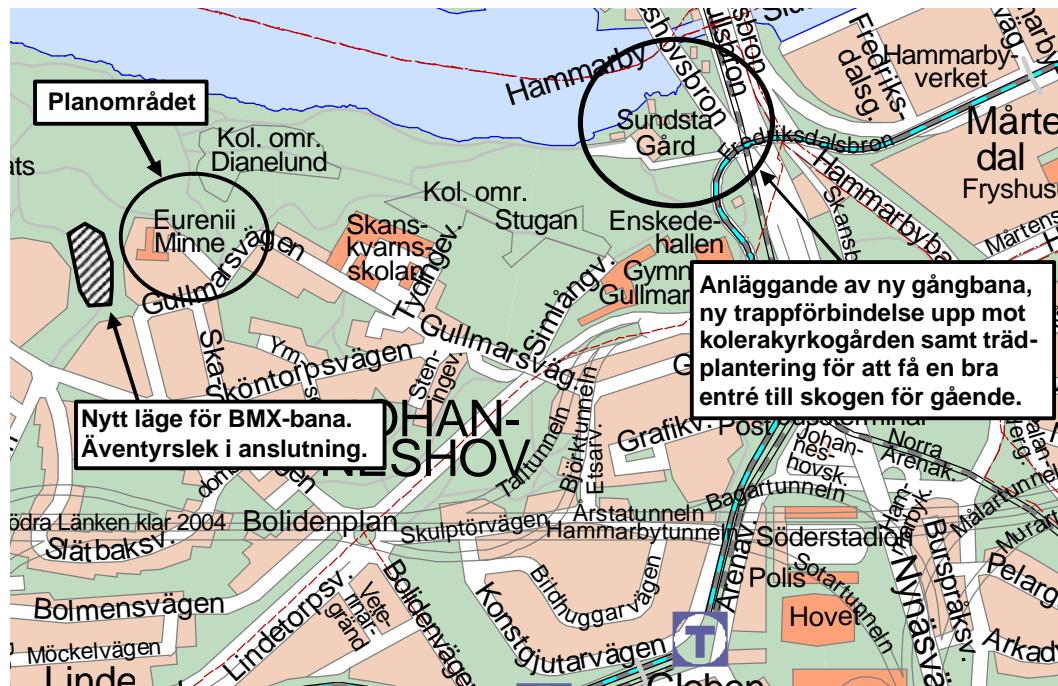


Bild 1. Orienteringskarta.

Veidekke Bostad & Fastighet AB äger fastigheten Skälderviken 2 i Årsta. Den institutionsbyggnad som finns inom fastigheten avser Veidekke att riva för att istället uppföra fyra punkthus med ca 130 bostadsrättslägenheter. Veidekke har ansökt om, och erhållit, markanvisning genom beslut i gatu- och fastighetsnämnden 2003-10-21 för mark i anslutning till den egna fastigheten för att genomföra projektet. Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) erhöll vid samma tillfälle markanvisning för uppförande av ca 50 hyresrättslägenheter intill Gullmarsvägen i anslutning till Veidekkes projekt.

Programsamråd hölls under hösten 2003 med två olika förslagsalternativ som redovisades för gatu- och fastighetsnämnden i markanvisningsärendet. Nämnden förordade alternativ B, en kombination av punkthus och smalhus över alternativ A som endast innehöll smalhus. Planarbetet fortsatte sedan utifrån punkthusalternativet.

