



Kontaktperson

Britta Eliasson

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 61

britta.eliasson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-12-15

Ändrad detaljplan för del av fastigheten Skioptikonbilden 2 mm i Bandhagen. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Skioptikonbilden 2 i Bandhagen, S-Dp 2005-06435-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Lars Fyrvald
tf

Sammanfattning

Planförslaget gäller ombyggnad av skolbyggnad vid Bandhagens skola till 14 bostadsrättsradhus, samt nybyggnad av 19 bostadsrättsradhus på idrottsmark. Bollplanen flyttas närmare skolan. Säckgatan med 7-dygnsparkering effektiviseras och de nya bostäderna får egen infart från Trollesundsvägen. Marken upplåts med tomträtt till Järntorget Bostad AB.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för ombyggnad av en skolbyggnad till bostäder och nybyggnad av radhus inom och invid fastigheten Skioptikonbilden 2 i stadsdelen Bandhagen. Remissen ska besvaras senast den 9 december Marknämnden har fått anstånd med sitt svar till den 15 december.

Tidigare beslut

Markanvisning och inriktningsbeslut	GFN 2005-04-26
Start PM	SBN 2005-04-28

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 26 april 2005 att anvisa marken inom området till Järntorget Bostad AB. Marken upplåts med tomträtt och radhusen med bostadsrätt.

Detaljplaneförslag

Planen syftar till att möjliggöra ombyggnad av en tom skollokal vid Bandhagens skola till 14 radhus samt nybyggnad av 19 radhus på intilliggande bollplan. Bollplanen flyttas till ett läge väster om de nya radhusen.

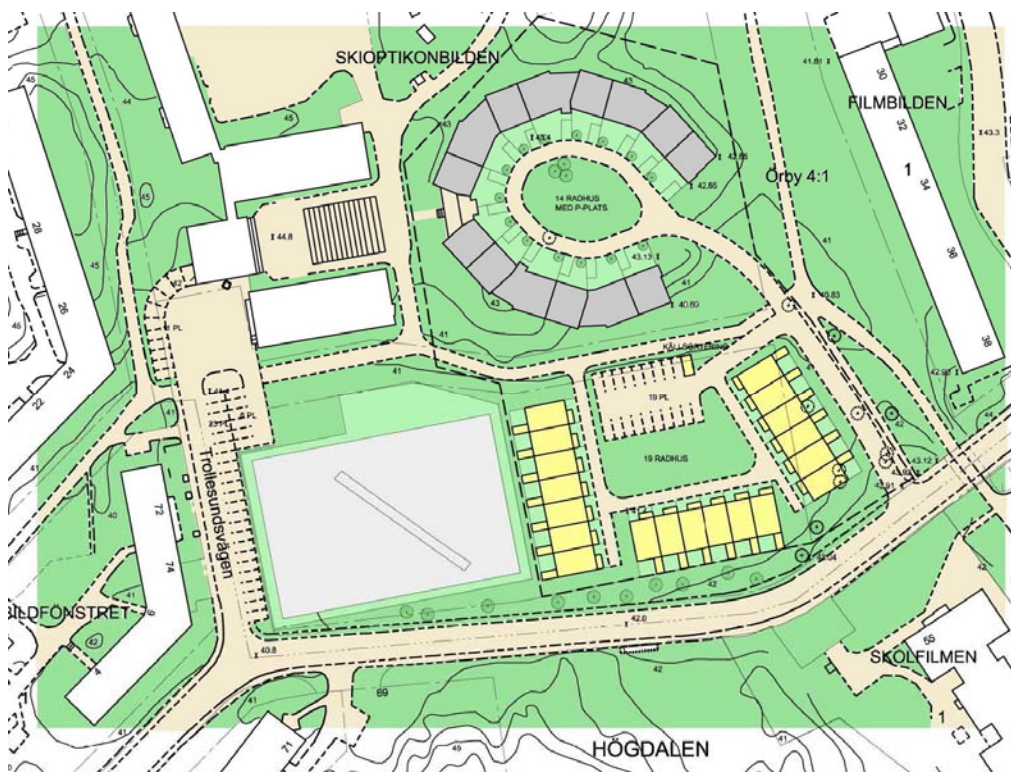
Skolbyggnaden har stått oanvänd en längre tid. Den behöver en omfattande renovering och det finns inget behov av den som skolbyggnad, varför SISAB vill göra sig av med den.

Bostäderna i den gamla skolbyggnaden får carport vid varje entré. För de nya radhusen den gamla fotbollsplanen anläggs en gemensam parkering med 19 platser (1 plats/bostad).

En bred säckgata med sjudygnsparkering i mitten byggs om till en smalare gata med parkering mot en sida och vid vändplanen. Antalet parkeringsplatser på skolparkeringen och gatumarken kan därigenom bibehållas så när som på ett par platser. Inga platser reserveras särskilt för skolan.

Gällande detaljplaner för området är från 50- och 60-talen och anger huvudsakligen skol- och idrottsändamål.

Trollesundsvägen är skyltad med 30 km/tim och har ca 3500 fordon /dygn (1998). Där går servicelinjen 906 till Högdalens centrum och nattbussar från T-centralen. Det är ca 700 m promenad till Högdalens centrum med tunnelbana och stort affärsutbud.



Analys och konsekvenser/ Markkontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Bostadshusen skall placeras och utformas så att god tillgänglighet för funktionshindrade uppnås enligt stadens program god tillgänglighet till utemiljö. Nivåskillnaderna i området är relativt små.

-Miljökonsekvenser

Planen är utformad med hänsyn till den lilla naturmark med träd som finns inom planområdet. Befintliga träd längs Trollesundsvägen sparas och en dunge med träd mellan den nya fotbollsplanen och skolan. Vid den nya infarten måste några större träd tas ner, men några sparas.

Stora delar av planområdet består av uppfylld mark. Kontoret har tagit prover på fyllnadsmassorna och kan konstatera att där finns spår av olika föroreningar, främst PAH:er, men halterna är låga för att vara en storstadsmiljö och föranleder inte någon åtgärd. I samband med färdigställandet av de gröna ytorna bör prover tas av det översta marklagret för att säkerställa att det inte finns för föroreningar som kan utgöra risk vid exempelvis odling.

Husen kommer att hamna nära Trollesundsvägen. För att skapa en god ljudmiljö för de nya bostäderna kan bullerplank mot Trollesundsvägen komma att krävas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen kompensation för ianspråktagen grönyta är aktuell.

-Ekonomiska konsekvenser

Marken för bostäderna föreslås att upplåtas med tomträtt. I dag upplåts skolbygganden med tomträtt till SISAB. SISAB:s tomträtt för Skioptikonbilden 2 inskränks genom ett tilläggsavtal så att den inte omfattar byggnaden som byggs om till radhus. Två nya tomträttsavtal skall tecknas med Järntorget dels för radhusen i den ombyggda skolbyggnaden dels för radhusen på den gamla idrottsmarken. Den kapitaliserade avgälden beräknas bli ca 7,5 mnkr. Bortfallet av SISAB:s avgäld blir ca 1 mnkr.

Järntorget Bostad AB ska förvärva skolbyggnaden av SISAB, alternativt ska staden förvärva byggnaden och överlåta den vidare till Järntorget Bostad AB.

Staden kommer att ha utgifter för omläggning av en avloppsledning, ombyggnad av säckgatan, anläggande av parkväg med trappa mellan skolgården och befintlig parkväg bakom gamla skolbyggnaden, serviser samt anläggandet av bollplanen. Ca 1,5 mnkr av överskottet föreslås gå till anläggandet av konstgräs på bollplanen vid näraliggande Bäckahagens skola. Utgifterna beräknas sammanlagt bli ca 3,2 mnkr.

-Påverkan på barn

Projektet kommer att påverka skolbarnens lekmiljö och ytorna för skolidrotten. Men även efter planens genomförande finns fullgod skolgård och tillräckliga ytor för idrottsundervisningen. Det finns också parkytor både norr och väster om skolan.

Planförslaget innebär att en skolbyggnad och en zon med uteplatser runt denna där barnen leker idag blir radhustomter. Ungefär hälften av idrottsytan söder om skolan blir kvar. Idag används ytan för idrottsundervisning och på raster.

Den nya bebyggelsen får en egen infart för att inte bilar ska behöva köra mellan skolan och den nya idrottsplanen. Den nya infarten kommer att korsas av en gångväg som används av skolbarn. Korsningen skall utformas tydligt så att säkerheten för gående blir hög,

Skolan, representerad av skolläda och idrottslärare, har vid några tillfällen haft möjlighet att påverka planförslaget. Då har säkerhet för gångtrafiken, idrottsytornas storlek och placering mm diskuterats.

Planförslaget har i stort kunnat anpassas till framförda synpunkter. Stadsbyggnadskontorets planhandläggare kommer att vara med när planärendet tas upp i skolans elevråd den 23 november.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med stadens mål om att bygga 20 000 lägenheter i Stockholm under mandatperioden.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en 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

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren 2006.

Idrottsplanen skall fungera under terminen varför byggnationen får börja med anläggandet av bollplanen och ombyggnaden av gatan sommaren 2006.

Bostäderna kan börja byggas under hösten 2006 och inflyttning planeras till hösten 2007.

Detta är sista redovisningen i ärendet. Investeringarna beräknas understiga fem miljoner kronor varför genomförandebeslutet kan fattas av markkontoret på delegation från marknämnden .

Markkontorets synpunkter

Kontoret har i stort inget att erinra mot planförslaget, men vill poängtera att gångvägen mellan radhusgrupperna måste utformas med hänsyn till att skolbarn kommer att röra sig längs gångvägen. Särskilt viktigt är det att korsningen mellan den allmänna gångvägen och infarten till den ombyggda skolan blir trygg och säker.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT