

Handläggare: Gustaf Schneider  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 263 35  
e-mail: gustaf.schneider@gfk.stockholm.se

2005-03-07

Dnr: 03-411-2799

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden**Ändrad detaljplan för område vid kv Kolmilan i stadsdelen  
Hagsätra. Remiss av planförslag****FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan vid kv Kolmilan i stadsdelen Hagsätra, S-Dp 2004-06203-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Göran Gahm  
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

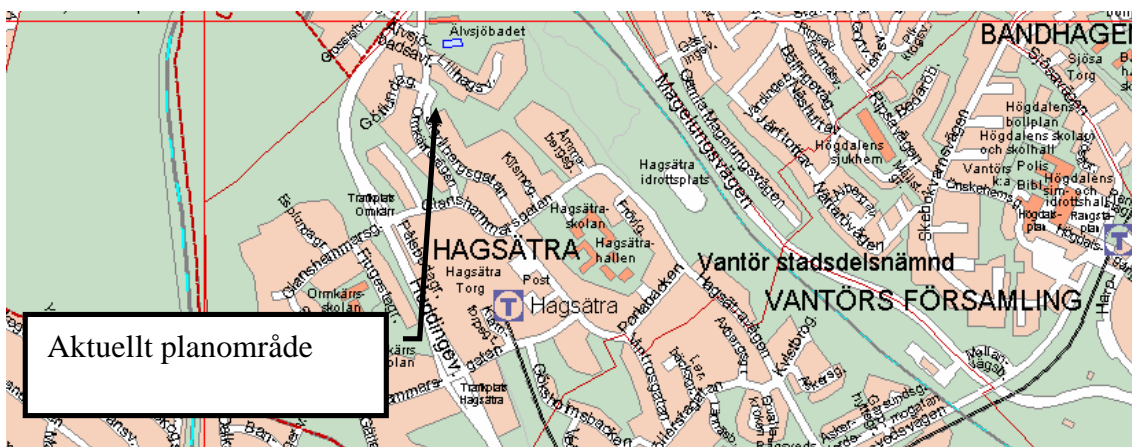
Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 lägenheter i ett punkthus som avslutar en rad av knappt tjugo punkthus i en linje genom hela Hagsätra. Planområdet utgörs i gällande plan av parkmark. Inga värdefulla naturmiljöer kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder vid kvarteret Kolmilan i stadsdelen Hagsätra. Remissen ska besvaras senast 2005-04-13. Detaljplaneförslaget finns i bilaga 1.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-12-09 att markanvisa det aktuella planområdet inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Vantör till Peab Sverige AB (nedan kallad byggherren). Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.



Planområdet ligger vid Skyllbergsgatan i den norra delen av Hagsätra. Marken som föreslås bebyggas består av en bergsknalle som sluttar ner mot södra delen av Älvsjö industriområde. Norr om området ligger bostadsbebyggelse från 80-talet och Älvsjöbadet. Området är bergigt och brant och endast delvis bevuxet.

För planområdet gäller en detaljplan från 1957 som föreskriver användningen till parkmark. Enligt gällande översiktsplan ingår parkmarken ej i den övergripande grönstrukturen.

### Tidigare beslut

Markanvisning i GFN	2003-12-09
Start pm i SBN	2004-05-13

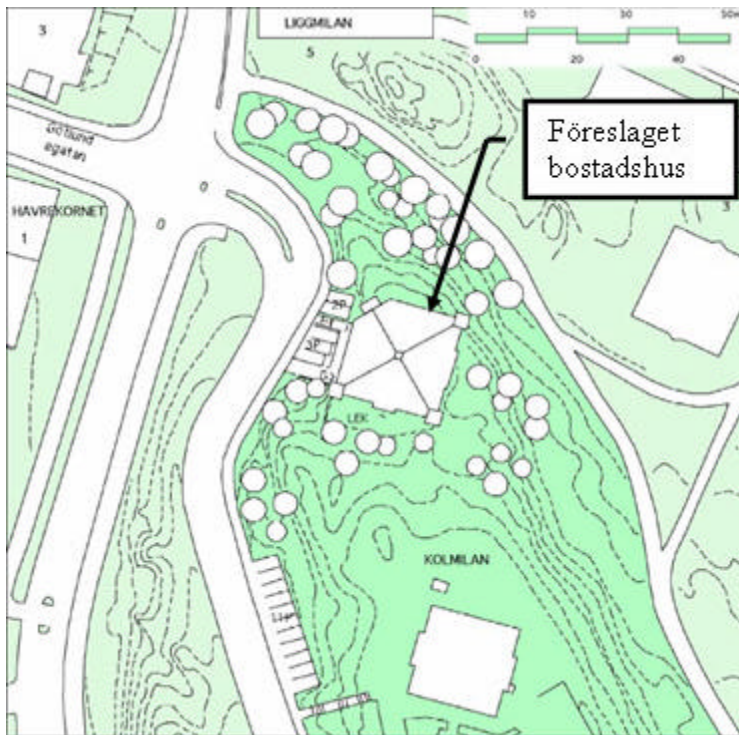
### Detaljplaneförslag

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av ett nytt bostadshus med cirka 50 lägenheter. Planområdet ligger invid fastigheten Kolmilan 2, vilken är bebyggd med punkthus om ca 10 våningar. Bebyggelsen på Kolmilan 2 är den sista i raden av knappt tjugo punkthus i en linje genom hela Hagsätra. Den avslutande byggnaden i söder är relativt nyligen uppförd (kvarteret Dörrhaken). Planförslaget innebär att ytterligare ett hus byggs i den norra änden av den långa raden med punkthus. Det nya huset ansluter till gruppen i volym och placering.

Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

Parkeringsbehovet är beräknat till 0,18 platser per rumsenhet. För att minska intrånget i naturmarken och för att skapa en god boendemiljö har staden angett att projektet skall innehålla parkeringsgarage under huset. Garageplatserna kompletteras med markparkering vid entrén samt med befintlig parkering vid Skyllbergsgatan, som även kommer att utökas något, dock utan att göra intrång i den bakomliggande bergsslutningen. Denna parkering ligger idag på parkmark men överförs i planen till kvartersmark och tillförs bostadsfastigheten.

Parkeringsplatserna vid Skyllbergsgatan har sedan länge nyttjats av fastigheten Kolmilan 2, dock utan någon nyttjanderätt. I ursprungsförslaget krävdes inte att dessa ianspråktoes då alla parkeringsplatser var tänkta att tillskapas i parkeringsgaraget. För att få bergtäckning och minimera p-däcket ovan mark förutsatte förslaget att cirka 200 kvm skulle behöva regleras från Kolmilan 2 till nybyggnationens fastighet. Detta motsatte sig dock innehavaren till tomträtten på Kolmilan 2 varför projektet nu kräver att den ej upplåtta parkmarken vid Skyllbergsgatan ianspråktoes. Parkeringsplatserna där kommer inte att ersättas.



*Situationsplan (Arkitekter Engstrand och Speek)*

Söder om parkeringsplatserna vid Skyllbergsgatan finns en trappa som idag också används av fastigheten Kolmilan 2. Då den tilltänkta bebyggelsen inte har någon nytta av trappan kommer ett område kring denna att genom fastighetsreglering överföras från Älvsjö 1:1 till Kolmilan 2.

## **Tillgänglighet**

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

## **Miljökonsekvenser**

Föreslagen bebyggelse innebär att naturmarksvegetation av typ halvöppen hällmark bebyggs. Ianspråkstagandet av naturmark minimeras genom att byggrätten är snävt avgränsad mot föreslagen byggnad. Inga värdefulla naturmiljöer kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Brynzonen mot parkområdet i öster kommer att bibehållas vilket är viktigt ur grönstruktursynpunkt. Tillgången till rekreationsområden kommer att vara fortsatt god. De största rekreativa värdena finns i det angränsande parkområdet Milan och vid det närliggande Älvsjöbadet.

En bullerutredning har gjorts som visar att de beräknade nivåerna endast marginellt överskrider det långsiktiga målet på 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå för den mest exponerade fasaden. Vad gäller dagvattenhanteringen är infiltrationsmöjligheten begränsad då området består av hällmark. En skuggstudie har utförts som visar att det nya bostadshuset endast i mycket liten utsträckning kommer att skugga befintliga hus under vissa perioder.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

För att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för exploateringen föreslås åtgärder i närliggande park- och naturområden. I parkområdet Milan men även i naturområdet vid Älvsjöbadet bör iståndsättningsåtgärder göras för naturmarken. Ett skötselprogram tas fram av stadens ekologer för att så långt det är möjligt gynna naturvärden. Vidare finns ett behov av upprustning av den norra delen av Milan med komplettering med nya träd och upprustning av grusytor.

## **Ekonomiska konsekvenser**

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld. Förutom kostnader för grönkompensation och anslutningsavgifter för VA väntas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå. Kontoret bedömer därmed att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Preliminär tidsplan och genomförande**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan programsamråd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten 2005. Byggstart beräknas således kunna ske kring årsskiftet 2005/2006. Byggherren utför samtliga arbeten inom detaljplaneområdet. Efter fastighetsbildning upplåts marken med tomträtt till byggherren. Byggherren avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden uppdrager åt kontoret att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande. Detta blir sannolikt det sista beslutstillfället för gatu- och fastighetsnämnden i projektet då stadens kostnader

beräknas understiga fem mnkr och genomförandebeslutet därmed kan fattas genom delegation.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd. I Hagsätra är andelen flerbostadshus 94 % och 28 % av dessa är bostadsrätter (USK 2005-03-07, avser statistik per 2003-12-31). Enligt stadens markanvisningspolicy ska blandade bebyggelse typer och upplåtelseformer eftersträvas. Den tilltänkta bebyggelsen kompletterar samtidigt mönstret med punkthus genom stadsdelen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

**SLUT**