



Germund Larsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 21
Germund.larsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-02-14

Detaljplan för del av kv. Ramsökaren 2 m.m. i stadsdelen Bandhagen. Remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kv Ramsökaren m.m. i Bandhagen, S-Dp 2005-16412-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av kvarteret Ramsökaren m.m.

Förslaget syftar till att möjliggöra nybyggnation av ca 30 bostadslägenheter, sannolikt bostadsrätter, invid före detta Bandhagens gymnasium. Byggherre är Svenska Hus AB. Fastigheten Ramsökaren 2, som projektet till största delen berör, är upplåten med tomträtt till Fastighets AB Ramsökaren 2, som ägs av Svenska Hus AB. Tomträtten var tidigare upplåten till SISAB, men överläts våren 2006 till den nuvarande ägaren, som konverterade den gamla skolbyggnaden till bostadslägenheter. Projektet innebär inget byggande på grönmark. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på planförslaget.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsbebyggelse inom del av kvarteret Ramsökaren m. m. Remissen ska besvaras senast den 8 februari 2008.

Förslag till ny detaljplan

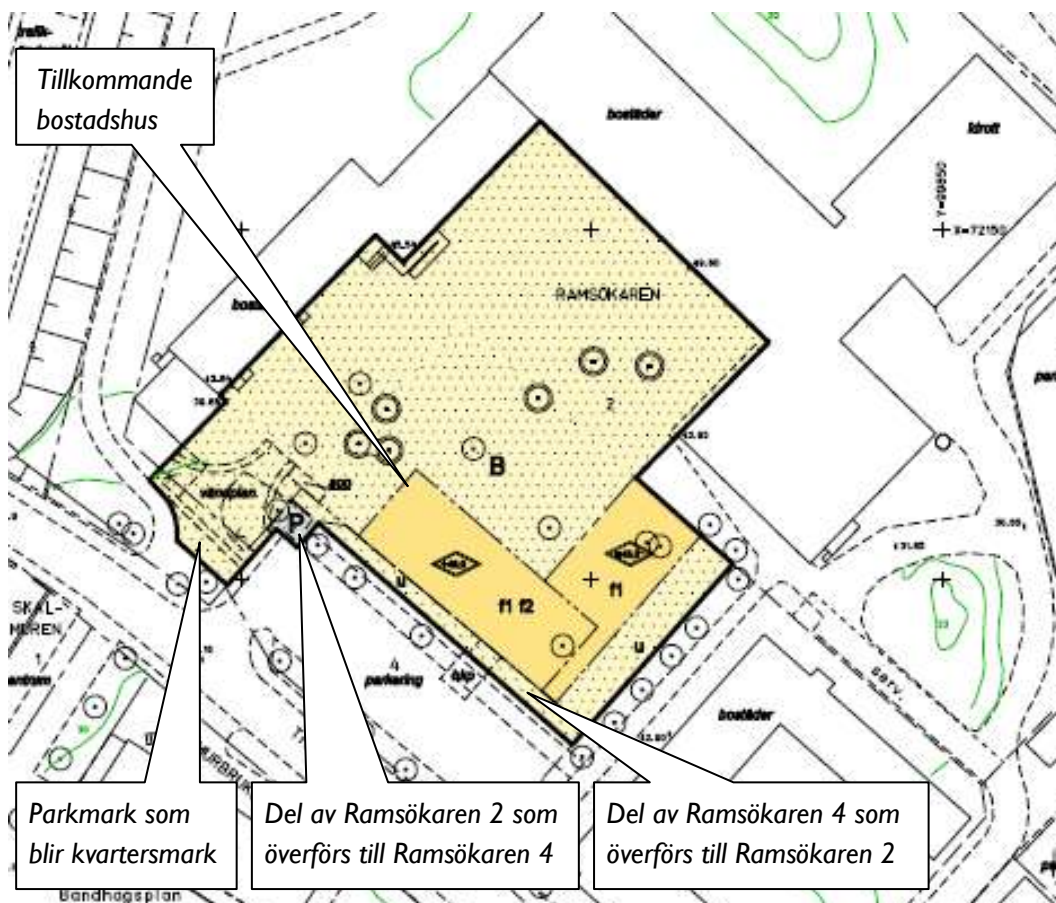
Förslaget syftar till att möjliggöra nybyggnation av ca 30 bostadslägenheter och omfattar delar av Pl 8544 och Dp 2004-08342-54.

