



Kontaktperson
Cecilia Olsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 37
cecilia.olsson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-06-23

**Ändrad detaljplan för område vid kvarteret Kontot i stadsdelen
Råcksta. Remiss av planförslag.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för område vid kv Kontot i stadsdelen Råcksta, S-Dp 2004-06178-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för bostäder inom område vid kvarteret Kontot i stadsdelen Råcksta. Remissen ska besvaras senast den 15 juni 2005.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-09-30 att anvisa marken inom området till Wallenstam Bostad AB. Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt och marken ska upplåtas med tomträtt.

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av nytt bostadshus med ca 70 lägenheter samt eventuell framtida utbyggnad av förskola. Även rådande förhållanden för befintliga bostadshus befasts i den nya planen.

Bilaga 1: Plankarta med bestämmelser

Bilaga 2: Planbeskrivning

Bilaga 3: Genomförandebeskrivning

Parkeringsytan intill tunnelbanan är i planförslaget betecknat med z, vilket medger allmän nyttjande av såväl parkering som köryta. Kontoret föreslår att z-beteckningen ska begränsas till körytan. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för bostäder inom område vid kvarteret Kontot i stadsdelen Råcksta. Remissen ska besvaras senast den 15 juni 2005. Markkontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i marknämnden den 23 juni 2005.

Planområdet ligger mellan Jämtlandsgatan, Multrågatan, Helgumsvägen och tunnelbanespåret. Marken som föreslås bebyggas ligger mellan Multrågatan och befintliga punkthus inom kvarteret Kontot. Marken är till hälften en trädbevuxen grässlänt och till hälften parkering till punkthusen.



Planområdets läge i Råcksta

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-09-30 att anvisa marken inom området till Wallenstam Bostad AB. Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt och marken ska upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-06-10 att påbörja planarbetet för kvarteret. Då planförslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen hanteras detaljplanen utan program.

Planförslag

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av nytt bostadshus med ca 70 lägenheter samt eventuell framtida utbyggnad av förskola.

Planen ersätter Pl 4581 från 1956, Pl 3731A från 1950 samt Pl 3798 från 1950. Gällande planer innehåller byggrätter för befintliga bostadshus och förskola samt parkmark. Pl 4581 innehåller även byggrätter för handel som aldrig blivit utnyttjade.

Planförslaget innefattar ett nytt lamellhus i vinkel längs Multrågatan. I vinkeln skapas en portik som möjliggör ny gångväg som förbindelse mellan Multrågatan och befintligt gångstråk i parken. Mot gatan blir huset fyra våningar, med förhöjd bottenvåning. Mot gården tillkommer en souterrängvåning. Huset angörs och har sina entréer mot Multrågatan men det är även möjligt att nå trapphusen från gården. Balkonger och uteplatser placeras mot gården. Fasaderna kommer att vara putsade.

Rådande förhållanden för befintliga bostadshus befästs i den nya planen.

Förskolan är idag en våning med avgränsad lekgård. Förskolans byggrätt ökas till två våningar och tomten utökas till att även omfatta den mark som ligger innanför befintligt staket.

Del av den markparkering som finns mellan befintliga punkthus och det nya planerade huset kommer i och med planens genomförande omvandlas till en grön gård. Parkeringen kompenseras med att befintlig parkering invid tunnelbanan överförs till kvartersmark och boendeparkering. Parkeringen utökas också norrut över befintlig bollplan. Vid punkthusen finns fortsättningsvis parkeringsmöjligheter i garagen och i direkt anslutning till dessa. Sammantaget ska detta och parkeringen vid tunnelbanan inrymma både nya och befintliga bostäders parkeringsbehov. Parkeringsbehovet är beräknat till 0,6 platser/lgh för befintligt bestånd och 0,75 platser/lgh för nybyggnad. Invid entréerna vid Multrågatan finns möjlighet att anordna parkeringsplatser för funktionshindrade.

