

Handläggare: Lizett Durgé
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 26 418
lizette.durge@gfk.stockholm.se

2003-12-29

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning till Stockholmskem AB för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Tallkrogen 1:1 i anslutning till fastigheten Sexmännen 1 i Gamla Enskede. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger Stockholmskem AB markanvisning för kompletteringsbebyggelse för del av fastigheten Tallkrogen 1:1 för inreglering i fastigheten Sexmännen 1, Gamla Enskede.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Stockholmskem AB.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planering för bostadsbebyggelse.
Inriktningsbeslut.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Ulf Rönnberg
t.f

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Stockholmskem AB tagit fram ett förslag till bostadskomplettering inom fastigheten Sexmännen 1 i Gamla Enskede och fastigheten Gamlebo 4 i Stureby. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt startpromemoria inför planläggning vid sammanträde 2003-10-16.

Stockholmskem AB har ansökt om markanvisning för kompletteringsbebyggelse inom del av fastigheten Tallkrogen 1:1 i anslutning till

fastigheten Sexmännen 1. Stockholmshem avser att förvärva marken som i nuvarande detaljplan är parkmark.

Programförslaget innehåller totalt ca 100 lägenheter inom fastigheterna Sexmännen 1 och Gamlebo 4. Fastigheterna ägs av Stockholmshem.

All planerad bebyggelse inom Gamlebo sker på kvartersmark och innehåller ett lamellhus i fem våningar. Huvuddelen av föreslagen bebyggelse inom fastigheten Sexmännen sker på kvartersmark och en mindre del inom stadens mark, ca 1500 kvm. Förslaget innehåller ett lamellhus i sju våningar och två punkthus i fem våningar. I startpromemorian föreslår stadsbyggnadskontoret att ett alternativ utreds där lamellhuset byts ut mot två punkthus.

Kontoret föreslår att markområdet markanvisas till Stockholmshem AB och att kontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal. Eftersom Stockholmshem redan äger fastigheten Sexmännen 1 avser de att förvärva den aktuella marken. Bostäderna upplåts med hyresrätt. Kontoret föreslår även att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planeringen samt teckna erforderliga avtal för projektets genomförande. Inriktningsbeslut.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Stockholmshem AB tagit fram ett förslag till kompletteringsbebyggelse inom fastigheten Sexmännen 1 i Gamla Enskede och fastigheten Gamlebo 4 i Stureby. Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria, bilaga 1, inför planläggning vid sammanträde 2003-10-16.

Stockholmshem AB har ansökt om markanvisning för kompletteringsbebyggelse inom del av fastigheten Tallkrogen 1:1 i anslutning till fastigheten Sexmännen 1.

Programförslaget

Planområdet är uppdelat i två områden omfattande Sexmännen 1 och Gamlebo 4. Fastigheterna ägs av Stockholmshem AB.

All bebyggelse inom Gamlebo 4 planeras på kvartersmark. Huvuddelen av nybebyggelsen inom Sexmännen 1 ligger på kvartersmark och en mindre del på stadens mark, Tallkrogen 1:1, som i nuvarande detaljplan är parkmark.

Inom fastigheten Gamlebo 4 planeras ett lamellhus i fem våningar med ca 20 lägenheter.

Inom fastigheten Sexmännen 1 föreslås ett lamellhus i sju våningar med ca 40 lägenheter samt två punkthus i fem våningar med tillsammans ca 40

lägenheter. I startpromemorian föreslår stadsbyggnadskontoret att ett alternativ utreds där lamellhuset ersätts med två punkthus. Ur stadsbildsmiljö kan detta vara en bättre lösning men bullerproblemen från Enskedevägen måste då utredas närmare.

Parkering för den nya bebyggelsen föreslås lösas helt inom kvartersmark som markparkering och garage.

Totalt innehåller kompletteringsbebyggelsen ca 100 lägenheter som kommer att upplåtas med hyresrätt.

Analys

Fastigheten Sexmännen 1 är i dag bebyggd med flerbostadshus och kollektivhus för rörelsehindrade samt affärer med tillhörande parkeringar. Bostadshusen har parkering i garage under husen. En stor ytparkering betjänar i första hand den välbesökta livsmedelsbutiken. De parkeringsplatser som tas i anspråk för nybebyggelsen kan ersättas med nya platser utmed infartsgatan öster om de befintliga bostadshusen. Parkeringsytan upprustas och trädplanteras för att bryta ned volymen.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen med två punkthus mot Handelsvägen ligger delvis i souterängplan och nya parkeringsplatser anläggs i ett garage mellan husen och under ett planterbart bjälklag. Större delen av marken används som parkering i dag.

Det föreslagna lamellhuset invid den stora parkeringsytan får genomgående lägenheter. Samtliga får en sida mot eftermiddagssol och Enskedevägen och en tyst sida mot naturmarken. Parkeringsbehovet för bostäderna tillgodoses genom ett nytt garage i källarplan. Hustypen medger en bra förgårdsmark till entreérna.

Lundin och Valentin arkitekter, som är byggherrens arkitekt, har gjort en konsekvensanalys av alternativet att ersätta lamellhuset med två punkthus, bilaga 2.

Analysen visar svårigheter att klara punkthusens lägenheter med en tyst sida med den utformning som föreslagits. En bullerutredning visar att fasaderna mot Enskedevägen får en nivå på 60 dB(A) och sidofasaderna 55dB(A). Parkeringslösning under punkthusen (källarparkering) kräver att hustypen som är vald vid Handelsvägen måste omstuderas. Parkeringslösningen som är vald vid Handelsvägen blir svår att genomföra då nödvändiga måttförhållanden för p-platser gör att punkthusen måste ligga ca 17 m ifrån varandra vilket gör att en separat garageinfart inte går att bygga utan måste delas med handelsparkeringen. Det går heller inte att anordna förgårdsmark mellan bostadshusens entreér och handelsparkeringen. Sammantaget visar punkthusalternativet att en större markyta krävs.

Markanvisning

För att kunna genomföra föreslagen bebyggelse inom fastigheten Sexmännen 1 föreslår kontoret att del av parkmarken inom fastigheten Tallkrogen 1:1 omvandlas till kvartersmark och inregleras i fastigheten Sexmännen 1. Markområdet omfattar ca 1500 kvm och avses att försäljas till Stockholmshem AB till marknadspris.

Miljökonsekvenser

Marken som föreslås för byggnation är till största delen kvartersmark som är bebyggd. Parkmarken i anslutning till Sexmännen 1 som behöver överföras till kvartersmarken omfattar ca 1500 kvm. En områdesanalys visar att föreslagen parkmark är otillgänglig med sina branter och att en kompletteringsbebyggelse med fördel kan placeras i foten av bergspartierna. Under program- och planarbetet ska en bättre tillgänglighet och kontakt till naturmarken utredas närmare. Ett exempel som nämns i områdesanalysen är att en anpassad gångväg anläggs längs den östra kanten och på så sätt öka kontakten med naturmarken och bebyggelsen.

Måluppfyllelse

Föreslagen bebyggelse inom fastigheterna Sexmännen 1 och Gamlebo 4 följer intentionerna med 20K-programmet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret kommer i sitt utlåtande inför nämndens ställningstagande av programremissen (mars 2004) att närmare redovisa förslag till kompensation av ianspråktagen grönyta bl a i form av bättre tillgänglighet till naturmarken.

Preliminär Tidplan

Programsamråd	feb-mars 2004
Ställningstagande Sbn	apr-maj 2004
Plansamråd	aug-okt 2004
Utställning	nov-dec 2004
Antagande i Sbn	feb-mars 2005

Ekonomiska konsekvenser

Staden får intäkter från försäljning av marken. Byggherren ansvarar för exploateringskostnader inom kvartersmarken. Staden och/eller byggherren får kostnader för iordningställande och upprustning av naturmarken i form av bättre tillgänglighet.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att markområdet markanvisas till Stockholmshem AB och inregleras i fastigheten Sexmännen 1 samt att kontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighe tsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planeringen för bostadsbebyggelsen. Inriktningsbeslut.

SLUT