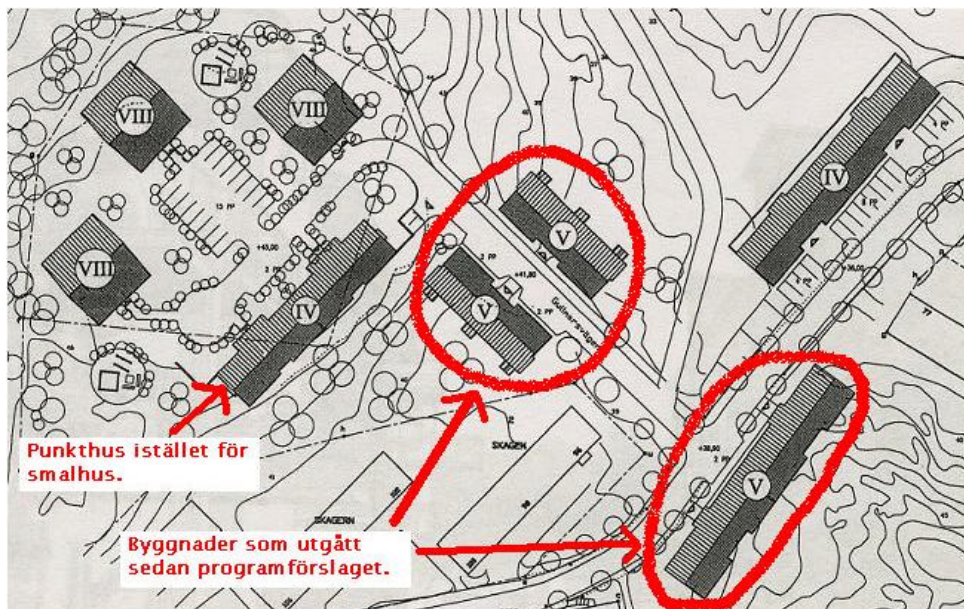


Bild 2. Programförslagets alternativ B med de förändringar som sedan skett översiktligt redovisade.

Tidigare beslut

- GFN 2003-10-21 Markanvisning till Veidekke Bostad & Fastighet AB, förvärv av mark intill egen fastighet.
- Markanvisning till SKB för uppförande av 50 hyreslägenheter att upplåtas med tomträtt.
- SbN 2004-06-22 Stadsbyggnadskontoret får riktlinjer för det fortsatta detaljplanearbetet. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att ett av SKBs hus ska utgå av stadsbildsmässiga och ekologiska skäl samt att planen ska innehålla fyra punkthus inom Veidekkes område.

Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget medger uppförande av ca 160 lägenheter i flerbostadshus. Fyra punkthus i 9-10 våningar med ca 130 lägenheter föreslås byggas inom och i direkt anslutning till fastigheten Skälderviken 2. Ett smalhus i 4 våningar med ca 30 lägenheter föreslås byggas på den nordvästra sidan av Gullmarsvägen på befintlig BMX-bana.

Parkering för de nya byggnaderna ordnas huvudsakligen i garage efter parkerings-talet 0,7 platser per lägenhet i enlighet med stadens parkeringsnorm.

