



Gustaf Schneider
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-08-21

Detaljplan för område vid kv Martallen i Midsommarkransen. Remiss

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan vid kv Martallen i Midsommarkransen, S-Dp 2007-362633-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

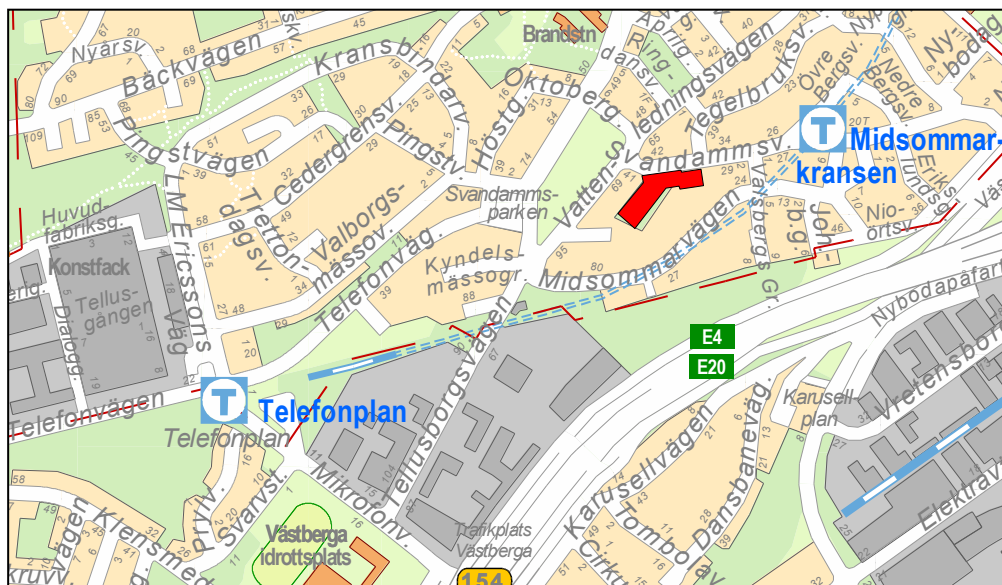
Planområdet ligger centralt i Midsommarkransen och avgränsas i norr av Svandammsvägen, i väster av en liten återvändsgränd utan vändplan och mot övriga håll av kringliggande bostadsfastigheter. Detaljplaneförslaget möjliggör nybyggnation av ett flerfamiljshus med cirka 60 lägenheter och lokaler i bottenvåningen mot Svandammsvägen. Parkering föreslås lösas genom parkeringsgarage i två våningar under gården. Projektet bidrar till en mer sammanhållen stadsmiljö och är ett led i den pågående förtätningen och utvidgningen av stadsstrukturen i området kring Midsommarkransen och Telefonplan.

Marken kommer att säljas till byggherren och lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Stadens utgifter består i huvudsak av gatumiljöförbättrande åtgärder längs Svandammsvägen. Projektet ger ett ekonomiskt överskott till staden.

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Bilaga 2: Förslag till gatumiljöförbättrande åtgärder längs Svandammsvägen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder vid kv Martallen i Midsommarkransen. Remissen ska besvaras senast den 29 augusti.



Planområdet ligger centralt i Midsommarkransen och avgränsas i norr av Svandammsvägen, i väster av en liten återvändsgränd utan vändplan och mot övriga håll av kringliggande bostadsfastigheter. Området utgörs idag av naturmark med branta berghällar och blandad lövskog. I östra delen av planområdet ligger en äldre villa med höga kulturvärden. För området gäller detaljplaner enligt vilka området är planlagt som park och gata samt för bostadsändamål.



4(5)

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade den 14 maj 2007 att anvisa marken inom området till Svenska Hem i Bromma Mark AB (byggherren). Start-pm togs i stadsbyggnadsnämnden den 14 december 2007.

Förslag till ändrad detaljplan

Detaljplaneförslaget möjliggör nybyggnation av ett flerfamiljshus med ca 60 lägenheter och lokaler i bottenvåningen mot Svandammsvägen. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Hushöjden är fyra våningar med inredd vind förutom i det nordvästra hörnet som markerats med fem våningar och indragen takvåning. I östra delen av planområdet tas en mindre del av den äldre villans trädgård i anspråk av den nya bebyggelsen. Mellan det tillkommande huset och den befintliga villan anläggs en trappa upp till en gångväg runt den nya gården. Gården är relativt liten och avgränsas till stora delar av en sprängkant. Sprängkantens utformning är viktig för miljön kring de nya bostäderna och regleras särskilt i detaljplanen. För att ge gården mer rymd och rumslig dynamik öppnas en portik upp mellan gården och återvändsgränden.



