



MARKKONTORET
TRAFIKKONTORET

GEMENSAMT TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M05-512-141
Dnr T05-512-157:1
2005-06-01

Kontaktperson

Jörgen Nygård

Innerstad

Telefon: 08-508 269 48

jorgen.nygard@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-06-23

Stig Gustavsson

Gatuavdelningen

Telefon: 08-508 262 12

stig.gustavsson@tk.stockholm.se

Trafiknämnden 2005-06-21

Förslag till detaljplan för del av Kristinehovsgatan i stadsdelen Södermalm, S-Dp 03017-54. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av Kristinehovsgatan i Södermalm, S-Dp 2004-03017-54.
2. Trafiknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av Kristinehovsgatan i Södermalm, S-Dp 2004-03017-54.
3. Ovanstående beslut justeras omgående.

Göran Långsved

Per Aronson

Sammanfattning

Planförslaget rör del av fastigheten Södermalm 2:8 och omfattar en yta om ca 7 800 kvm TA. Områdets avgränsning omfattar ett större område än den avsedda bebyggelsen för att aktualisera användningen av gatu- och parkmark.

Den del som avses att bebyggas utgörs idag huvudsakligen av Kristinehovsgatans backe ned mot Högalidsgatan. Denna del anses vara av ringa intresse för biltrafiken i området varför marken är lämplig att använda för bostadsändamål. Gångtrafikanterna kompenseras genom att bygga en trappa som sammanbinder ovannämnda gator.

Planförslaget möjliggör byggnation av fyra byggnadskroppar som grupperas två och två med glasade fasader. Byggnadshöjden föreslås bli 5 våningar samt en sjätte indragen våning. Bebyggelsen innehåller 38 bostadslägenheter.

Parkingsbehovet löses i det planerade garaget under bebyggelsen. Det i förslaget redovisade antalet p-platser uppgår till 26 stycken vilket ger ett p-tal på ca 0,7 p-platser per lägenhet.

Ur ekonomisk synvinkel bedöms projektet bli lönsamt, det sammanlagda tomträttsgrundande avgäldsunderlaget uppgår till ca 20 mkr och kostnaderna bedöms till ca 10 mkr.

Driftbudgeten för såväl Trafikkontoret som Stadsdelsförvaltningen påverkas endast marginellt.

Kontoren anser att det är positivt att kunna omvandla tidigare hårdgjord yta till mark för bostadsändamål.

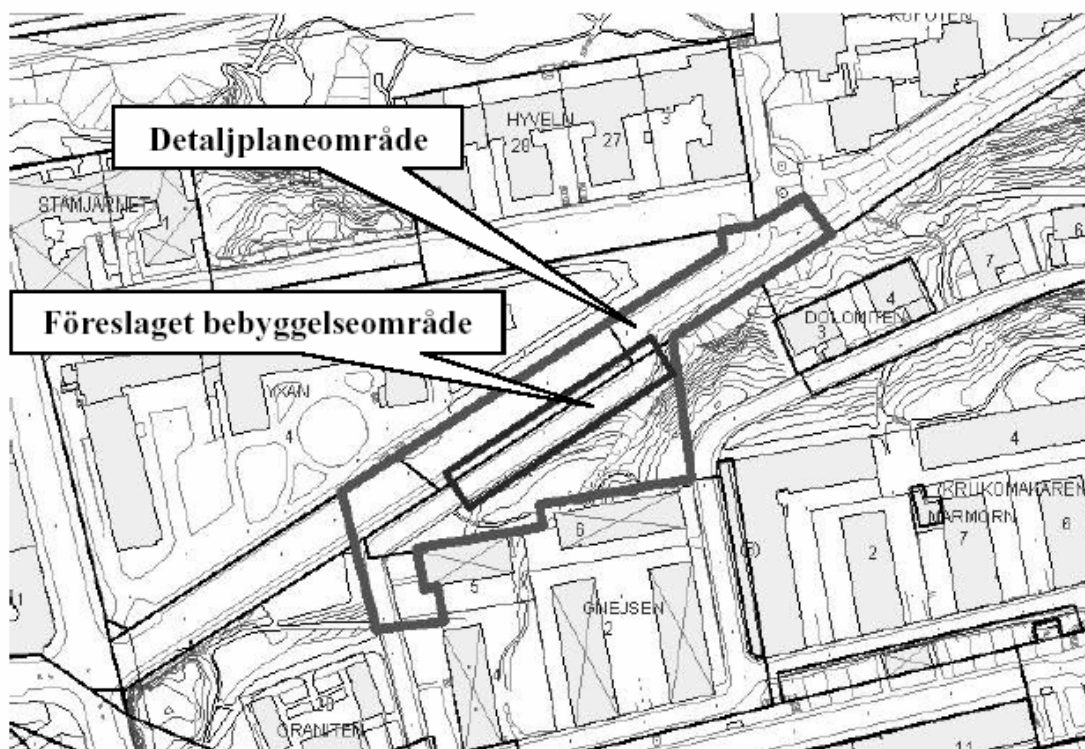
Bakgrund / Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett planförslag till ny detaljplan för bostadsändamål för del av Kristinehovsgatan i stadsdelen Södermalm. Remissen ska besvaras senast den 2005-06-21.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2003-12-09 att anvisa marken inom ovannämnda område till Folkhem AB. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Planförslaget rör del av fastigheten Södermalm 2:8 och omfattar en yta om ca 7 800 kvm TA. Områdets avgränsning, som framgår av illustrationen nedan, omfattar ett större område än den avsedda bebyggelsen för att aktualisera användningen av gatu- och parkmark.

Den del som avses att bebyggas utgörs idag huvudsakligen av Kristinehovsgatans backe ned mot Högalidsgatan. Denna del anses vara av ringa intresse för biltrafiken i området varför marken är lämplig att använda för bostadsändamål.



Analys och konsekvenser / kontorens synpunkter Detaljplaneförslag

Planområde

Planområdet regleras idag av fyra olika planer. Den del av Kristinehovsgatan som föreslås bebyggas samt Högalidsgatan och Skinnarviksringen regleras idag som gatumark. Övriga delar regleras i gällande stadsplaner för planterad allmän plats respektive parkmark.

Syfte

Planförslagets syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder i fyra byggnadskroppar som grupperas två och två med glasade fasader. Byggnadshöjden föreslås bli 5 våningar samt en sjätte indragen våning. Bebyggelsen innehåller ca 38 bostadslägenheter.

Trafik

Trafikförsörjningen till området kommer att ske från Högalidsgatan. Mot Heleneborgsgatan och äldreboendet i kv Kofoten är inte allmän motorfordonstrafik tillåten. En busslinje trafikerar dock sträckan varför denna del som nu är parkmark föreslås bli bussgata. Kristinehovsgatans nordöstra del ersätts av nybebyggelse och parkmark varför den enkelriktade körförbindelsen mot Högalidsgatan försvinner. Gångförbindelsen ersätts med en ny trappförbindelse. Kvarvarande del av Kristinehovsgatan norr om Lundagatan dubbelriktas och förses med vändplan.

Detta innebär att ca 25 boendeparkeringsplatser försvinner. Ersättningsplatser för boendeparkering kan kompenseras i planerat parkeringsgarage under Högalidsparken, ca 400 m från bebyggelseförslaget eller i andra närliggande garage.

Parkingsbehovet för den nya bebyggelsen löses i det planerade garaget under bebyggelsen. Det i förslaget redovisade antalet p-platser uppgår till 26 stycken vilket ger ett p-tal på ca 0,7 p-platser per lägenhet.

Mark och vegetation

Det aktuella området ligger intill ett mindre gröonstråk som utgör den västligaste delen av Skinnarviksparken. Byggnaderna placeras på gatumark men viss grönska och enstaka träd utmed bergsskärningen mot Högalidsgatan kommer att påverkas i samband med en byggnation. I gengäld kan ny parkmark skapas på mark som idag är gatumark. Trädbeståndet mellan den förslagna bebyggelsen och kvarteret Gnejsen har bedömts som bevarandesvärt och skall i möjligaste mån behållas.

Tillgänglighet

Den förslagna bebyggelsen ska angöras från Högalidsgatan. Stadens mål för angöring 10 meter från entrén kan uppfyllas.

Trappan som ersätter gångförbindelsen mellan Kristinehovsgatan och Högalidsgatan är inte handikappsanpassad. Det skall dock tilläggas att lutningen på den del av Kristinehovsgatan som tas bort inte heller uppfyller kraven på handikappsanpassning.

Miljökonsekvenser

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen förväntas planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Under projekteringen av byggnaden kommer åtgärder vidtas så att gränsvärdena för både trafikbuller och luftkvalité inte överskrids.

Ekonomiska konsekvenser

Kapitalinkomster: Avgäldsunderlaget för marken uppgår till ca 20 mkr. Utgifterna uppgår till ca 10 mkr och utgörs av ledningsflytt, iordningställande av parkmark, trappa som förbinder Högalidsgatan med Kristinehovsgatan, vändplan vid Kristinehovsgatan samt iordningsställande av gata. Projektet bedöms således resultera i ett överskott om ca 10 mkr.

Driftbudget: Driftbudgeten för Trafikkontoret respektive Stadsdelsförvaltningen förändras marginellt.

Genomförande

Genomförandet startar med att del av Kristinehovsgatan rivs varefter flytt av ledningar genomförs. Efter detta påbörjas husbyggnationen som kommer att innebära en del sprängning. Arbetena avslutas med att park och gator ställs iordning.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren år 2006. Byggnationen påbörjas under hösten 2006, inflyttning kan ske under hösten 2007.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslutet när tomträttsavtal är träffat med Folkhem, preliminärt 4 kvartalet 2005.

Kontorens synpunkter och förslag

Markkontoret och Trafikkontoret har varit med och utvecklat planen och anser att det är positivt att kunna omvandla tidigare hårdgjord yta till mark för bostadsändamål. Kontoren har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

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

SLUT