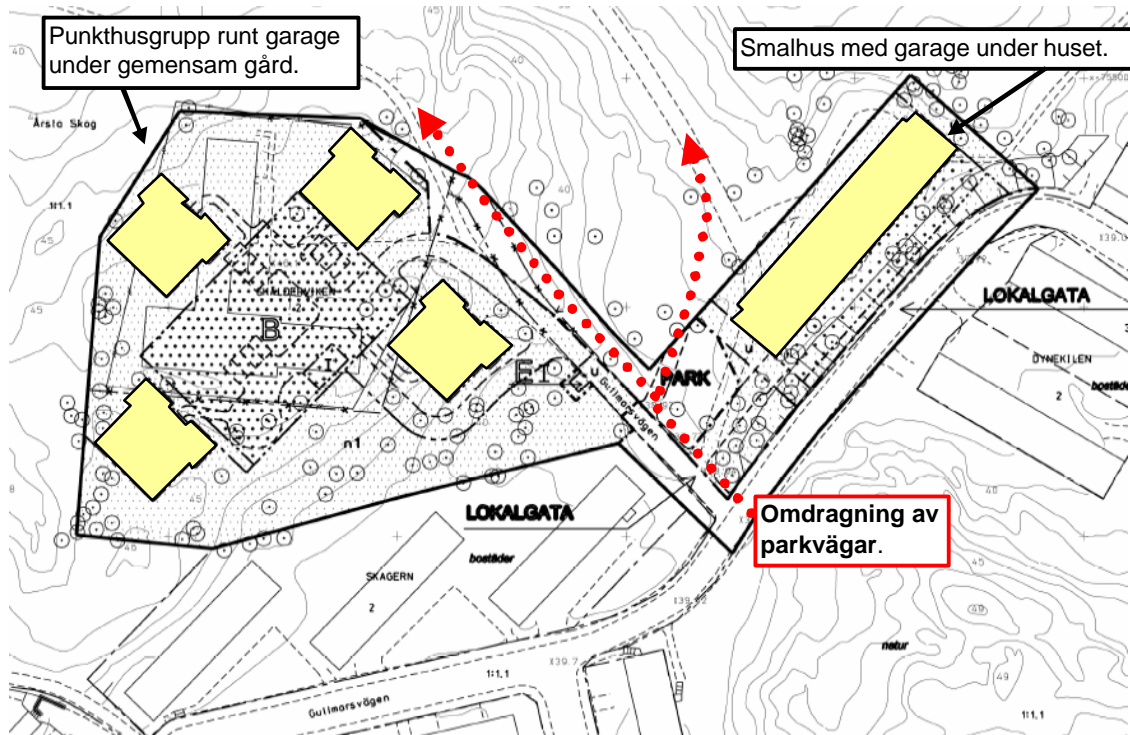


Bild 3. Detaljplaneförslaget med Veidekkes punkthus i väster och SKBs smalhus i öster.

Parkvägarna i planområdet ska enligt förslaget flyttas något så att det är tydligt hur man ska gå för att komma ner i Årstaskogen. BMX-banan ska också få ett nytt läge i skogen på den västra sidan av fastigheten Skälderviken 2.

Ett antal ledningar berörs av förslaget i den del som markanvisats till SKB. Stokab och Telia Sonera har viktiga ledningar i den nuvarande gångvägen och det finns även avloppsledningar under BMX-banan som måste flyttas till följd av förslaget.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen och dess utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Angöring med bil kan ske direkt till entréerna och garaget nås med hiss från bostäderna.

Konsekvenser av projektet och påverkan på barn

-Park- och naturmark

Inom fastigheten Skälderviken 2 finns idag lågvuxen hällmarkstallskog. Då parkeringsgaraget anläggs kommer en del träd att behöva fällas. Garaget anläggs med körbart och planterbart bjälklag så att ny vegetation kan anläggas på innergården som utgörs av garagetaket.

Vid Gullmarsvägen i anslutning till SKBs smalhus växer stora alar och sälg vilket tyder på att det har funnits ett fuktstråk på platsen. Vid omläggningen av parkvägarna kommer träd att behöva fällas även här, så många som möjligt ska sparas och naturmarken ska återetableras intill den nytillkommande bebyggelsen.

De nya bostäderna kommer att få mycket god tillgång till naturområden då de ligger vid en av entréerna till Årstaskogen.

-Stadsbild

Punkthusbebyggelse inom fastigheten Skälderviken 2 kommer att ge en stor påverkan på Årstasilhuetten. Stadsbildsstudier gjordes i samband med planprogrammet och då framkom att även smalhusalternativet skulle resa sig över trädtopps höjd. Punkthusgrupper finns på flera håll i Årsta och den föreslagna bebyggelsen innebär ett tillskott på ytterligare en punkthusgrupp i Årstasilhuetten.

-Trafik och buller

Området är inte utsatt för trafikbuller. Riktvärdet 55 dB(A) vid fasad klaras. Den nya bebyggelsen antas alstra små trafikmängder.

-Parkering

Den nytillkommande bebyggelsen löser sitt parkeringsbehov inom fastigheterna, främst i undermarksgarage efter parkeringstalet 0,7 platser per lägenhet.

-Påverkan på barn

En konsekvens av projektet som påverkar barn är att BMX-banan flyttas från det nuvarande läget till ett läge som ligger ca 200 meter lägre västerut. De barn som kommer österifrån får ca 400 meter längre väg till BMX-banan om de följer Gullmarsvägen för att ta sig dit. Sträckan blir något kortare om de tar vägen genom skogen istället. Vid det nya läget planeras även en äventyrslek för lite äldre barn.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I samband med markanvisningen föreslog kontoret att en båtuppläggningsplats i västra delen av Årstaskogen ska flyttas för att ge plats för en utflyktsplats vid vattnet. Arrendet för båtuppläggningsplatsen går ut 2010-12-31 och någon alternativ plats finns inte i dagsläget.

