



Handläggare: Christer Fliesberg 2005-04-04
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 2611 04
e-mail: christer.fliesberg@gfk.stockholm.se

Dnr: 05-512-381 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ändrad detaljplan för områden vid Runda Vägen, delar av fastigheterna Alvik 1:1 och Äppelviken 1:7 i stadsdelarna Alvik och Äppelviken. Remiss.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planförslag för ändrad detaljplan inom delar av fastigheterna Alvik 1:1 och Äppelviken 1:7 i stadsdelarna Alvik och Äppelviken, S-Dp 2004-07261-54.

Göran Gahm
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder vid Runda Vägen i Alvik och Äppelviken. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 4 maj 2004 att anvisa marken till AB Svenska Bostäder. Marken ska upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan programsamråd och beräknas kunna antas 1 kv 2006.

De områden som prövas för bostadsbebyggelse ligger på tre områden på bägge sidor om Runda Vägen i nära anslutning till tvärsparvägens hållplats Alviks Strand. Därutöver prövas ytterligare ett område för en förskola. All tillkommande parkering placeras på kvartersmark. Samtliga nya lägenheter blir tillgängliga med hiss. Planområdet utgörs enligt gällande detaljplaner i huvudsak av parkmark. Parkmark som tas i anspråk ska kompenseras. Kostnaderna beräknas inte överstiga inkomsterna. Området har många små

bostadsrättslägenheter och kontoret anser att det är angeläget att nya bostäder med hiss och av varierande storlekar byggs i detta goda kollektivtrafikläge. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som svar på planförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för nya bostäder och förskola vid Runda vägen på delar av fastigheterna Alvik 1:1 och Äppelviken 1:7 i stadsdelarna Alvik och Äppelviken. Remissen ska besvaras senast den 29 april. Samrådsmöte hålls i Elfvinggårdens foajé på Lyckovägen 9 den 7 april 2005.



Mot bakgrund av den landskapsanalys som upprättades 2003 beslutade gatu- och fastighetsnämnden den 4 maj 2004 att godkänna kontorets förslag att anvisa mark inom området till AB svenska Bostäder för uppförande av ca 150 lägenheter. Marken ska upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Detaljplaneförslag

Den mark som prövas för bebyggelse utgör enligt gällande detaljplaner parkmark. Den nya detaljplanens syfte är att medge bebyggelse med ca 150 lägenheter med hiss samt en förskola med 5 avdelningar.

Planförslaget omfattar i huvudsak delar av fastigheterna Alvik 1:1 och Äppelviken 1:7 i stadsdelarna Alvik och Äppelviken. De områden som prövas för bostadsbebyggelse

ligger på tre områden på bägge sidor om Runda Vägen i nära anslutning till tvärspårvägens hållplats Alviks Strand. Därutöver prövas ytterligare ett område för en förskola.

Norr om tvärbanans hållplats föreslås fyra små punkthus på fem våningar med inredd vind. Söder om tvärbanans hållplats i kilen mellan tvärbanan och Runda Vägen föreslås tre små punkthus på fem våningar med inredd vind. Mellan Lyckovägen och Runda Vägen föreslås tre små punkthus på tre våningar med inredd vind. Husen blir ca 16x16 meter med hiss och trapphus i mitten. Preliminärt blir det en tvåa, en trea och en fyra på varje våningsplan och en femma på den inredda vinden, men även annan fördelning är möjlig.

All parkering för den föreslagna bebyggelse placeras på kvartersmark och har i AB Svenska Bostäders förslag beräknats efter ett parkeringstal på 0,7 platser per lägenhet. Avståndet till Alviks centrum där service och kommunikation finns är 300 -700 meter. Tvärspårvägens hållplats ligger centralt i förhållande till den föreslagna bebyggelsen. .

Som ett komplement till den landskapsanalys som genomförts och för att belysa förändringar som kan väntas av en bebyggelse vid Runda Vägen har Tyréns på kontorets uppdrag gjort en trafikutredning. Denna förutsatte en utbyggnad med ca 400 lägenheter. Tyréns drog slutsatsen att området med sitt goda kollektivtrafikläge var lämpligt att bebygga samt att det lokala trafiknätet inte behöver förstärkas. In- och utfart till/från området bedömdes i huvudsak ske via Runda Vägen/Ekstigen och Äppelviksvägen/Terrassvägen. Många av de bilar som parkerar på Runda Vägen och angränsande gator tillhör boende och arbetande i Alvik, Alviks Strand och Tranebergs Strand eller är infartsparkeringar.

Eftersom ingen trafikmätning tidigare utförts på gatorna i området har en sådan nu utförts på Runda Vägen, Terrassvägen och Äppelviksvägen. Mot bakgrund av denna trafikmätning och att det nu planeras 150 lgh och en förskola med ca 90 barn mot att det i Tyréns tidigare utförda trafikutredningen förutsattes ca 400 lgh har denna reviderats.

Tillgänglighet

Samtliga nya lägenheter blir tillgängliga med hiss. Den nya detaljplanen påverkar inte tillgängligheten för befintliga hus. Tillgänglighetsprojektet har granskat planförslaget och lämnat generella synpunkter, bl a om kravet på 10 meter till angöring, sophantering samt gång- och cykelvägar. Stadsbyggnadsnämndens handikappråd utgör en av remissinstanserna.

Miljökonsekvenser

Miljöförvaltningen har upprättat ett underlag för miljökonsekvensbeskrivning och bedömt att de viktigaste frågorna att belysa är naturmark och buller. En MKB utgör bilaga till planbeskrivningen. De föreslagna husen är exponerade för buller från tvärspårvägen och Runda Vägen, men enligt en bullerutredning klaras s k avstegsfall B. Detta innebär att minst hälften av rummen i varje lägenhet skall ha högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå utanför ett fönster.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönmark som tas i anspråk för bebyggelse kommer att kompenseras. Kontoret har föreslagit att strandpromenaden rustas upp med avseende på belysning, bänkar och växtlighet. Att plantering och växtlighet kompletteras vid tvärbanans hållplats och i

anslutning till och under Alviksbron. Dessutom anläggs en gångförbindelse mellan Lyckovägen och Runda Vägen samt att en mindre bollplan öster om kv. Brommahemmet. Möjligen kan också någon mindre våtmark anläggas.

Ekonomiska konsekvenser

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. Inkomsterna i form av kapitaliserad tomträttsavgäld har beräknats till ca 25 mnkr. Kostnaderna för kompensation av ianspråktagen parkmark, VA-anslutning, sanering, fastighetsbildning samt viss upprustning och mindre ombyggnader av befintliga gator beräknas ej överstiga 6 mnkr. Inga större nya investeringar i gator eller annat bedöms nödvändigt.

Genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan programsamråd. Samrådstiden är från den 10 mars till den 29 april och samrådsmöte hölls den 7 april. Planen beräknas bli utställd under kv. 4/05 och antagas av stadsbyggnadsnämnden kv. 1/06. Byggstart kan ske tidigast våren 2006 men är beroende av om planen överklagas eller inte.

Ingen ytterligare redovisning för nämnden bedöms nödvändig. Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering samt tomträttsupplåtelse förutsätts kunna tas på delegation.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det är angeläget att bostäder byggs i detta centrala och goda kollektivtrafikläge samt att stadsdelen får ett tillskott på hyreslägenheter med hiss. Området har många små lägenheter på ett till två rum och kök varför det är bra att de nya husen föreslås få större lägenheter.

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

SLUT