

Handläggare: Claes-Henrik Niklasson 2002-12-12
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 27668
Claeshenrik.niklasson@gfk.stockholm.se

Dnr 02-512-3882

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Program för ny detaljplan för del av fastigheten Italienaren 2 och fastigheten Engelsmannen 4 inom stadsdelen Blackeberg (remiss)
Dnr 2002-02352-54**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden åberopar och överlämnar detta tjänsteutlåtande som remissvar till stadsbyggnadsnämnden.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna avtal om överenskommelse om exploatering samt tilläggsavtal till tomträttsavtal med Svenska Bostäder AB.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har överlämnat ett programförslag till detaljplan för del av fastigheten Italienaren 2 och fastigheten Engelsmannen 4 inom stadsdelen Blackeberg. Tomträttshavaren Svenska Bostäder AB planerar att bygga tre punkthus innehållande tillsammans ca 180 lägenheter på redan bebyggda delar av fastigheterna där gamla värmecentraler rivs. Gatu- och fastighetskontoret har medverkat vid programförslagets upprättande och ansluter sig till förslaget.

UTLÅTANDE

Svenska Bostäder AB har begärt ny detaljplan för tre punkthus, med tillsammans ca 180 hyreslägenheter, på del av Italienaren 2 och Engelsmannen 4 i Blackeberg. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till Svenska Bostäder och husen skall byggas på redan bebyggd mark där uttjänta värmecentraler är belägna i anslutning till befintliga bostäder.



Översiktskarta

Bakgrund

På Italienaren 2 uppfördes under femtiotalet trevånings flerbostadshus för hyresbostäder samt en värmecentral för fastigheten och intilliggande fastigheter. På Engelsmannen 4 byggdes en tvättinrättning samt en värmecentral för närliggande fastigheter.

Blackeberg har numera fjärrvärme, värmecentralerna är avvecklade och skorstenen på Italienaren 2 är riven.

Svenska Bostäder önskar komplettera bolagets befintliga flerbostadsområden från femtiotalet som oftast består av trevåningsbebyggelse utan hiss med typ-punkthus. De nya husen får hiss och är välstuderade, har yteffektiva lägenheter på 2-3 rum och kök. Typiseringen avses bidra till sänkta byggkostnader. Typhuset har tio våningar plus eventuellt tak- och souter-rängvåning och totalt ca 60 lägenheter. Fasadutformningen skall kunna anpassas till stadsdelens karaktär.

Programförslaget

Stadsbyggnadskontoret har överlämnat ett programförslag till detaljplan för del av fastigheten Italienaren 2 och fastigheten Engelsmannen 4 inom stadsdelen Blackeberg. Programförslagets syfte är att möjliggöra byggande av bostäder inom de redan bebyggda fastigheterna och på redan hårdgjorda ytor.

På Italienaren 2 rivs en äldre panncentral för att ge plats för ett punkthus och på Engelsmannen 4 rivs en panncentral och tvätteribyggnad för att ge plats för två punkthus. Fastigheterna ligger ca 500 meter från varandra men föreslås ändå behandlas i samma planprojekt eftersom det rör sig om samma hustyp och samma byggherre.

Fastigheten Italienaren 2 ligger i nordvästra kanten av Blackeberg, omedelbart intill det planerade naturreservatet för Grimsta, ca 400 meter från Blackebergsplan. Engelsmannen 4 ligger där två av Blackebergs parkstråk möts, ca 250 meter från Blackebergsplan.

Vid det programsamrådsmöte i form av öppet hus som hölls den 4 december 2002 i panncentralen/gamla tvättstugan i Engelsmannen 4 framkom mestadels positiva kommentarer till utbyggnaden. Två boende i intilliggande hus nordöst om Engelsmannen 4 uttryckte farhågor för att utsikten skulle försämrats samt att deras lägenhet skuggas. Frågor ställdes om planerade lägenhetsstorlekar, hyreskostnader, bostadskörsituationen, trafikfrågor, parkering mm.

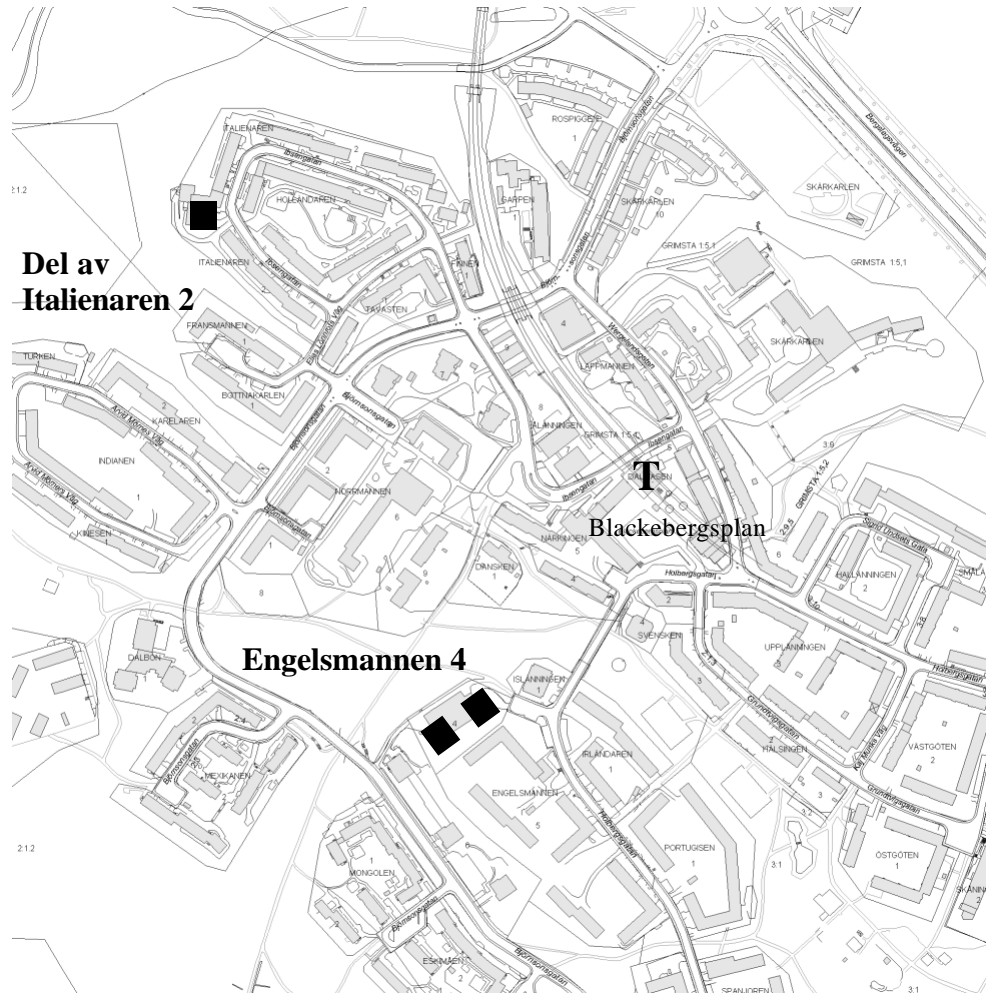
Ny bebyggelse

Ett punkthus med ca 60 lägenheter byggs där den före detta panncentralen är placerad i Italienaren 2. Huset placeras i västra delen av fastigheten där Ibsengatan gör en sväng, så att det kommer att utgöra fondmotiv oavsett från vilket håll man kommer. Huset täpper inte helt till öppningen mellan de omgivande trevåningshusen utan träden bakom kommer fortfarande att synas.

I Engelsmannen 4 byggs två punkthus med tillsammans ca 120 lägenheter. I anslutning till dessa ligger i sydöst en grupp om tre 50-talspunkthus med nio våningar utmed Björnsonsgatan och norr om ett ensamt punkthus innehållande sju våningar. Tillsammans kommer de sex husen att utgöra en gemensam front ut mot gata och park. På en höjd öster om de nya punkthusen ligger ett kvarter med trevåningshus, som delvis kommer att skuggas av de nya husen. Lägenheterna i trevåningshusen är dock genomgående med kök, bad och ett sovrum mot de planerade nya punkthusen och vardagsrum, balkong och ev. ytterligare sovrum åt andra hållet.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt önskemål om två gruppboendestäder med ca fem lägenheter per grupp i de nya husen.

Lägeskarta



■ Föreslagna punkthus

Parkering

För det nya huset på Italienaren 2 föreslås markparkering med minst 42 stycken platser på redan bebyggda ytor, huvudsakligen bakom huset, på en lägre nivå än gatan, eftersom huset ligger i sluttning.

För Engelsmannen 4 läggs parkeringen, minst 84 stycken p-platser i två plan på redan bebyggd yta, mellan husen, delvis täckt av ett planterbart gårdsbjälklag.

All parkering för de nya husen skall rymmas på kvartersmark. Parkeringssituationen är ansträngd i Blackeberg och det finns ingen möjlighet till ytterligare kantparkering på gatumark.

Miljö

De nya husen ligger vid lokalgator i anslutning till befintliga bostäder och bedöms varken vara utsatta för några särskilda störningar eller medföra någon väsentlig påverkan vad avser naturmiljö eller rekreation. Svenska Bostäder avser att undersöka och ta bort eventuella oljeföreningar i marken under de tidigare panncentralerna. Miljöförvaltningen kommer att utarbeta underlag till MKB.

Tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med normal planprocess. Tidplanen har justerats mot angivelsen i programförslaget. Programsamråd och ställningstagande förväntas vara klara första kvartalet 2003. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft fjärde kvartalet 2003.

Ekonomi

En utökad exploatering av bostäder medför genom tilläggsavtal till tomträttsavtalen en utökad intäkt för staden i form av kapitaliserade tomträttsavgifter men även exploateringskostnader i form av eventuella grundläggningsbidrag, fastighetsbildning, viss kostnad för gata mm. Intäkterna beräknas dock klart överstiga kostnaderna.

Kontorets synpunkter

Kontoret ser mycket positivt på en exploatering med bostäder i ett område där redan bebyggd mark används för bebyggelse och i närhet till ett gott serviceutbud med livsmedelsbutik, apotek, bibliotek, andra affärer, tunnelbanestation samt mycket stora grönområden. Uppförande av punkthus sparar mark och byggnaderna samt parkering ryms inom befintliga tomter.

Svenska Bostäders koncept med en typisering av punkthusen, vilket bidrar till att sänka byggkostnaderna är positivt.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering samt tilläggsavtal till tomträttsavtal med byggherren.

SLUT