



Elina Johansson
Ytterstad
Telefon: 08-508 262 74
elina.johansson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-09-20

Detaljplan för kv Staven mm i Aspudden. Remiss. Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 vid Schlytersvägen i Aspudden, till AB Stockholmshem.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kv Staven i Aspudden, S-Dp 2007-02696-54.
2. Nämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

På Schlytersvägen finns ett bostadshus som ligger inom Essingeledens vägområde vilket gör att byggnaden strider mot gällande plan. Huset är idag i stort behov av upprustning. Ett förslag till detaljplan är framtagen för att skapa möjlighet att medge bygglov för nödvändiga renoveringar. I samband med planändringen vill AB Stockholmshem skapa möjlighet att uppföra två nya bostadshus inom planområdet. Ett hus om 12 lägenheter föreslås inom fastigheten Kittelflickaren 5, ägd av AB Stockholmshem. Det andra huset om 13 lägenheter föreslås inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1, ägd av staden. Kontoret föreslår att markområdet inom del av Liljeholmen 1:1 markanvisas till AB Stockholmshem. Markområdet ska antingen upplåtas med tomträtt eller säljas.

Bakgrund

På Schlytersvägen 17-17A byggdes under 1940-talet ett bostadshus. Huset löstes in av Stockholms stad från AB Stockholmshem när Essingeleden skulle byggas, eftersom det låg inom Essingeledens vägområde. Av olika anledningar revs inte huset och är idag i stort behov av upprustning. För att upprustning och ombyggnad ska kunna genomföras krävs bygglov vilket inte är möjligt att bevilja eftersom byggnaden strider mot gällande plan. Kontoret tillsammans med AB Stockholmshem, förvaltare av huset, har därför arbetat för att få fram en ny detaljplan för området.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Staven m.m. i Aspudden. Remissen ska besvaras senast 2007-09-10.



Orienteringskarta

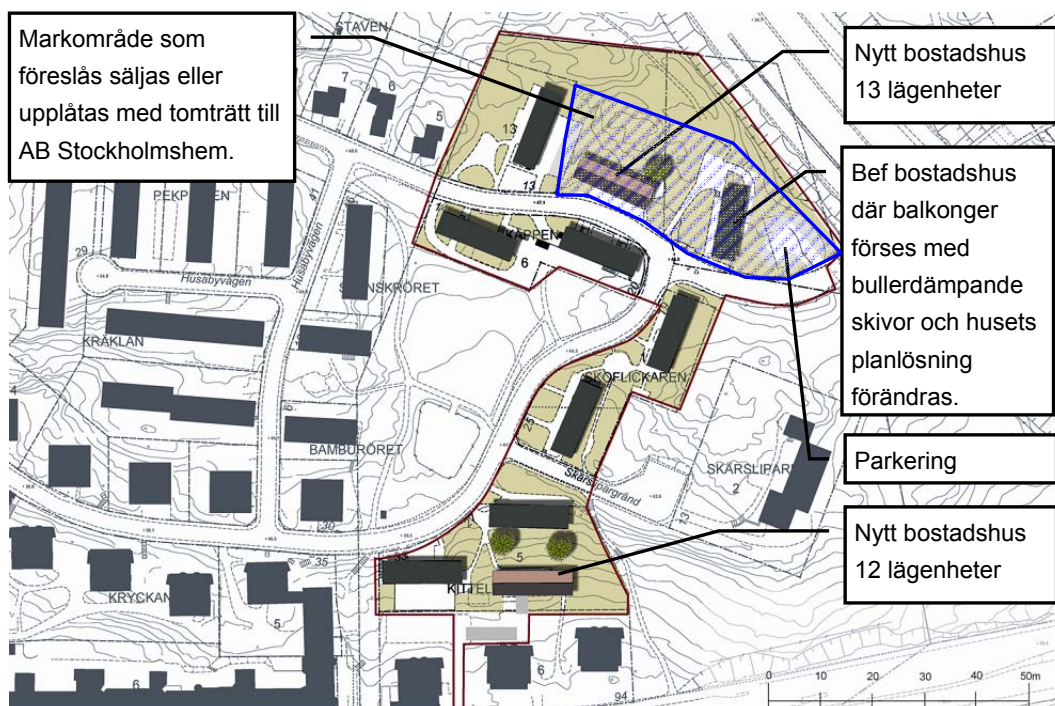
Planområdet ligger i nordöstra Aspudden och angränsar till Essingeleden i nordost. Planområdet utgörs idag av kvartersmark, parkmark och vägområde och omfattas av planerna Pl 2792A från 1943, Pl 2912 från 1943, Pl 5912A från 1962 och Pl 5355 från 1959.

Tidigare beslut

I MN 2006-08-31 redovisade kontoret förslag på åtgärder för de två bostadshusen på Skonertvägen respektive Schlytersvägen som ligger inom Essingeledens vägområde. Nämnden godkände kontorets förslag att ansöka om rivningslov för bostadshuset vid Skonertvägen 1-3 samt beställa ny detaljplan för bostadshuset på Schlytersvägen 17-17A. SBN beslutade 2007-03-08 att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för del av kv Staven m.m. i enlighet med startpromemorian.

Detaljplaneförslag

Planen syftar till att skapa möjlighet att medge bygglov för nödvändiga renoveringar för det bostadshus som ligger inom Essingeledens vägområde. Planen syftar också till att skapa möjlighet att genomföra fastighetsregleringar där parkmark i direkt anslutning till kv Staven, Käppen, Skoflickaren och Kittelflickaren överförs till kvartersmark. Detta för att skapa rationella skötselgränser.



Två nya bostadshus planeras inom området.

I samband med planändringen vill AB Stockholmshem även skapa möjlighet att uppföra två nya bostadshus i fyra våningar inom planområdet. Ett hus om 12 lägenheter föreslås inom fastigheten Kittelflickaren 5, ägd av AB Stockholmshem. Det andra huset om 13 lägenheter föreslås byggas utmed Schlytersvägen inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1, ägd av staden.

Ungefär 400 meter sydväst om planområdet ligger Aspuddens centrum med närservice och tunnelbanestation. Ca 450 meter öster om planområdet ligger Nybohov med närservice och bussar mot Liljeholmen. En bro leder över Essingeleden mellan planområdet och Nybohov. Bron var tidigare öppen för biltrafik men är idag avstängd för all motordriven trafik.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om Stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Bolaget har de senaste tre åren fått 17 markanvisningar i Stockholms kommun, varav två i innerstaden och 15 i ytterstaden. Anvisningarna motsvarar 10 procent av de totalt anvisade kvm BTA, eller ca 1660 lägenheter.

Konsekvenser och exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Samtliga nybyggda bostäder och dess komplement kommer att vara tillgängliga för funktionshindrade.

-Miljökonsekvenser

Natur

Planförslaget innebär att parkmark inom fastigheten Liljeholmen 1:1 kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Träd och buskar behöver fällas för att ge plats för den nya byggrätten samt den markparkering som planeras. Även delar av en berghäll måste sprängas bort. Planförslaget innebär även intrång i naturmiljö inom fastigheten Kittelflickaren 5 där fem träd måste fällas för att ge plats för det föreslagna huset.

Risk

Huset på Schlytersvägen 17-17A ligger ca 35 meter från och ca 15 meter ovanför Essingeledens huvudkörbana. De främsta riskerna är påverkan av strålningsvärme i händelse av brand i fordon och utsläpp av gods vid olycka. En rad riskreducerande åtgärder föreslås genomföras för att öka säkerheten för de boende i bostadshuset. Exempel på åtgärder är avstängningsbar ventilation, avskärmande

barriär samt brandtåligt fasadmateriäl (för fler förslag se bilaga 1, planbeskrivning).

Buller

Huset på Schlytersvägen 17-17A och platsen för det planerade huset inom fastigheten Liljeholmen 1:1 ligger i ett bullerstört läge med bullernivåer som överskrider gällande gränsvärden. Riktvärdet för buller, avstegsfall B, kan uppnås genom att minst hälften av boningsrummen i lägenheterna ligger mot tyst sida samt att skärmar byggs på balkongerna.

För resterande del av planområdet beräknas bullernivåerna ligga under gällande gränsvärden.

Luft

SLB-analys har under 2004 genomfört spridningsberäkningar för inandningsbara partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) intill Schlytersvägen 17-17A. Beräkningarna visar på att dygnsmedelhalterna för PM10 och NO₂ ligger strax under gällande gränsvärden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ekbeståndet i Vinterviken och Gröndal ska ses över och åtgärder ska vidtas såsom friställning av ekar som står trängda.

-Ekonomiska konsekvenser

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd ansvarsområden beräknas bli oförändrade.

Markområdet inom Liljeholmen 1:1 ska upplåtas med tomträtt eller säljas till AB Stockholmskem. Båda alternativen hålls öppna. Förhandling förs i dagsläget med AB Stockholmskem om försäljning av marken. Om marken upplåts med tomträtt kommer projektet att ge ett mindre överskott till staden. Om marken säljs bedöms den totala ekonomin i projektet bli bättre än genomsnittet i stadens exploateringsprojekt.

Kostnaderna i projektet består främst av grönkompensation, eventuella servisavgifter samt administration.

-Påverkan på barn

Planförslaget innebär att friyta inom fastigheten Liljeholmen 1:1 och Kittelflickaren 5 tas i anspråk för ny bebyggelse. Marken inom Liljeholmen 1:1 är dock idag bullerstörd och utgör därför inte någon lugn och trevlig plats för barnlek.

- Parkering

Parkeringsnormen för ytterstaden inom Stockholm stad är idag 1,0 bilplatser per lägenhet. Parkeringsplatser för de föreslagna bostadshusen lokaliseras öster om bostadshuset på Schlytersvägen 17-17A, inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1. 22 parkeringsplatser föreslås anläggas för att försörja de planerade bostadshusen. Parkeringsplatsen angörs från Schlytersvägen. Handikappparkering anordnas som gatuparkering på Schlytersvägen samt som separat parkeringsficka inom Kittelflickaren 5. Parkeringsplatserna anläggs ca 5 meter från husens entréer.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med Stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet möjliggör nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Genomförande och preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren år 2008.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark träffas med AB Stockholmskem, preliminärt första kvartalet 2008. Vid tomträttsupplåtelse kommer beslut att tas på delegation.

-Risker och osäkerhetsfaktorer

Huset på Schlytersvägen 17-17A och platsen för det planerade huset inom fastigheten Liljeholmen 1:1 ligger alldeles intill Essingeleden. Kontoret har fått in förhandsyttranden från vägverket och brandförsvaret, men instanserna kan ha invändningar mot detaljplanen ur säkerhetssynpunkt.

Exploateringskontorets förslag till beslut / Remissmaterialet

Kontoret vill se över gatubredden i det fortsatta gatuarbetet på Skärslipargränd. Planförslaget innebär att parkmark kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Kontoret bedömer dock i likhet med stadsbyggnadskontoret att konsekvenserna bli små sett ur naturmiljösynpunkt. Då byggrätterna är relativt små kommer exploateringen inte att påverka helhetsintrycket i Aspudden. Stadsdelen kommer även fortsättningsvis att karaktäriseras av sin uppvuxna natur i direkt anslutning till bebyggelsen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med AB Stockholmshem.

Slut