



Handläggare: Birgit Hultgren
Tfn: 508 03 021

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

16. Förslag till ny bebyggelse vid fastigheterna Gunnebo 10 och 11 i Solhem

Inledning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att bostadshus kan byggas i kvarteren. Bebyggelsen består av fyra byggnader som bildar ett gemensamt gårdsrum, tre lamellhus, fem våningar höga, samt ett punkthus, åtta våningar högt, som trappar ner mot sex våningars höjd mot väster. Totalt kan cirka 120 lägenheter inrymmas.

Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i församlingshemmet, Värsta Allé, den 24 februari.

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden tillstyrker förslag till nya bostäder vid fastigheterna Gunnebo 10 och 11 i Solhem.
2. Stadsdelsnämnden framför behov av, i första hand, två boenden med fyra lägenheter i vardera boendet eller, i andra hand, ett boende med fem till sex lägenheter.

Jack Kindberg
stadsdelsdirektör

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsdelsdirektörens kansli i samråd med avdelningen för äldre och funktionshindrade samt tekniska avdelningen.

Bilagor

Inbjudan till samråd och remiss med planbeskrivning och genomförandebeskrivning

Bakgrund

Marken ägs av Storskär AB. I nuläget finns fem hus för kontor eller lättare industrier uppförda på marken. Bebyggelsen består av enklare tegel- eller plåtklädda byggnader. De är uppförda under 1990-talet. Fastighetsägaren planerar säga upp de nuvarande hyresgästerna, som sammanlagt uppgår till ca 40, och byggnaderna ska rivas, om planförslaget blir godkänt av stadsbyggnadsnämnden. Vissa av hyresgästerna har kontrakt in på år 2007, men fastighetsägaren har förhoppningar om att utflyttningen kan genomföras tidigare genom attraktiva erbjudanden om ersättningslokaler.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen kommenterar i det följande vissa delar av stadsbyggnadskontorets planförslag. I övrigt hänvisas till stadsbyggnadskontorets förslag.

Förorenad mark

Stadsbyggnadskontoret bedömer risken för föroreningar inom området som sannolik med tanke på tidigare verksamheter i området. Detta bedöms av kontoret dock inte behöva medföra att planändring och bostadsbyggande inte kan ske. Stadsbyggnadskontoret rekommenderar att mark och byggnader blir föremål för provtagning och analys med inriktning på de föroreningar som påträffats i närområdet. Förvaltningen har inget att erinra. Det är dock viktigt, att eventuella erforderliga saneringsåtgärder görs före byggstart för att undvika kollision mellan saneringsföretag och byggare.

Skyddsfrågor

I en rapport om riskbedömning, som gjorts av ett konsultföretag, bedöms olyckor till följd av avåkning på Bromstensvägen vara den största risken. I planen finns bestämmelser om att garage eller carportar ska uppföras mot Bromstensvägen, vilket innebär skydd mot avåkning. I rapporten uppmärksammas också, att byggnader, fasader, utrymmen och utrymningsvägar i byggnaderna samt tillgänglighet för räddningstjänsten ska utformas på ett sådant sätt, att konsekvenser av brand och andra oplanerade händelser kan förebyggas och begränsas.

Buller

Planområdet är utsatt för buller både från järnvägstrafik och vägtrafik. En bullerutredning har gjorts av ett konsultföretag som visar, att god ljudmiljö kan uppnås på fasader vända mot söder, väster och öster samt inne på gården. Det nordligaste husets norrfasad från våningsplan 3 och uppåt samt det nordvästligaste hörnet uppges bli utsatta för en bullernivå som överstiger bestämmelserna. Eftersom den planerade bebyggelsen ligger i ett stadsutvecklingsområde med centralt läge med närhet till kommunala

kommunikationer, kan emellertid avsteg från bestämmelsen göras, och ett särskilt avstegsfall A tillämpas. I sådana fall krävs att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet placeras mot fasad utsatt för höst 55 dBA ekvivalent ljudnivå per dygn. Detta uppnås i det aktuella fallet enligt stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande och samtal med handläggande tjänsteman.

Vibrationer

Det närmaste bostadshuset planeras ligga cirka 80 meter från spår. För att utesluta att vibrationer från trafik orsakar komfortstörningar bör vibrationsmätningar utföras enligt stadsbyggnadskontorets utlåtande. Mätningarna kan med fördel utföras i de befintliga husen, om beslut tas att bygga de nya bostäderna. Förvaltningen anser, att dessa mätningar är viktiga med tanke på att husens konstruktion eventuellt kan påverkas av resultatet.

Samrådsmötet

Till det öppna mötet kom ett 10-tal personer. Bland frågorna kan nämnas följande.

- Bostadsrätt eller hyresrätt? Det är ej bestämt ännu (och kan inte anges i planen).
- När ska byggstart ske? Byggstart beräknas ske första kvartalet 2006 (en förutsättning är dock att de nuvarande hyresgästerna flyttat ut då).
- Husen får inte vara högre än i området i övrigt. (Det blir de inte.)

Behov av lägenheter för särskilt boende

Förvaltningen har behov av lägenheter för särskilt boende. I den planerade bebyggelsen behövs i första hand två boenden med fyra lägenheter i vardera boendet. Om detta ej är möjligt, önskar förvaltningen ett boende med fem till sex lägenheter.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av bifogade handlingar i ärendet och ovanstående utlåtande föreslår förvaltningen, att stadsdelsnämnden dels tillstyrker förslag till nya bostäder vid fastigheterna Gunnebo 10 och 11 samt dels framför behov av, i första hand, två boenden med fyra lägenheter i vardera boendet eller, i andra hand, ett boende med fem till sex lägenheter.

SLUT