Det nya bostadshuset angörs från Multrågatan. Befintliga bostadshus på kvarteret Kontot angörs som idag med infart från Helgumsvägen. Kvarteret Tabulatorn kommer liksom idag ha sin angöring från parkeringsytan vid tunnelbanan. Parkeringsytan är i planförslaget betecknat med z, vilket medger allmän trafik till förskolan. Kontoret föreslår att z-beteckningen ska begränsas till körytan.

Tillgången till kollektivtrafik är god. Närservice finns vid Råcksta Centrum på andra sidan Multrågatan.



Illustrationsplan över nybebyggelse

Tillgänglighet

Samtliga entréer och bostäder kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder.

Den nya gångvägen genom portiken, som ersätter en befintlig brant förbindelse mellan det centrala parkstråket och Multrågatan, får en lutning på 1/80. Övriga allmänna gångvägar bevaras oförändrade.

Miljökonsekvenser

Såväl de ekvivalenta som de maximala ljudnivåerna vid samtliga fasader på det nya huset ligger under riktvärdena på 55 respektive 70 dBA. Inte heller befintliga hus eller fasader påverkas av ekvivalenta ljudnivåer högre än 55 dBA. Befintlig förskola och befintligt punkthus närmast spåret påverkas längs fasad mot spåret av maximala ljudnivåer på mellan 70-75 dBA. På större delen av förskolans gård mot parken underskrids dock riktvärdet.

Den naturmark som tas i anspråk för planens genomförande bedöms inte vara av något avgörande värde för den omgivande grönstrukturens biologiska och rekreativa funktion.

Det nya husets skuggverkan har undersökts vid vår- och höstdagsjämning. Huset har ingen större negativ skuggpåverkan på befintlig bebyggelse. Befintliga punkthus skuggpåverkan kommer att beaktas i den fortsatta planeringen av gårdens utformning.

Påverkan på barn

En mindre bollplan tas i anspråk för bostadsparkering, vilket medför en försämring för barnen. Bollplanen nyttjas i ganska liten utsträckning.

Planen innebär en utökning av förskolans byggrätt och tomt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Föreslagen bebyggelse innebär att parkmark med gräsplantering och lövträd, mellan Multrågatan och befintlig parkering, bebyggs. Istället omvandlas befintlig parkeringsyta norr om punkthusen till grön gårdsyta.

Ett program för kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark inom Råcksta och Norra Ängby mm har utarbetats av gatu- och fastighetskontoret i samarbete med de berörda stadsdelsförvaltningarna, Bromma och Hässelby-Vällingby. Programmet antogs av gatu- och fastighetsnämnden 2004-02-17 med kompletterande beslut 2004-08-17. Kompensationen i programmet omfattar allmän upprustning av parkområden och istandsättningsåtgärder för naturmark.

Ekonomiska konsekvenser

Staden kommer att upplåta marken med tomträtt till Wallenstam Bostad AB, vilket ger en intäkt till staden. Kapitaliserad tomträttsavgäld uppskattas vara runt 8 mnkr.

Stadens kostnader består av ledningsomläggningar och upprustning av park- och naturområden. Planens genomförande kräver flytt av nätstation, elkabelskåp samt el- och VA-ledningar. Dessa kostnader har uppskattats till 4 mnkr. Kostnaden för grönkompensationsåtgärderna uppgår till 10 mnkr och ska fördelas mellan samtliga bostadsprojekt som planeras längs Råckstavägen och i dess närhet. Hur fördelningen ska ske är ej klart.

Driftbudgeten påverkas endast marginellt.

Genomförande

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren.

Staden ansvarar för ledningsomläggningar och upprustning av park- och naturområden. Ledningsomläggningarna beräknas kunna ske under våren 2006. Byggherren svarar för anläggningar på kvartersmark. Dessa kan starta först när ledningsomläggningarna är genomförda.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2005.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir vid genomförandebeslutet i samband med att tomträttsavtal träffas med byggherren, preliminärt 3:e kvartalet 2005.

Markkontorets synpunkter och förslag

Parkeringsytan intill tunnelbanan är i planförslaget betecknat med z, vilket medger allmän nyttjande av såväl parkering som köryta. Kontoret föreslår att z-beteckningen ska begränsas till körytan. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT