



David Grind
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 52
david.grind@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-05-19

Detaljplan för fastigheterna Guldfågeln I och del av Smedslätten 1:3 i Smedslätten samt markanvisning till Keralb Fastighetsförvaltning AB. Remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom fastigheterna Guldfågeln 2 och del av Smedslätten 1:3 i Smedslätten, S-Dp 2007-36740-54.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Smedslätten 1:3 till Keralb fastighetsförvaltning AB.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget som remitterats syftar till att skapa ca 20 hyresrätter ovanpå befintlig byggnad som är privatägd. Ingen grönmark tas i anspråk då bebyggelsen sker på redan exploaterad mark. I samband med detta säljer staden mark för att skapa en mer ändamålsenlig fastighet. Marken behövs inte för själva exploateringen. Kontoret tycker att förslaget till detaljplan är bra då det ger ett tillskott på bostäder i området.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheterna Guldfågeln 2 och del av Smedslätten 1:3. Remissen ska besvaras senast den 2008-05-19.

Planområdet utgörs av fastigheten Guldfågeln 1 i Smedslätten samt intilliggande gatu- och parkmark. Planområdet är ca 0,7 ha. Planområdets avgränsning har gjorts så att den i så stor utsträckning som möjligt följer samma linjer som tidigare plan- respektive fastighetsgränser. Norr om fastigheten ligger Äppelsviksskolan och på andra sidan Alviksvägen ligger friliggande bostadshus i två våningar.



Den yttre röda linjen omringar planområdet. Den inre skrafferade gula ytan markerar mark som markanvisas.

Markanvisningen

I samband med detaljplanearbetet har staden och byggherren sett fördelar av att införliva omkringliggande parkmark och allmän gata i befintlig fastighet. Marken behövs inte för de tillkommande bostäderna. Idag går fastighetsgränsen i fasadliv vilket medför problem under byggtiden såväl som för framtida underhåll. Den allmänna gatan (Jättestigen) används endast för angöring till fastigheten. Fastigheten Guldfågeln 2 ägs idag till hälften av familjen Elzvik och hälften av Maud Gunilla Norhagen och fastigheten förvaltas av Keralb Fastighetsförvaltning AB som ägs av Johan Elzvik.

Tidigare beslut

Ärendet har ej tidigare redovisats för nämnden.

Förslag till ny detaljplan

Syftet med planen är att möjliggöra en påbyggnad av en befintlig garage- och lagerbyggnad för bostadsändamål. Planändringen möjliggör även att det befintliga bostadshuset inom fastigheten Guldfågeln 1 kan ha handel, kontor och bostäder i bottenvåningen.

Gällande planer inom planområdet är Pl. 2337 från 1940, Pl. 2336 från 1940 och Pl. 2063 A från 1939. Inom planområdet gäller även Dp 2002-12058-54 som anger garage/lager för den befintliga låga byggnaden och bostadsanvändning för det befintliga lamellhuset.

Påbyggnaden innebär att byggnaden blir 5 våningar mot gatan och 6 våningar mot parken, plus en indragen takvåning. Garage anordnas i suterrängvåning.

Påbyggnaden ger ett tillskott av ca 20 hyresrätter. 29 parkeringsplatser anordnas i garageplanet och ytterligare 5 platser som markparkering. Påbyggnaden följer det befintliga garagets svängda former och smalnar av på höjden för att inte påverka de omgivande byggnaderna i för stor utsträckning. I samband med ombyggnaden tas lagervåningen bort, vilket frilägger hörnet på bostadshuset Guldfågeln 1.





Idag finns ca 40 parkeringsplatser i garaget, och det kommer att minskas något till ca 30 boendeparkeringsplatser. Övrig trafik till fastigheten kommer att ske via Alviksvägen. Längs Jättestigen anordnas en markparkering med 5 platser.

Fastigheten ligger i ett bra kollektivtrafikläge, endast 300 m från Nockebybanan. Närmaste större serviceutbud finns i Alvik.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Jättestigen som leder ner till byggnaden från Alviksvägen lutar över 5%, vilket kommer att medföra svårigheter ur tillgänglighetssynpunkt. Målsättningen är att byggherren ordnar så att byggnader och utemiljö blir tillgängliga för funktionshindrade.

-Miljökonsekvenser

Den nya bebyggelsen bedöms inte ha någon miljöpåverkan då den sker på redan exploaterad mark. Visst intrång i grönmarken närmast fasad kan ske under byggtiden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen exploatering sker på grönmark. Den parkmark som övergår till kvartersmark får inte bebyggas enligt förslag till detaljplan och ska således förbli grön. Ingen grönkompensation krävs därför.

-Ekonomiska konsekvenser

I samband med detaljplanen avyttrar staden ca 1600 kvm parkmark till fastighetsägaren av Guldfågeln 2. Försäljningen sker på delegation. Marken får ej bebyggas och syftet till försäljningen är att skapa en mer ändamålsenlig fastighet. Staden sparar i och med detta framtida driftskostnader för marken.

-Påverkan på barn

Planförslaget medför inga negativa konsekvenser på barn.

- Parkering

Parkering anordnas inom den befintliga fastigheten.

-Måluppfyllelse

Planförslaget ger ett behövligt tillskott av hyreslägenheter i en stadsdel som för övrigt har en övervikt på småhus.



-Näringsliv och jobb i regionen

Bebyggelsen bidrar till inflyttning av arbetskraft till staden samt ökar underlaget för närservice m.m.

-Genomförande

Ansvar för genomförandet ligger helt på byggherren. Exploateringen sker på privatägd mark.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2008.

Kontoret avser att inte återkomma till nämnden utan tar erforderliga beslut på delegation.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Kontoret tycker att förslaget till detaljplan är bra då det ger ett tillskott på bostäder i området och har inget övrigt att erinra.

Kontoret anser att förslaget till markanvisning förbättrar nuvarande fastighetens användande samt att staden driftskostnader för parkmarken minskar.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt anvisar mark till Keralb fastighetsförvaltning AB och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploateringen genomförande.

Slut