



Kontaktperson

Josefine Idbrant

Markkontoret Ytterstad

Telefon: 08-508 271 46

josefine.idbrant@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-08-31

Detaljplan för del av kvarteret Mjölsäcken mm i stadsdelen Hökarängen. Remiss.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom del av kvarteret Mjölsäcken mm i stadsdelen Hökarängen, S-DP 2005-12328-54.

Göran Långsved

Per-Bruno Wisth

tf

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder i stadsdelen Hökarängen. Remissen ska besvaras senast den 31 augusti 2006.

Stadsbyggandskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för ca 30 nya bostäder i stadsdelen Hökarängen. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Marken ägs av Stockholms stad och avses upplåtas med tomträtt till Primula Byggnads AB. Planen förväntas medföra ett visst ekonomiskt överskott till staden.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom del av kvarteret Mjölsäcken mm i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2005-12328-54.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder inom del av kvarteret Mjölsäcken mm i stadsdelen Hökarängen. Remissen ska besvaras senast den 31 augusti 2006.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2005-08-18 om inriktning för det fortsatta arbetet.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2005-04-26 att anvisa marken vid kvarteret Mjölsäcken till Primula Byggnads AB.

Gällande planer

För fastigheten Mjölsäcken 1 gäller P1998-171-54 från 1998. Planområdet är i gällande plan avsett som parkmark samt område för räddningstjänst.

Program

Under mars och april 2005 hölls samråd om ett program för nya bostäder på flera platser i Hökarängen och norra Farsta. Den 18 augusti 2005 redovisades resultatet av programsamrådet för stadsbyggnadsnämnden som antog programförslaget för vidare planläggning.



Planområdets läge

Detaljplaneförslag

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär att ett nytt punkthus i nio våningar uppförs på platsen. Byggnaden rymmer ca 30 lägenheter som avses upplåtas med hyresrätt.

Planområdet ligger invid Lingvägen och Russinvägen i Hökarängen, intill Farsta brandstation. Planområdet berör en mindre del av fastigheterna Mjösäcken 1 samt Farsta 2:1 och omfattar drygt 0,2 ha.

Husets utformning

Den nya byggnaden utformas som en i gruppen av befintliga punkthus i närområdet. Byggnadens orientering är densamma som för de närliggande husen längs Lingvägen, vilket också visat sig vara bäst ur bullersynpunkt.

Det framträdande läget närmast Hökarängens centrum och Örbyleden i förhållande till de övriga punkthusen ger förutsättning för byggnadens särskilda fasadutformning. Mot Örbyleden i nordost utformas fasaden som en slät ljudskärm med horisontella fönsteröppningar. Skärmen avses utföras i skivmaterial som i samverkan med de glasade öppningarna ger ett varierat uttryck. Övriga fasader utförs i ljus puts. Entrésidan vänder sig mot Russinvägen varifrån parkeringen även nås.

Byggnaden uppförs i nio våningar med det översta våningsplanet indraget för att möta takfotshöjden på intilliggande punkthus. En suterrängvåning rymmer lägenhetskompement. De två översta planen utgörs av etagelägenheter med terrasser på plan nio. Samtliga lägenheter har balkong.

Angöring och parkering

Parkeringen ges en utformning så att värdefulla träd, främst tallar, ska kunna sparas. Parkeringen utförs etappvis, allt eftersom behovet uppstår. En första etapp omfattar 11 parkeringsplatser inklusive handikapparkering, som placeras indragna i förhållande till Russinvägen. Vid behov kan ytterligare 7 bilplatser anordnas mot Russinvägen. Platsantalet är beräknat till 0,16 platser/rumsenhet vilket kan motiveras av det goda kollektivtrafikläget samt tillgången av kantstensparkering i närområdet.

Gång- och cykelvägar

Befintliga gångvägar och kommunikationer påverkas inte av förslaget.

Teknisk försörjning

Områdets tekniska försörjning är utbyggd. Föreslaget bostadshus kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Sophantering och källsortering sker i ett separat utrymme i byggnadens entréplan. Vid Russinvägen finns utrymme för sopkärl eller möjlighet att anordna annan lösning.

Analys och konsekvenser

Tillgänglighet

Projektet bedöms inte innebära några särskilda svårigheter avseende tillgänglighet för funktionshindrade. Samtliga lägenheter nås med hiss och handikapparkering kan ordnas inom 10 meter från entré. Det övre planets etagevåningar nås med hiss. Takterrass skall ligga på samma nivå som bostadens innergolv.

Miljökonsekvenser

Naturmiljö

Stor hänsyn har tagits till befintlig vegetation på platsen. Området utgör en del av ett äldre blandskogsområde med högresta tallar och berg i dagen. De tallar som bedöms vara viktiga för stadsbilden skyddas med särskild bestämmelse på plankartan. Området närmast Lingvägen och invid korsningen med Russinvägen förblir parkmark för att säkerställa grön förgårdsmark utmed gatan.

Rekreation och friluftsliv

Den grönyta som berörs har inga höga rekreations- eller vistelsevärden på grund av dess bullerstörda läge. Den gröna karaktären mellan husen i området skall i det aktuella förslaget bevaras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för ianspråktagen naturmark skall förbättringar av den stadsdelsövergripande grönstrukturen göras. Dessa åtgärder är inte specifikt knutna till den aktuella detaljplanen, utan utgör en generell kompensation av ekologiska och sociala värden för föreslagna exploateringar inom programmet för Hökarängen och norra Farsta.

Buller

Området är bullerstört från Örbyleden, Lingvägen och från tunnelbanan vilket innebär att gränsvärden för buller överskrids för två av byggnadens fyra sidor. Då projektet innebär komplettering i en central del av ett tätbebyggt område med goda kollektivtrafikförbindelser bedömer Stadsbyggnadskontoret att ett så kallat avstegsfall kan tillämpas. På så sätt kan man skapa en god boendemiljö trots det bullerstörda läget.

Balkonger, som placeras i bullerskyddat läge, är delvis inglasade och vid behov förses undersidan av balkongtaken med ett bullerdämpande material.

Innanför balkongen placeras sovrum som genom balkongens utformning kan vädras mot tyst sida. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet skall vetta mot tyst sida. Uteplats skall anordnas i tyst läge.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet väntas medföra ett visst överskott till staden. Bostadsfastigheten avses upplåtas med tomträtt och byggherren ansvarar och bekostar byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmark. Kostnaderna för staden härrör främst från anslutning till VA samt grönkompensation.

De beräknade utgifterna för planen blir ca 700 000 kronor och de förväntade inkomsterna i form av kapitaliserade tomträttsavgälder blir ca 2 900 000 kr.

Påverkan på barn

Bebyggelsen av det nya huset medför att ett relativt svåråtkomligt och anonymt naturområde öppnas upp även för de boende i området. Vidare ger det nya huset ett tillskott på lägenheter i ett centrumnära läge som kanske kan locka till sig fler barnfamiljer.

Genomförande

När fastighetsbildning har genomförts kan marken upplåtas med tomträtt och bygglov beviljas. Staden avser att påbörja arbetet med den föreslagna grönkompensationen i samband med inflyttning i den nya bebyggelsen.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under det fjärde kvartalet år 2006.

Nästa beslutstillfälle är i samband med genomförandebeslut när överenskommelse om exploatering ska träffas med Primula Byggnads AB preliminärt i slutet av år 2006. Eftersom kostnaderna beräknas understiga 5 miljoner kronor och därmed ligger inom ramen för kontorets delegation är detta sista redovisningen i marknämnden.

Kontorets synpunkter och förslag

Markkontoret har deltagit vid framtagandet av detaljplanen inom del av kvarteret Mjölsäcken mm. Kontoret anser att tillskottet av 30 lägenheter med god standard och hiss kan bidra till en positiv inverkan på flyttkedjor i Hökarängen.

Träd

Träden mot Russinvägen som markerats med a1 i detaljplanen är värdefulla för stadsbilden. Stor omsorg måste därför läggas vid vidare detaljprojektering för att ge dessa träd goda förutsättningar. Den befintliga markhöjden vid träden bör bevaras. Genomsläppliga markbeläggningar bör användas på minst de ytor som trädens kronor täcker idag.

Parkering

I planbeskrivningen motiveras en etappvis utbyggnad av parkeringen av ”att Lingvägen samt Russinvägen kan utnyttjas för kantstensparkering”. Boendeparkering ska lösas inom kvartersmark och kontoret anser därför att motiveringen bör ändras i planen.

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

SLUT