

Handläggare: Per Olof Jägbeck
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 27 595
perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se

2005-03-30

Dnr 2005-512-863

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för del av kvarteret Träspånet mm i Gubbängen. Remiss.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för kv Träspånet mm i Gubbängen, S-Dp 2004-08313-54.

Göran Gahm
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Fastigheten Träspånet 2 mm markanvisades 2004-06-15 till Besqab projektutveckling AB. På fastigheten ligger den nedlagda Lövlundaskolan som Besqab önskar förvärva. Ett markanvisningsavtal godkändes i ärendet som innebär att Besqab förvärvar skolan av staden och bygger om den till bostadsrättslägenheter (ca14 lgh). Planförslaget omfattar också ett punkthus på gården (15 lgh) samt två punkthus på angränsande parkmark (30 lgh) i anslutning till vändplanen vid skolan. Marken upplåts antingen med tomträtt eller förvärvas av Besqab.

UTLÅTANDE

Bakgrund

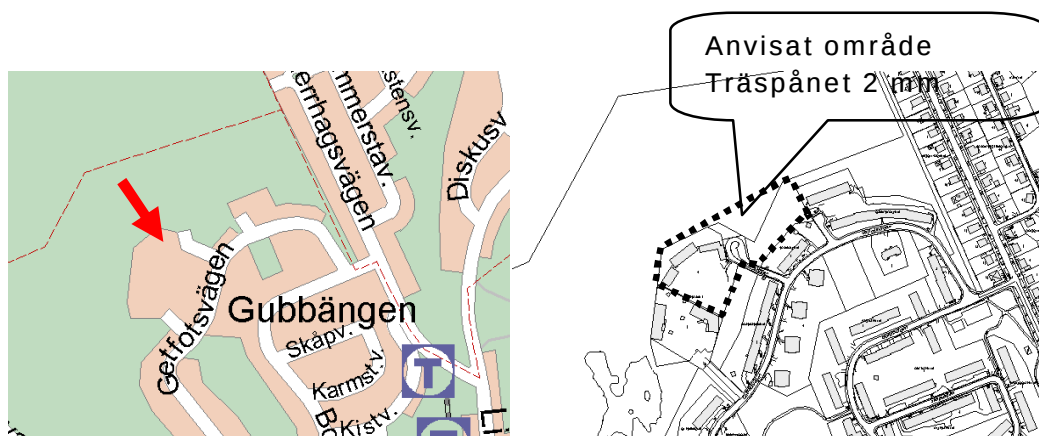
Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostadsändamål på del av kv Träspånet mm i Gubbängen (bilaga 1).

Remissen ska besvaras senast den 25 april 2005. Gatu- och fastighetsnämnden har dock fått tillåtelse att besvara ärendet senare.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-06-15 att anvisa marken inom området till Besqab projektutveckling AB. Byggherren ska efter fastighetsbildning förvärva marken, alternativt ska marken upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

På fastigheten ligger den nedlagda Lövlundaskolan som Besqab ska förvärva av staden enligt det markanvisningsavtal som godkändes i ärendet, som innebär att Besqab förvärvar skolan av staden och bygger om den till bostäder (14 lgh). Planförslaget omfattar också ett punkthus på gården (15 lgh) samt två punkthus på angränsande parkmark (30 lgh) i anslutning till vändplanen vid skolan.

I den fd skolan finns f n två hyresgäster och byggnaderna har stort underhållsbehov.



Tidigare beslut

Start pm i SBN	2004-05-24
Markanvisning i GFN	2004-06-15

Programförslag/Detaljplaneförslag

Planen ger möjlighet att uppföra tre nya punkthus med ca 45 lägenheter samt att bygga om en nedlagd skola till ca 14 bostäder.

Planområdet är beläget vid Getfötsvägen i Gubbängen. Det omfattar fastigheten Träspånet 2 och del av fastigheten Gubbängen 1:1. Det gränsar i öster till Spånhusen 1 och Fräsmaskinen 3, i söder till Träspånet 3 och i övrigt till ej planlagd mark och parkmark. Planområdet omfattar ca 12 000 kvm. Staden äger all mark inom planområdet.

För Träspånet 2 gäller detaljplan Pl 4031 fastställd år 1952. Fastigheten är i gällande plan avsedd för allmänt ändamål. För den intilliggande vändplanen gäller Pl 4174 fastställd år 1954. För del av planen för Gubbängen 1:1 berörs parkmark enligt gällande plan Pl 3291, fastställd år 1946. Övrig berörd mark inom fastigheten Gubbängen 1:1 är inte detaljplanlagd.

trevåningshus utan hiss. Stadens program för tillgänglighet i utemiljön ska följas. Angöring och handikapparkeringsplatser skall ordnas inom 10 m från entréer. Planområdet ligger på en höjd ovanför Getfotsvägen och den befintliga tillfarten har en lutning på ca 1:8. Att minska lutningen på angöringsvägen bedöms inte vara möjligt utan att göra mycket stora ingrepp i naturen. En alternativ gångväg upp till fastigheten med en lutning på max ca 1:60 är över daghemmets gård (Träspånet 3). Inom fastigheten klaras utemiljöprogrammets krav.

Miljökonsekvenser

Naturvårdsbyrån Orback AB har gjort en miljökonsekvensutredning efter underlag från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Den viktigaste negativa miljökonsekvensen i planförslaget är enligt utredningen ingreppet i naturmark, och vad det kan ha för effekter på de gröna sambanden i stadsdelen. Det aktuella detaljplaneförslaget har justerats efter synpunkter i utredningen.

Föreslagen bebyggelse tar naturmark i anspråk i områdets östra del. I den västra delen innebär förslaget en utökning av grönytorna genom att man anlägger trädgårdar m.m. på den asfalterade skolgården. Terrängen i de östra delarna måste delvis avjämnas genom sprängning i anslutning till de nya huskropparna, men byggnadernas höjdsättning och exakta placering anpassas till terrängförhållandena för att minimera behovet av sprängning.

För att upprätthålla de gröna sambanden mellan Majroskogen och grönområdena söder om Getfotsvägen behålls i planförslaget så mycket naturmark som möjligt mellan husen. Mellan kv. Träspånet och kv. Bänkskruven behålls ett stycke parkmark för att säkra den större stigen in till skogen. En passage genom planområdet fram till en befintlig stig in i skogen görs allmänt tillgänglig genom x-bestämmelse på plankartan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen grönmärk föreslås i första hand att man gör åtgärder enligt den skötselplan för Majroskogen som gatu- och fastighetskontoret tog fram 1995. Dessutom föreslås att den störda våtmarken intill gångvägen genom Majroskogen restaureras efter att en utredning om hur lämpliga åtgärder genomförs.

Teknisk försörjning

Fastigheten avses anslutas till befintliga nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och el. Vatten- och avloppsledningar måste kompletteras/bytas ut från Getfotsvägen.

Dagvatten

Eftersom större delen av planområdet består av berg i dagen bedöms förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet lokalt dåliga. Det troliga är därför att dagvatten måste kopplas på befintligt ledningsnät.

Avfallshantering

Plats för soptunnor alternativt mindre sophus finns redovisat nära entrén till

varje punkthus. Från bostäderna i den ombyggda skolan blir det 20-60 meter till soptunnan om man utnyttjar läget vid det närmaste punkthuset, där sopbilar har möjlighet att angöra och vända utan att backa. Om man istället placerar sopkärnen 15 meter från vägen blir det 50 meter att gå som längst för de boende i den ombyggda skolan.

Ekonomiska konsekvenser

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherren. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Intäkterna i projektet utgörs av intäkter från försäljning av skolbyggnaden samt försäljning av mark alternativt kapitaliserad tomträttsavgäld. Förutom kostnader för grönkompensation och anslutningsavgifter för VA samt ombyggnad av Getfotsvägens vändplan väntas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå. Kontoret bedömer därmed att exploateringen ger ett överskott till staden.

Preliminär tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2005 och att byggstart kan ske våren 2006. Byggherren avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Efter fastighetsbildning säljs marken till byggherren alternativt upplåts marken med tomträtt. Kontoret förordar i detta fall en försäljning även av marken till byggherren eftersom detta skapar ett större positivt tillskott till kommunens kassa än en tomträttsupplåtelse. Nämnden kommer att presenteras en utförligare redovisning i samband med att försäljningsavtal och avtal om exploatering presenteras.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslut och när köpeavtal/tomträttsavtal är träffat med byggherren, preliminärt 4 kvartalet 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet är till fördel för staden då en olönsam förvaltningsbyggnad omvandlas till bostäder och området dessutom kompletteras med ytterligare bostäder. Kontoret anser också att ett tillskott av bostadsrättslägenheter med hiss är välkommet i en stadsdel som annars domineras av hyreslägenheter utan hiss.

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

SLUT