

Handläggare: Kristin Eklund
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 261 56
e-mail: kristin.eklund@gfk.stockholm.se

2004-12-17

Dnr: 99-411-3002

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för fastigheten Passadvinden 1 m.m. i
Björkhagen. Remiss av planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan för fastigheten Passadvinden 1 m.m. i Björkhagen, S-Dp 2004-03716-54.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Veidekke Bostad & Fastighet AB erhöll den 4 november 2003 en markanvisning för ca 30 bostadsrättslägenheter vid korsningen Malmövägen och Karlskronavägen i Björkhagen. Stadsbyggnadsnämnden har nu på remiss översänt ett förslag på ny detaljplan, S-Dp 2004-03716-54. Förslaget innebär att ett nytt flerbostadshus i fyra våningar uppförs på fastigheten Passadvinden 1 m.m. med två markparkeringar i nära anslutning till det nya bostadshuset.

Den obebyggda fastigheten utgörs idag av bevuxen kvartersmark. På 1940-talet planlades tomten för mindre industri eller hantverk som aldrig kom att uppföras. Som kompensation för att grönyta tas i anspråk föreslår kontoret att den närliggande parkleken Peters park med gångväg rustas upp samt att en välkomnande entré till det blivande naturreservatet i Nacka anläggs i närheten av Markuskyrkan. Förslag finns även att plantera ny vegetation, t.ex. björkar eller ekar, i anslutning till entrén. Kontoret

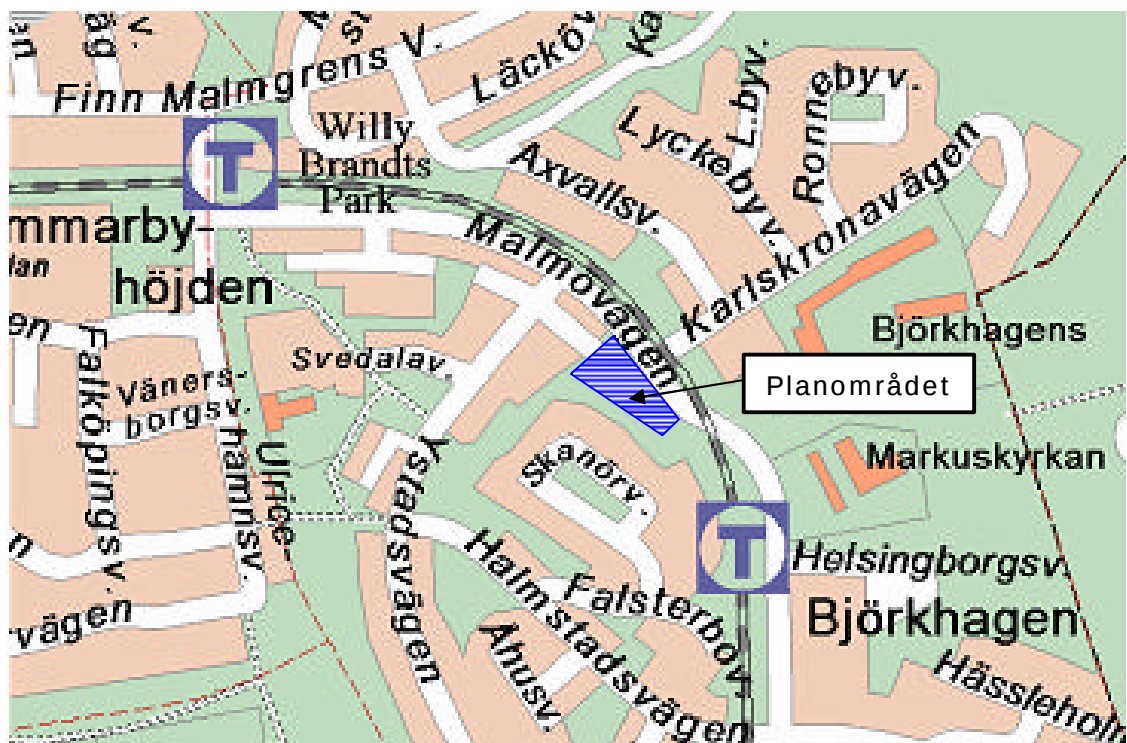
skall också undersöka möjligheten att förbättra befintlig våtmark i området för att skapa vattenmiljöer för grodor och andra vattenberoende arter.

I områdets södra del ligger en gammal skjutvall som ej längre används. En markundersökning kommer att utföras för att utreda behovet av eventuell sanering kring denna.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder på fastigheten Passadvinden 1 m.m. i Björkhagen, S-Dp 2004-03716-54. Remissen skulle ha besvarats senast den 10 december 2004. Stadsbyggnadskontoret avvaktar dock med att sammanställa remissvaren till dess GFN behandlat frågan.



Planområdet ligger vid korsningen Malmövägen och Karlskronavägen. Bebyggelsen består av ett flerbostadshus i fyra våningar, innehållande ca 30 bostadsrättslägenheter. Området ligger i nära anslutning till Björkhagens centrum, tunnelbana samt natur- och rekreationsområden.

För området gäller en detaljplan från 1946 enligt vilken fastigheten är avsedd för mindre industri eller hantverk. Denna bebyggelse har aldrig kommit att uppföras och området består idag av bevuxen kvartersmark. Den omgivande bebyggelsen består av flerbostadshus.