Arbetet med att inrätta naturreservat för Årstaskogen och Årsta holmar pågår. Ett förslag kommer inom kort att skickas ut på remiss. Kontoret föreslår att det i handlingarna för reservatsbildningen ska framgå att arrendet för båtuppläggningsplatsen inte ska förlängas. Utflyktsplatsen kan sedan anläggas efter båtklubbens avflytt från området inom ramen för naturreservatsbildningen.

Kontoret föreslår åtgärder för att göra entrén till Årstaskogen vid Skanstullsbron tydligare och säkrare för gående. En ny trappförbindelse föreslås mellan Sundsta-backen och Hammarbybacken för att ge en bättre kontakt upp mot kolerakyrkogården och Hammarbyhöjden. I området vid Sundsta gård föreslås att en ny gångbana anläggs och att upplagsområdet under Skanstullsbron snyggas upp och förses med ett genomskiktligt plank. En äventyrslek för äldre barn föreslås anläggas i anslutning till BMX-banans nya läge. Åtgärderna ska utföras i överensstämmelse med syftet för bildandet av naturreservatet.

Ekonomiska konsekvenser

Staden får intäkter i form av försäljningsinkomster och tomträttsavgäld. Staden har utgifter för ledningsflytt och parkinvesteringar. Både försäljningsinkomsten och utgifterna för ledningsflytt är oklara. Försäljningsinkomsten beräknas till ca 20 mnkr och kostnaderna för flytt av ledningar kan bli ca 8 mnkr om de viktiga ledningar Stokab och Telia Sonera äger måste skarvas. Om de kan flyttas utan skarvning blir utgifterna mindre. Parkinvesteringarna beräknas uppgå till ca 5 mnkr.

Genomförande

Byggherrarna, Veidekke och SKB, ansvarar för genomförandet inom den blivande kvarteretsmarken. Veidekke ska även projektera och anlägga den nya gångväg som löper i nordvästlig riktning från Gullmarsvägen förbi fastigheten Skälderviken 2.

Staden ansvarar för att flytta de ledningar som berörs av projektet. Staden ska anlägga en ny BMX-bana och en äventyrslek på den västra sidan av Skälderviken 2. Staden ansvarar också för upprustning av området kring Sundsta Gård samt flyttning av den gångväg som löper genom planområdet ner mot Dianelunds koloniområde.

Preliminär tidplan

Antagande av detaljplanen i SbN	2 kvartalet 2005
Byggstart	tidigast hösten 2005

Tidpunkten för byggstart är beroende att detaljplanen antas enligt tidplanen och vinner laga kraft någorlunda omgående. Vid programsamrådet var det många närboende som lämnade in synpunkter och de har även hört av sig under hand mellan programsamrådet och plansamrådet. Det är troligt att ett beslut om att anta detaljplanen kommer att överklagas och byggstarten blir då beroende av att ett avgörande inte dröjer alltför länge.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när köpeavtal ska träffas med Veidekke och tomträttsavtal ska träffas med SKB, preliminärt 2 kvartalet 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret har inga erinringar mot förslaget. Utformningen med punkthus inom Skälderviken 2 passar enligt kontorets uppfattning väl in i stadsbilden och de bostäder som uppförs kommer att få hög kvalitet. I det fortsatta planarbetet kan man utreda om punkthusgruppen ska förskjutas något åt nordväst för att ge lite avstånd till bebyggelsen inom kvarteret Skagern.

Kontoret föreslår att entrén till Årstaskogen vid Skanstullsbron rustas upp med en ny gångbana, belysning och trädplantering. En röjning och nyplantering av ytorna under Skanstullsbron och en trappförbindelse från Sundstabacken upp mot kolerakyrkogården föreslås också. En ny äventyrslek i anslutning till BMX-banans läge föreslås ingå i de åtgärder som ska kompensera ianspråkstagen grönyta.

Den grönkompensation kontoret föreslog vid markanvisningen kan inte genomföras inom ramen för projektet. Detta på grund av den långa återstående arrendetiden för båtuppläggningsplatsen och att det i dagsläget inte finns en ersättningsplats. Kontoret föreslår att en utflyktsplats iordningställs inom ramen för naturreservatsbildningen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att GFN överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT