



Handläggare: Karl Ingelstam
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 78
e-mail: karl.ingelstam@gfk.stockholm.se

2005-03-11

Dnr: 05-512-519

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för kvarteret Videbusken i Midsommarkransen.
Remiss av planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan vid kvarteret Videbusken i Midsommarkransen, S-Dp 2004-09161-54.
2. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Göran Gahm
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för studentbostäder vid kvarteret Videbusken i Midsommarkransen. Remissen ska besvaras senast den 5 april 2005. Gatu- och fastighetskontoret har fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 5 april 2005.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2 mars 2004 att anvisa marken inom området mellan Valborgsmässövägen och Telefonvägen till Järntorget Mark- och Byggnads AB(Järntorget), för att bygga ca 70 studentbostäder i ett fyra våningars lamellhus. Marken ska upplåtas med tomträtt. Gatu- och fastighetsnämnden anförde

att kontoret i projektet bör inarbeta kompensation av ekologiska värden istället för anläggande av en parkväg. Grönkompensation är föreslagen med plantering av ca 25 nya träd inom riksintresseområdet. Som grönkompensation utförs även en skötsel av omgivande naturmark längs Telefonvägen och Kransbindarvägen. Ett skötselprogram tas fram av stadens ekologer för att så långt det är möjligt gynna områdets naturvärden.

Planförslaget innebär att ett fyra våningars lamellhus uppförs i kvarteret. Huset läggs i samma linje mot gatumarken som befintlig bebyggelse och följer därmed kvartersstrukturen i området. För att ansluta till den omgivande bebyggelsen är huset utformat med smalare gavlar.

Ett samarbetsprojekt mellan Konstfack, Järntorget och Gatu- och fastighetskontoret pågår i form av en Konstfackskurs där eleverna ska ta fram förslag till utformningsdetaljer för utemiljön i projektet Videbusken. De bästa förslagen är tänkta att komma till genomförande.

Projektet beräknas ge ett överskott på ca 3,5 miljoner kronor.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan program. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under hösten 2005.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget. Kontoret föreslår vidare att nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat med hänvisning till remisstidens utgång.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för studentbostäder vid kvarteret Videbusken i Midsommarkransen. Remissen ska besvaras senast den 5 april 2005. Gatu- och fastighetskontoret har fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 5 april 2005.

Telefonplan och området däromkring genomgår en stor förändring från att för några år sedan varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter. I Ericssons gamla fabrik har Konstfack flyttat in vilket medför ett behov av studentbostäder i området.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2 mars 2004 att anvisa marken inom området mellan Valborgsmässövägen och Telefonvägen till Järntorget Mark- och Byggnads AB (Järntorget), för att bygga ca 70 studentbostäder i ett fyra våningars lamellhus. Marken ska upplåtas med tomträtt. Gatu- och fastighetsnämnden anförde att kontoret i projektet bör inarbeta kompensation av ekologiska värden istället för anläggande av en parkväg.

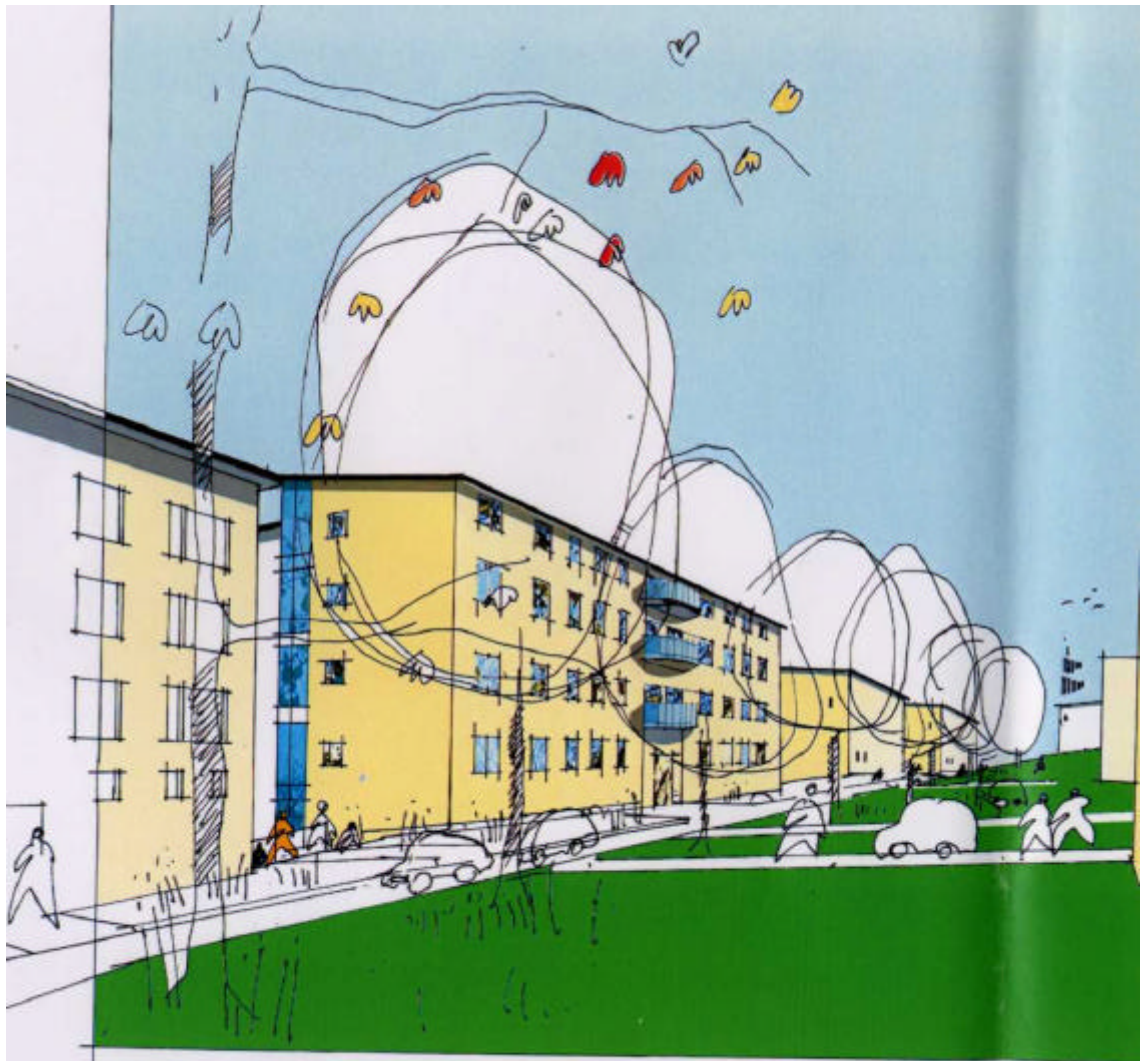
Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 juni 2004 att planarbete för kvarteret Videbusken ska påbörjas.

Detaljplaneförslag

Planområdet är beläget mellan Valborgsmässövägen och Telefonvägen söder om vårdboendet Rosengården i LM-staden i Midsommarkransen. LM-staden är klassat som ett riksintresse för kulturminnes-vården (NRL 2 kap). Planområdet är beläget på parkmark och omfattar cirka 1 130 m² TA. Marken inom planområdet ägs av Stockholm stad och kommer att upplåtas till Järntorget med tomträtt.

Bebyggelse

Planförslaget (se bilagan) innebär att ett fyra våningars lamellhus med cirka 70 studentbostäder uppförs i kvarteret. Huset läggs parallellt med Valborgsmässövägen och i samma linje mot gatumarken som befintlig bebyggelse och följer därmed kvartersstrukturen i området. Huset är däremot bredare då det innehåller enkelsidiga lägenheter med en mittkorridor. För att ansluta till den omgivande bebyggelsen är huset utformat med smalare gavlar. Fasaderna ska utföras i puts och takvinkeln vara flack. Huset är placerat i slutningen och kommer att trappas ner i höjd mot Telefonvägen.



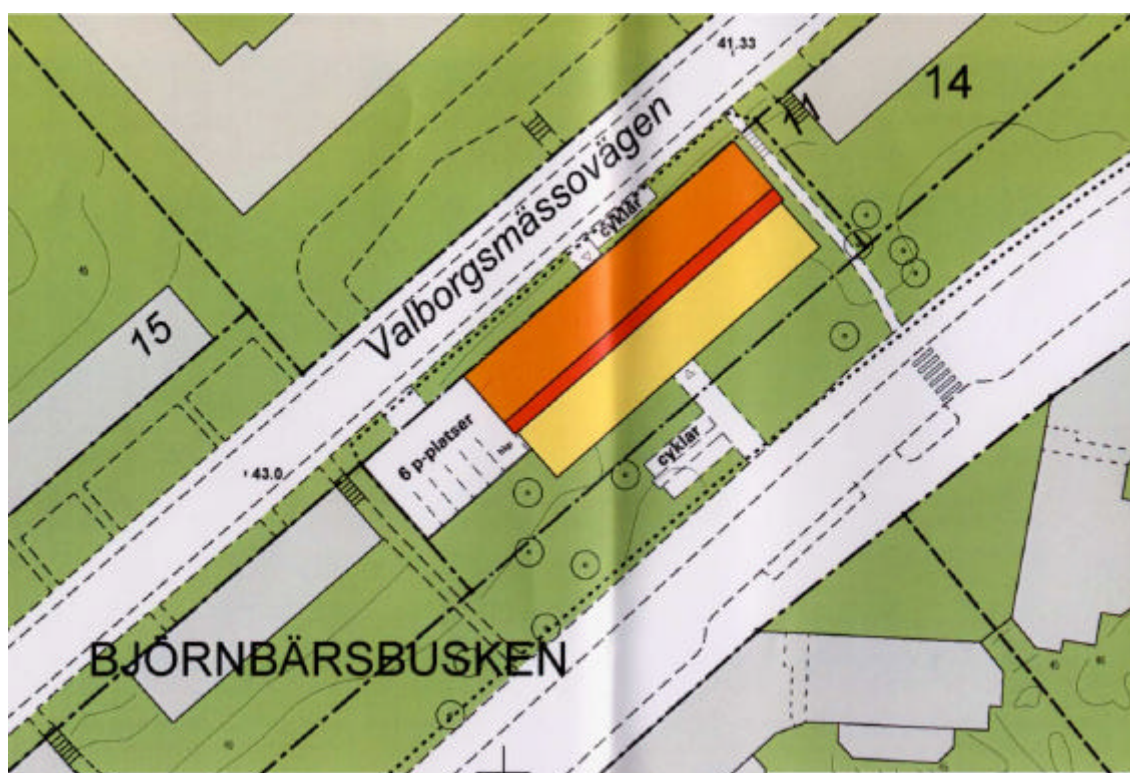
PERSPEKTIV FRÅN VALBORGSMÄSSÖVÄGEN

Kommunikationer och service

Planområdet har bra allmänna kommunikationer. Telefonplans tunnelbanestation med bussterminal för bussar mot bland annat Älvsjö ligger cirka 250 meter från planområdet. Vid Svandammsplan cirka 100 meter bort finns en busshållplats för buss 161 mot Gröndal och Bagarmossen.

Gator och trafik

Den gångväg som passerar igenom planområdet i nord-sydlig riktning flyttas österut. Allmän gångtrafik säkerställs genom en x-markering i detaljplanen. Nivåskillnaderna tas upp med en trappa. Cykeltrafik sker som tidigare i blandtrafik. Planområdet ligger i direkt anslutning till Valborgsmässovägen som ingår i lokaltrafiknätet.



Situationsplan

Parkering

All parkering skall ske på tomtmark. Det parkeringstal som skall tillämpas för studentlägenheter är 0,1 platser/lägenhet. Bebyggelseförslaget innehåller cirka 70 lägenheter avsedda för studenter vilket ger ett behov av 7 parkeringsplatser. Parkeringen är tänkt att anordnas i områdets västra sida. Handikapparkering placeras 20 meter från entrén. Planförslaget innehåller 6 parkeringsplatser inklusive handikapparkering.

Det finns också ett behov av att ordna cykelparkering. Cykelställ kommer att iordningsställas såväl i cykelförråd i huset som utanför huset. En cykelparkering föreslås på parkmark mot Telefonvägen. Det är från kontorets sida önskvärt att cykeluppställningen placeras mot byggnaden och att distans hålls mot Telefonvägen. Ett skötselavtal

kommer dock att tecknas med Järntorget där de tar på sig skötseln under en 10-20 års-period av parkområdet närmast Telefonvägen.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen skall vara tillgänglig för personer med funktionshinder. Till följd av områdets topografi kan den allmänna gångvägen genom området ej tillgänglighetsanpassas; den befintliga trappan flyttas med vid planerad flyttning av gångvägen. Kontorets tillgänglighetsansvarig har inga synpunkter på planförslaget.

Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön. Bebyggelsen tar naturmark i anspråk, vilken ska kompenseras.

En bullerutredning har utförts av Tunemalm Akustik AB. Den visar att de ekvivalenta ljudnivåerna ej överstiger riktvärdena angivna i stadens mål för trafikbuller. Däremot överskrider den maximala ljudnivån 70 dBA, för uteplatser. Detta kan åtgärdas exempelvis genom ett bulleravskärmande plank.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2 mars 2004 att kontoret i projektet bör inarbeta kompensation av ekologiska värden istället för anläggande av en parkväg.

Planområdet är idag naturmark med ett par ekar samt ett flertal tallar, aspar och björkar. Ett lamellhus med 70 lägenheter samt 6 parkeringsplatser placeras i naturmarken. En trädinmätning har utförts och förslaget är utfört så att en stor ek samt en dubbeltall kan bevaras.

Grönkompensation är föreslagen med plantering av ca 25 nya träd inom riksintresseområdet. I kompensationen ingår en bedömning av de gatuträd som finns samt en komplettering med nya träd där gamla träd tagits bort eller ersättning med nya träd där behov av förnyelse finns med anledning av skador eller sjukdom. Inom ramen för grönkompensationen utförs även skötselåtgärder för omgivande naturmark längs Telefonvägen och Kransbindarvägen. Ett skötselprogram tas fram av stadens ekologer för att så långt det är möjligt gynna områdets naturvärden.

Konstnärliga tillskott i kv Videbusken

En kurs(Konstnärliga tillskott i kv Videbusken) pågår nu hos Konstfack vid Telefonplan. Eleverna på inredningsarkitektur och möbeldesign ska ta fram förslag till utformning i utemiljön av antingen

-en stödmur

-belysning och ljussättning av området och omgivande grönområde

-om och i så fall hur man skulle kunna utnyttja en ek som måste sågas ner

-arrangemang för regnvatten (får inte kräva underhåll för att fungera)

-utemöbler och solplats i terrängen med visst bullerskydd eller

-cykelställ

Kursen sker som ett samarbetsprojekt mellan Konstfack, Järntorget och Gatu- och fastighetskontoret. En jury bestående av representanter från ovanstående kommer att bedöma förslagen. Avsikten är även att de för projektet Videbusken bästa förslagen ska komma till genomförande i samband med byggnationen. Åtgärderna kan komma att utföras delvis på parkmark i anslutning till fastigheten, vilket erfordrar ett skötselavtal mellan Liljeholmens Stadsdelsförvaltning och Järntorget.

Ekonomiska konsekvenser

Staden har i projektet intäkter i form av framtida tomträttsavgälder. De beräknas till i storleksordningen 5,3 miljoner förutsatt att av fullmäktige beslutade avgäldsnivåer för hyresrätt gäller. Staden har vidare kostnader i form av flytt av ledningar och gångväg, grönkompensation, anslutningsavgift för VA samt kostnader för den kurs med eventuellt genomförande som nu pågår hos Konstfack.

Intäkter:	
Tomträttsavgälder:	5 300 000 kr
Kostnader:	
En anslutningspunkt för VA:	600 000 kr
Flytt av fjärrvärmeledning:	500 000 kr
Grönkompensation:	500 000 kr
Konstnärlig utemiljö:	<u>200 000 kr</u>
(Flytt av gångväg m trappa inkluderad)	1 800 000 kr Totalt
Resultat: 5 300 000 – 1 800 000 = 3 500 000 kr	

Projektet beräknas med ovan angivna förutsättningar ge ett överskott på ca 3,5 miljoner kronor.

Genomförande

Flytt av fjärrvärmeledning och anslutning av VA kommer att ske i samband med att markarbetena påbörjas för byggnationen. Grönkompensationen och den konstnärliga utsmyckningen sker i samband med eller efter byggnationen av studentlägenheterna.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan program. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2005.

Projektet avses inte tas upp någon ytterligare gång i gatu- och fastighetsnämnden eller marknämnden eftersom erforderliga avtal och genomförandebeslut kan fattas inom ramen för kontorets delegation.

Kontorets synpunkter och förslag

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

föreslår vidare att nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat med hänvisning till remisstidens utgång.

SLUT