Tidigare beslut

2003-11-04 GFN Markanvisning till Veidekke Bostad & Fastighet AB omfattande ca 30 bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus.

2004-06-10 SBN Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att påbörja planarbetet.

Detaljplaneförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ett flerbostadshus i fyra våningar med ca 30 lägenheter i korsningen Malmövägen och Karlskronavägen i Björkhagen. Byggherren avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Husets placering och utformning anpassas för att harmonisera med de befintliga smalhusen i Björkhagen. Parkeringsbehovet, 22 platser efter parkeringsnormen 0,7 platser per lägenhet, tillgodoses inom kvartersmark med två markparkeringar i nära anslutning till bostadshuset.



Fotomontage. Malmövägen sedd från norr med föreslagen bebyggelse i mitten till höger bredvid befintligt smalhus från slutet av 1940-talet.

Tillgänglighet

Handikapparkering och soprum för hushålls- och grovsopor föreslås i planområdets nordvästra del. Marken vid huset är plan och utemiljön planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Markparkeringen delas upp på två ytor för att ge bättre tillgänglighet.

Miljökonsekvenser och påverkan på barn

-Naturmiljö- och rekreationsvärden

Området har god tillgång på friytor och ligger nära det blivande naturreservatet i Nacka. Den obebyggda fastigheten består främst av bevuxen kvartersmark med björkar och inslag av barrträd. Det befintliga trädbeståndet bör sparas så långt det är möjligt och det skogsbeklädda berget sparas i sin helhet.

I planområdets sydöstra del finns rester av en gammal skjutvall. En markundersökning får utvisa om marken innehåller bly eller annat som måste saneras. Parkmarken föreslås utökas i detta område och skyttmuren sparas.

-Trafik och buller

Enligt bullerstudier är området bullerstört från vägtrafik på Malmövägen och från tunnelbanan, vilket påverkar husets utformning. Bullerstörningarna klaras genom treglasfönster och en tystare gårdssida där hälften av boningsrummen förläggs mot gården.

För att tillskapa en skyddad gårdsmiljö för det nya huset får den sydöstra parkeringen en utfart mot Malmövägen. Del av Malmövägens mittrefug kommer därmed att tas bort. Det är viktigt att utfarten samt passagen för fotgängare över Malmövägen utformas på ett sådant sätt att säkerheten bibehålls eller förbättras.

-Påverkan på barn

Den konsekvens som främst påverkar barn i området är trafikmiljön på Malmövägen. Det är därmed viktigt att skapa säkra passager över vägen och att gatumiljön utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerheten inte försämras för barnen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det område som tas i anspråk för nybyggnation består av bevuxen kvartersmark med främst björkar. Som kompensation för att denna kvartersmark ianspråkats föreslår kontoret att den närliggande parken Peters park med gångväg rustas upp samt att en välkomnande entré till det blivande naturreservatet i Nacka anläggs i närheten av Markuskyrkan. Förslag finns även att plantera ny vegetation, t.ex. björkar eller ekar, i anslutning till entrén. Kontoret skall också undersöka möjligheten att förbättra befintlig våtmark i området för att skapa vattenmiljöer för grodor och andra vattenberoende arter.

De södra delarna av fastigheten Passadvinden 1 skall införlivas i den befintliga parkmarken, som därmed utökas.

Ekonomiska konsekvenser

Veidekke Bostad & Fastighet AB skall enligt tidigare markanvisningsbeslut förvärva marken efter fastighetsbildning. Enligt de markpriser som är angivna i det tecknade markanvisningsavtalet ger försäljningen intäkter på ca 8,5 miljoner kronor.

Infrastrukturen i området är väl utbyggd och några stora investeringar för staden erfordras ej. De kostnader som kommer att belasta projektet avser kompensation för att

obebyggd industrimark tas i anspråk samt eventuell sanering vid den gamla skjutvallen. I övrigt får staden utgifter för fastighetsbildning samt belysnings- och gatuarbeten. Totalt beräknas stadens utgifter uppgå till ca 4,5 miljoner kronor. Kostnaderna för sanering av den eventuellt förorenade marken vid skyttmuren är osäker. Prover måste tas för att en kostnadsbedömning skall kunna göras. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under våren 2005. Byggstart är planerad till hösten 2005.

För kontorets del innebär genomförandet av planen dels tecknande av erforderliga avtal (överenskommelse om exploatering samt köpeavtal), dels projektering och utförande av park-, belysnings- och gatuåtgärder, dels samordning av aktiviteterna inom och i anslutning till planområdet. Nästa beslut för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med att nämnda avtal skall tecknas, troligtvis under våren 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att detaljplaneförslaget är bra och ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Björkhagen. Projektekonomi är god och projektet ger ett överskott till staden. Intäkterna uppgår till ca 8,5 miljoner kronor och investeringarna till totalt ca 4,5 miljoner kronor.

Utfarten mot Malmövägen samt hur del av mittrefugen kan tas bort bör studeras vidare för att säkerställa trafikanters och fotgängares trafiksäkerhet.

Under byggskedet kommer byggtrafiken att använda sig av Båstadsvägen. Det måste dock utredas vidare var byggetableringsytorna skall vara. Troligtvis kan dessa ytor inrymmas inom kvartersmarken.

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

SLUT