Fastigheten Ramsökaren 2 inrymmer före detta Bandhagens Gymnasium och är upplåten med tomträtt till Fastighets AB Ramsökaren 2, som ägs av Svenska Hus AB. Tomträtten var tidigare upplåten till SISAB men överläts våren 2006 till den nuvarande ägaren, som konverterade den gamla skolbyggnaden till bostadshus.

Den norra delen av planområdet var tidigare Bandhagens Gymnasiums skolgård. Idag fungerar den som gård för de bostäder som ingår i det före detta gymnasiet och består av en grus- och asfaltbelagd plan med några hållar och ett antal upp-
vuxna träd. Skolgården ingår i planförslaget för att sex större träd ska skyddas och för att en underbyggnadsrätt som inte behövs ska upphävas. Den del som föreslås bebyggas ligger i den södra delen av skolgården och används sparsamt, men har tidigare till största delen fungerat som parkeringsplats. För att den nya byggnaden bättre ska kunna angöras, föreslås en mindre del av fastigheten Ramsökaren 4, överföras till Ramsökaren 2. Ramsökaren 4 arrenderas ut till Stockholm Parkering och fungerar som parkering för Bandhagens centrum. Den mark som föreslås överföras ingår dock inte i parkeringsytan utan är en gräsbevuxen slänt.



Ramsökaren 4 och Bandhagens tunnelbanestation från väster



En mindre del av Ramsökaren 2 föreslås överföras till parkeringsfastigheten för att kompensera för en parkeringsplats som tas i anspråk för nybyggnationens behov. För att anpassa planförhållandena till verklig markanvändning föreslås också en mindre del av fastigheten Örby 4:1, som idag är planlagd som parkmark, överföras till Ramsökaren 2.

Nybebyggelsen föreslås utformas som ett vinkelställt hus i fyra till fem våningar med korta loftgångar mot innergården. De 120 lägenheterna i Ramsökaren 2 förfogar genom ett inskrivet servitut över 100 parkeringsplatser på det övre planet av det parkeringsdäck som finns på fastigheten Ramsökaren 6. Dessa platser samt ett mindre antal markparkeringsplatser ger fastigheten ett parkeringstal efter den föreslagna bostadskompletteringen på 0,8 platser per lägenhet eller 0,26 per rumsenhet. De boende i den före detta skolan utnyttjar enligt Stadsbyggnadskontoret idag endast 10-15% av parkeringsplatserna, sannolikt eftersom lägenheterna är små (huvudsakligen 2:or) och avståndet till tunnelbanan kort. Parkeringsdäcket nås från Trollesundsvägen med infart mellan fastigheterna Ramsökaren 5 och 7. Angöring till det föreslagna bostadshuset sker från Trollesundsvägen via parkeringsfastigheten Ramsökaren 4.



Tidigare beslut

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004, som en del av planarbetet med syfte att ge den dåvarande skolbyggnaden bostadsanvändning (Dp 2004-08342-54, fastställd av SBN 2006). Remissen på denna plan besvarades på delagation, då det var en plan med enkelt förfarande. Den nu aktuella planen bröts tidigt ut till ett eget ärende och låg vilande till hösten 2006.

Analys och konsekvenser

Tillgänglighet

Handikapplatser kan anläggas inom 10 m från huvudentrén. I övrigt gäller stadens tillgänglighetsprogram.

Miljökonsekvenser

Planens genomförande förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan. En bullerutredning har genomförts. Den visar att gällande bullerriktvärden kan uppfyllas.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 30 lägenheter, om ca 6,6 mnkr. Stadens utgifter för projektet bedöms bli små och genomförandebeslutet uppskattas understiga kontorets delegationsrätt (10 mnkr) varför ytterligare redovisning i exploateringsnämnden inte kommer att ske. Projektet bedöms gå med överskott.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra nämnvärd påverkan på barn.

Parkering

Exploateringskontoret instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning att föreslagen parkeringsnorm är tillräcklig, på grund av lägenhetssammansättningen, det korta avståndet till tunnelbanan och framför allt dagens låga utnyttjande av befintliga parkeringsplatser.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

Genomförande och preliminär tidsplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under våren 2008, vilket innebär att huset kan börja byggas hösten 2008 om planen inte överklagas.

Den nuvarande tomträttsfastigheten Ramsökaren 2 kommer att avstyckas och ett nytt tomträttsavtal tecknas för nybebyggelsen. Projektet förutsätter att fastigheten Ramsökaren 2 genom servitutsavtal ges rätt att angöra via Ramsökaren 4, samt att på nämnda fastighet anordna en handikapparkeringsplats, vilken sannolikt också säkras genom servitutsavtal.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Kontoret ser positivt på förslaget.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget. Vidare föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Slut