Panorama från Svandammsparken (Illustration: Brunnberg & Forshed/Tema landskapsarkitekter).

Återvändsgränden in i kvarteret, som idag är allmän, föreslås övergå till kvartersmarksgata. Mot den nya fasaden föreslås den utformas som en möblerbar zon för cykelparkering med mera. I änden av gatan anordnas en T-vändning för mindre bussar och transporter.

I samband med att planarbetet startade påbörjade exploateringskontoret ett programarbete för gatumiljöförbättrande åtgärder längs Svandammsvägen från tunnelbaneentrén och korsningen med övre Bergsgatan ner till de överstora ytorna vid korsningen mellan Svandammsvägen, Vattenledningsvägen och Oktobergatan.

Programmet föreslår i huvudsak att Svandammsvägen smalnas av till 17 meter, att en trädrad planteras längs dess norra sida, att två mindre torg skapas i korsningen mellan Svandammsvägen och Vattenledningsvägen samt att Svandammsparken utvidgas i korsningen mellan Vattenledningsvägen och Oktobergatan. En förutsättning för de föreslagna åtgärdernas genomförande är att den föreliggande detaljplanen antas och vinner laga kraft. Åtgärderna illustreras och beskrivs närmare i bilaga 2.

Matbutik och annan närservice finns inom gångavstånd från planområdet, främst på Vattenledningsvägen och i närheten av tunnelbanan, ca 200 meter upp på Svandammsvägen.

Analys och konsekvenser samt exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Stadsbyggnadskontoret bedömer att stadens mål angående tillgänglighet kan uppnås.

-Miljökonsekvenser

Den föreslagna bebyggelseutformningen medför att berget måste sprängas ur relativt mycket och att en stor del av ett befintligt ekbestånd i varierande ålder och storlek går förlorat. En större döende ek finns upptagen i stadens ekdatabas. Den är klassificerad inom den minst värdefulla kategorin på en tregradig skala. Inga särskilda arter är registrerade men döende träd är allmänt värdefulla för insekter med mera. Området är inte sammanbundet med andra eklokaler och ingår inte i någon spridningskorridor varför värdet är begränsat till den enskilda eken.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som försvinner föreslås kompenseras genom de cirka 30 träd som projekterats i programhandlingen för de gatumiljöförbättrande åtgärderna. Därmed skapas en sammanhängande grönstruktur mellan Midsommarparken (mittemot tunnelbanestationen) och Svandammsparken. Nyplantering av träd kommer också att ske på bostadsgården.

-Ekonomiska konsekvenser

Byggherren ska för det fall att planen antas och vinner laga kraft förvärva den anvisade marken. Stadens utgifter består i huvudsak av de gatumiljöförbättrande åtgärderna. De framtida driftskostnaderna beräknas inte påverkas avsevärt av projektet. De minskar något på grund av att allmän gata överförs till kvartersmarksgata samtidigt som de ökar något på grund av skötseln av de nya träden. Sammantaget ger projektet ett överskott till staden.

-Påverkan på barn

Området kan idag endast i liten utsträckning användas av barn och då mest för spontanlek. Kontoret bedömer att möjligheterna till lek är goda i närområdet och att projektets påverkan är liten.

- Parkering

Det parkeringsbehov som tillkommer på grund av den föreslagna bebyggelsen tillgodoses genom parkeringsgarage i två våningar under gården. Den föreslagna parkeringsnormen är 0,8 p-platser per lägenhet. Besöksparkering sker på allmän gatumark. De befintliga allmänna gatuparkeringsplatserna som försvinner längs återvändsgränden ersätts genom effektivisering av allmänna parkeringsplatser i närområdet, delvis genom den föreslagna ombyggnaden av Svandammsvägen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med stadens vilja att tillskapa fler lägenheter med bra tillgång till service och kommunikation.

-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

Byggherren ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen. Staden ansvarar för genomförandet av gatumiljöförbättrande åtgärder på allmän plats. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren år 2009. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir innan planen antas då ett exploateringsavtal ska träffas med byggherren.

-Exploateringskontorets förslag till beslut

Projektet bidrar till en mer sammanhållen stadsmiljö och är ett led i den pågående förtätningen och utvidgningen av stadsstrukturen i området kring Midsommarkransen och Telefonplan. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut