

Handläggare: Rebecca Westring
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 12
e-mail: rebecca.westring@gfk,stockholm.se
Dnr: 04-411-216

2004-11-23

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ny bostadsbebyggelse vid Tussmötevägen inom stadsdelen Östberga.
Remiss av programförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programförslaget till ny bostadsbebyggelse vid Tussmötevägen inom stadsdelen Östberga, Dnr 2004-05806-54.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Veidekke Bostad & Fastighet AB erhöll i mars 2004 en markanvisning för ca 90 bostadsrättslägenheter vid Tussmötevägen i Östberga. Nu har stadsbyggnadsnämnden översänt ett programförslag på remiss. Förslaget innebär att tre punkthus i åtta våningar uppförs utmed Tussmötevägen med markparkering framför och mellan byggnaderna. Det område som tas i anspråk utgörs delvis av exploaterad mark och delvis av park-mark. Det finns förorenade fyllnadsmassor i områdets södra del och exploateringen kommer att medföra att ledningar måste flyttas

Kontoret anser att det är viktigt att parkeringsplatserna och deras utfarter får en trafiksäker utformning och att frågan måste utredas närmare i det fortsatta planarbetet. Möjligheten att ersätta de ca 15 befintliga parkeringsplatser som försvinner till följd av projektet måste utredas närmare. Som kompensation för den grönyta som tas i anspråk föreslår kontoret att naturmarken på höjden öster om planområdet rustas upp och görs mer tillgänglig.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ny detaljplan för bostäder vid Tussmötevägen i Östberga, Dnr 2004-05806-54. Remissen ska besvaras senast den 26 november 2004. Stadsbyggnadskontoret avvaktar med att sammanställa remissvaren tills dess GFN behandlat frågan.



Planområdet ligger utmed Tussmötevägen mitt emot infarten till gamla Östberga. Bebyggelsen består av långa lamellhus i 3-4 våningar samt tre 9-våningars punkthus vid Tussmötevägen. Det finns en livsmedelsbutik i anslutning till planområdet och på Tussmötevägen går bussar var tionde minut till Gullmarsplan och till Älvsjö-Fruängen.

Gällande detaljplan för området är Pl 7701A från år 1976. Den anger gatu- och parkändamål. I områdets södra del finns idag en avgiftsfri parkeringsyta som rymmer ca 15 bilar och en återvinningsstation. Stockholm Stads Parkerings AB som har upplåtelsavtal för ytan är positiva till att den avvecklas.

Tidigare beslut

2004-03-23	GFN	Markanvisning till Veidekke Bostad & Fastighet AB omfattande ca 90 bostadsrättslägenheter i tre punkthus.
2004-04-22	SBN	Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att påbörja planarbetet.

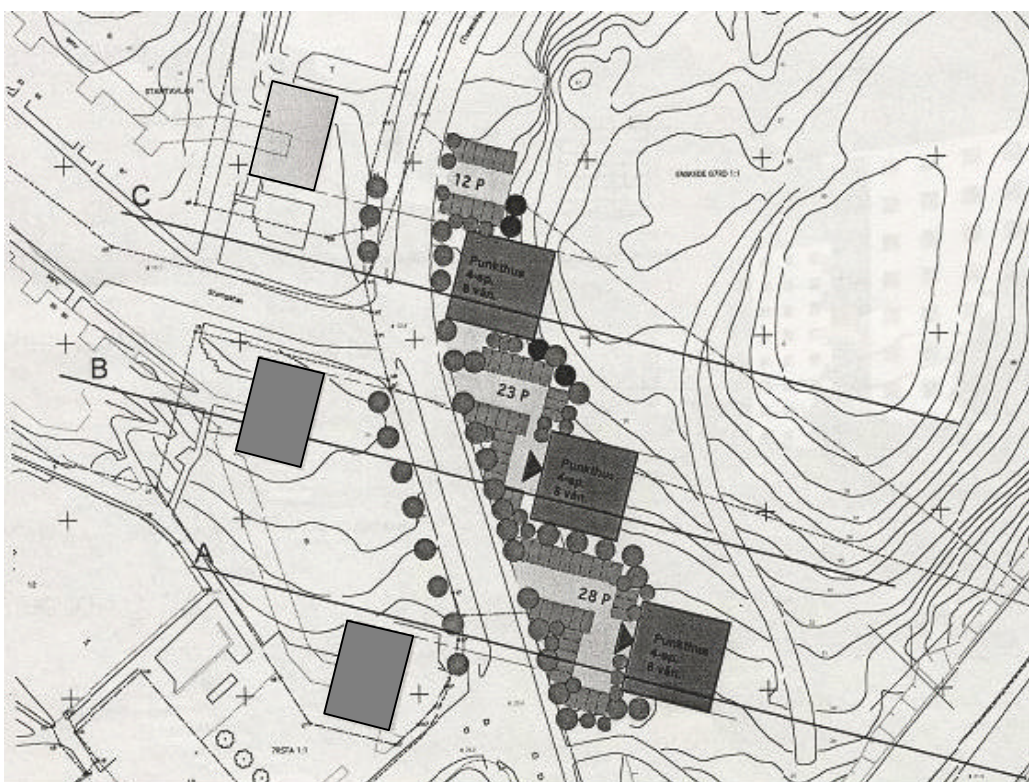
Programförslaget

Tre nya punkthus i åtta våningar med ca 90 bostadsrättslägenheter föreslås byggas vid Tussmötevägen i Östberga. Husen placeras utmed gatan på ett sätt som harmonierar med de befintliga husen och ger Östberga en avslutning österut. Parkeringsbehovet, 63 platser efter parkeringsnormen 0,7 platser per lägenhet, föreslås lösas med markparkering framför och mellan de nya byggnaderna.



Fotomontage. Tussmötevägen sedd från söder med föreslagen bebyggelse till höger.

Området är bullerstört, främst från Huddingevägen, vilket påverkar husens placering och utformning. Trafiksäkerheten på Tussmötevägen påverkas av de nya utfarterna från parkeringsplatserna.



Situationsplan.

Tillgänglighet

De nya byggnaderna, samt deras komplementytor och utemiljöer, ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Tillgängligheten till naturmarken på höjden öster om den föreslagna bebyggelsen är idag mycket dålig och kan förbättras som en del av den kompensation som kan göras för ianspråkstagen grönyta.

Miljökonsekvenser och påverkan på barn

-Naturmiljö och rekreativsvärden

Planområdet gör intrång i en skogshöjd som i sin helhet är en del av den övergripande grönsstrukturen och som har ett visst rekreativt värde. Den mark som tas i anspråk har dock begränsat värde för rekreation och växt- och djurliv.

-Trafik och buller

Den nya bebyggelsen kommer att bidra till att trafiken på Tussmötevägen ökar. Det är därför av vikt att utfarterna från de nya parkeringarna studeras närmare och om möjligt minskas i antal. Möjligheten att inom Östberga ersätta parkeringsplatser som försvinner till följd av bebyggelseförslaget bör också utredas under planarbetet.

Programförslaget medför ett ökat behov för fotgängare att korsa Tussmötevägen längs hela planområdet och åtgärder krävs för att göra dessa passager säkra. Säkerheten för cykeltrafikanter längs Tussmötevägen måste också studeras närmare.

Området är utsatt för buller både från Huddingevägen och Tussmötevägen. Den nya bebyggelsen kommer att skärma av en del av bullret från Huddingevägen. Störningarna på den befintliga bebyggelsen och utemiljön vid Stamgatan kan därmed komma att minska något.

Under höjden finns en teletunnel där Fortum planerar att förlägga fjärrvärmeledningar och kraftledningar. För detta kommer ett ventilationstorn med kraftfulla fläktar att behövas. Lokaliseringen av ventilationstornet ska samordnas med föreslagen bebyggelse så att ytterligare bullerstörningar undviks så långt det är möjligt.

-Förorenade markområden

I områdets södra del finns förorenad mark i form av gamla fyllnadsmassor. Det markområde som direkt påverkas av nybyggnationen kommer i samband med denna att saneras.

-Påverkan på barn

Trafikmiljön vid Tussmötevägen är den konsekvens som i högst grad påverkar barn. Det är därför viktigt med säkra passager över vägen och att gatumiljön utformas på ett sätt som inte innebär försämrade trafiksäkerhet för barnen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det område som tas i anspråk av den nya bebyggelsen ligger i direkt anslutning till Tussmötevägen och har ett begränsat värde för rekreation och för växt- och djurlivet. Rekreativsvärdet för marken uppe på höjden öster om planområdet är idag begränsat av att det är ganska otillgängligt. Återvinningsstationens placering i den södra delen medför att området tidvis är mycket skräpigt.

Kontoret föreslår att den mark som tas i anspråk kompenseras med åtgärder som ökar tillgängligheten och höjer kvaliteten på naturområdet uppe på höjden. Från toppen av höjden har man en fin utsikt över omgivningarna och ett gångstråk dit bör ordnas med möjligheter till bättre utblickar, vistelse och lek.

Ekonomiska konsekvenser

Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadens intäkter till följd av detta beror på byggnadernas bruttoarea som kan beräknas först efter projektering. Den årliga avgälden i Östberga för bostadsrätt är för närvarande 114,90 per kvm för nyupplåtelser.

Staden får utgifter för flyttning av ledningar och en elnätstation. Viktiga telekablar berörs och kostnaderna för samtliga ledningsarbeten bedöms uppgå till ca 3 miljoner kronor. Staden ska även bekosta erforderlig sanering av de markföroreningar som finns i den södra delen av området. I övrigt får staden utgifter för fastighetsbildning, trafik-säkerhetshöjande åtgärder och för kompensation av ianspråkstagen grönyta. Totalt beräknas stadens utgifter uppgå till ca 8 miljoner kronor. Kostnaderna för den förorenade marken är idag osäkra, fler prover måste tas för att en riktig kostnadsbedömning ska kunna göras. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Genomförande

En förutsättning för genomförandet av planförslaget är att ledningarna och elnätstationen flyttas. De ledningsdragande bolagen kommer troligtvis att ha hög belastning under våren 2006 då många av 20K-projekten ska byggstartas. Efter fastighetsbildning ska den förorenade marken saneras och byggprojektet kan starta. Gatu- och parkåtgärder kan utföras parallellt med Veidekkes byggarbeten.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under slutet av år 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet, preliminärt under det tredje kvartalet år 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att programförslaget är bra och ger ett bra tillskott av bostäder till gamla Östberga. Många av de befintliga husen i området saknar hiss och de nya bostäderna kan bli ett alternativ för de många äldre som vill bo kvar men som också behöver bättre tillgänglighet till sin bostad.

Utfarterna från parkeringsplatserna måste utredas ytterligare för att se om de kan göras mer trafiksäkra. Frågan om garage som alternativ till markparkering har diskuterats under programarbetet. Det är kontorets uppfattning att projektets genomförbarhet äventyras om man väljer garagelösningen. Hela fastighetens behov av parkering enligt parkeringsnormen kan inrymmas inom kvartersmarken.

Utformningen av parkeringsytorna och hur man kan separera gående från biltrafiken bör detaljstuderas i det fortsatta planarbetet. Ersättningsplatser för den parkering som försvinner är också en fråga som måste utredas närmare.

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

S

SLUT