



Handläggare: Magnus Bengtsson
Region Ytterstad
Telefon: 08-508 264 20
magnus.bengtsson@gfk.stockholm.se

2001-03-30

Dnr:
2001-512-918:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Programförslag för 35 bostäder vid kv Granaten mm i Solberga.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande senast 2001-04-26 översänt programförslag för nya bostäder vid kvarteret Granaten mm, Safirgränd, inom stadsdelen Solberga i Stockholm, Dnr 2000-01257-54.

Planområdet omfattar fastigheten Granaten 1 samt del av fastigheten Västberga 1:1. Enligt gällande plan är kvarteret avsett för allmänt ändamål. Inom Granaten har Stockholm Entreprenad AB förrådsbodar, containrar och diverse upplag. Intill Granaten finns ett parkområde som delvis har påverkats av den verksamhet som bedrivits där. SMÅA AB fick den 31 oktober 2000 en markanvisning vid Granaten och förslaget innehåller nu 35 lägenheter varav 13 är radhus. Angöring till de nya bostäderna sker från Safirgränd till två garagelängor som ligger bakom bostadshusen och därmed bildar en skärm mellan bostäderna och industriområdet. Lägenheterna orienteras med minst hälften av boningsrummen mot den tysta sidan. Garagen innehåller 32 parkeringsplatser, därutöver finns tre besöksplatser.

Kontoret tillstyrker förslaget och vill vidare framhålla vikten av att trafiken matas från Safirgränd och inte från Kontrollvägen.

*Bilaga 1: Program för planläggning av nya bostäder i kv Granaten i Solberga,
Dnr 2000-01257-54.*

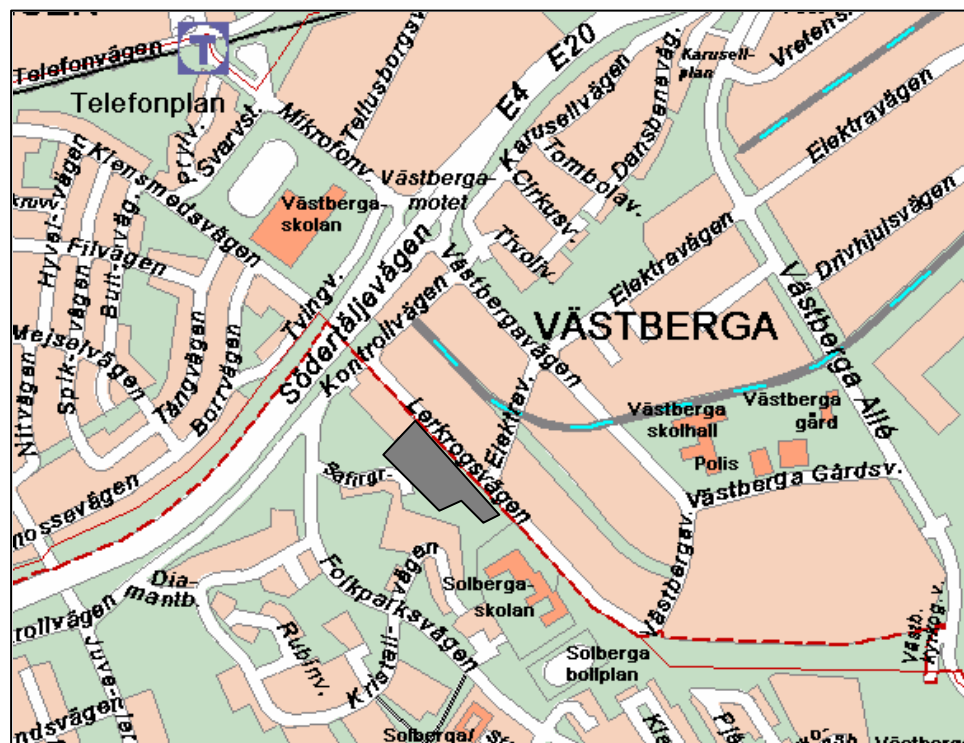
UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden anvisade 2000-10-31 fastigheten Granaten 1 och del av Västberga 1:1 till SMÅA AB, nedan kallat SMÅA för uppförande av ca 36 bostäder fördelade på 22 lägenheter och 14 radhus.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2000-12-14 att planarbete påbörjas med programsamråd för bostäder vid Safirgränd i Solberga. Programförslaget har nu remitterats till gatu- och fastighetsnämnden för synpunkter. Dessa skall vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast 2001-04-26, se **bilaga 1**.

Planområdet omfattar fastigheten Granaten 1 samt del av fastigheten Västberga 1:1. Granaten 1 är enligt gällande detaljplan avsedd för allmänt ändamål. Den del av Västberga 1:1 som ingår i planområdet är parkmark. Staden äger båda fastigheterna.



Planförslaget

Mark och byggnader

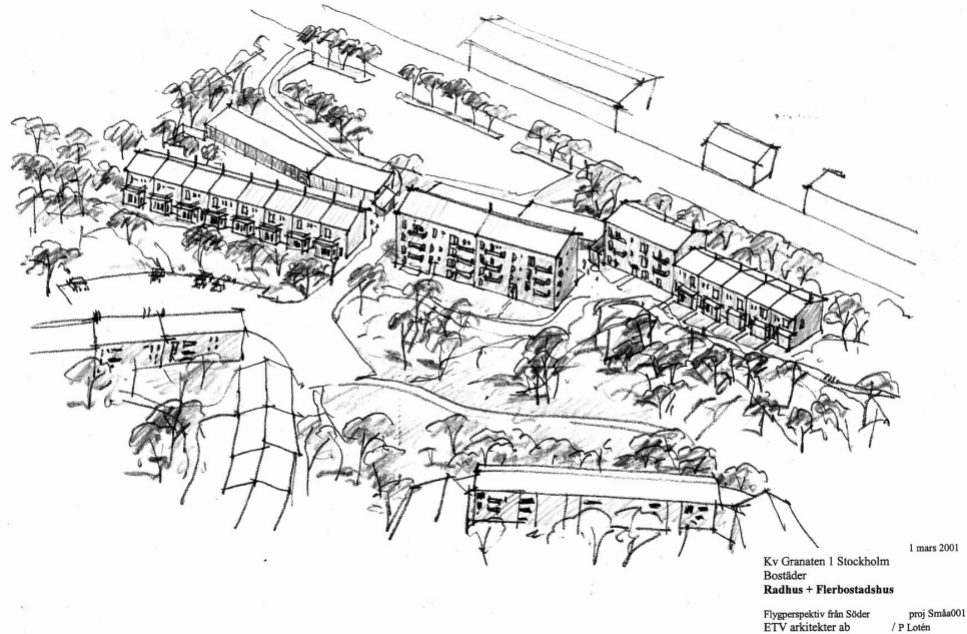
SMÅA har presenterat ett förslag som innehåller 35 lägenheter varav 22 lägenheter ligger i flerbostadshus och 13 är radhus. Flerbostadshusen är tre och fyra våningar och radhusbebyggelsen i två våningar. Bebyggelsen bildar en skärm mot Västberga industriområde och samtidigt en anpassad övergång mellan industrierna och bostäderna. Byggnaderna placeras så att tysta gårdar skapas mot

söder. Lägenheterna orienteras med minst hälften av boningsrummen mot den tysta sida.



De nya husen är tänkta att ansluta till befintlig bebyggelse i Solberga i skala och formspråk. Byggnaderna föreslås utföras med putsade fasader och tegelröda sadeltak. Den gångväg som löper genom området mellan Safirgränd och Ler-krogsvägen kommer att vara kvar och vara öppen för allmän gångtrafik.

Angöring till de nya bostäderna sker enligt förslaget från Safirgränd till två garagelängor som ligger bakom bostadshusen. Garagen innehåller 32 parkeringsplatser, därutöver finns tre besöksplatser.



Upplåtelseform

Den föreslagna bebyggelsen med bostadsrättslägenheter är ett komplement till den äldre hyreshusbebyggelsen som finns i närområdet.

Nuvarande användning

Kvartersmarken består av två sammanhängande ytor som är grusade och används av Stockholm Entreprenad AB. En stor del av området är inhägnat. Inom kvarteret Granaten finns två byggnader, ett tiotal containrar och ett par mindre förrådsbodar samt diverse asfaltrester och parkavfall.

Det intilliggande parkområdet är delvis också påverkat av verksamheten och har blivit uppfyllt. Parkmarken omkring Granaten är kuperad, med grönkädda sluttningar, en hel del större träd och avsnitt med berg i dagen. Den del av parkmarken som ingår i planområdet har till stora delar blivit utfyllt och liknar idag mest en upplagsplats utan större rekreativ värde.

Platsen är svårtillgänglig och relativt ogästvänlig med upplag av bland annat asfaltrester och parkavfall. Inom det tänkta planområdet är marken flack, men söder och öster om området är marken kuperad med stora bergknallar och grönska i bergsskrevorna.

Ungefär 10 träd måste fällas för att möjliggöra föreslagna bebyggelse. De träd som tas bort kommer att kompenseras genom att parkområdet städas upp och ersätts med nya träd och buskar. Parkområdet anpassas till det nya krav som lekskog för ungarna ställer. Byggnaderna placeras in i området på ett sådant sätt att de i liten omfattning påverkar den omkringliggande naturmarken. De bergpartier som landar vid planområdet från nordväst och sydost lämnas orörda. Några bergsskärningar kommer inte att göras.

Buller

Granaten 1 ligger cirka 200 meter från Södertäljevägen, fast har ändå en relativt låg bullernivå. Detta beror delvis på att bullerskydd tillkommit på Södertäljevägen mot Solberga och genom en naturligt avskärmande höjd.

I närheten av planområdet finns flera trafikerade vägar och ett industri-område. En bullerutredning visar att stadens kvalitetsmål för trafikbuller godkänns för samtliga planerade bostäder.

Lägenheterna orienteras så att bostäderna får minst hälften av bonings-rummen mot tyst gårdssida.

Markföroreningar

En inledande geoteknisk och miljöteknisk markundersökning har gjorts. Utredningen visar att den verksamhet som bedrivits av Stockholm Entreprenad AB inom och intill Granaten har orsakat viss markförorening. Det fortsatta arbetet kommer att kräva ytterligare prover. Den bedömning Stockholm Konsult gjort visar dock att marken efter åtgärd kan användas för bostadsbebyggelse.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger tät stadsbebyggelse för Solberga. För den västra delen av Västberga industriområde anges verksamhetsområde och för den östra terminalområdet.

Angöring och tillfart

Boende på Safirgränd har framfört önskemål om att angöring och tillfart till planområdet bör ske från Lerkrogsvägen. Kontoret vill framhålla vikten av att angöring och tillfart bör ske via Safirgränd. Den ökning av antalet fordon som kommer att trafikera gatan är mycket måttlig och bedöms öka med 100-150 fordon per dygn. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det inte lämpligt att angöring sker via Lerkrogsvägen med hänsyn till den verksamhet som bedrivs i Västberga industriområde med tillhörande tunga transporter. Vidare kan konstateras att det råder ett infartsförbud för trafik som skall angöra Lerkrogsvägen från Kontrollvägen. Det är ur trafikteknisk synpunkt inte lämpligt att upphäva detta förbud vilket skulle medföra framkomlighetsproblem på Kontrollvägen med tillhörande konfliktrisker.

Genomförande och ekonomi

Planarbetet och genomförandet av planen bekostas av SMÅA. Staden säljer marken till SMÅA som avser försälja bostäderna som bostadsrätter.

Programsamrådet pågår fram till och med den 19 april, därefter tas ärendet till stadsbyggnadsnämnden för ställningstagande. Ärendet handläggs med normalt planförfarande och siktar på antagande i början av år 2002.

SMÅA avses genomföra och bekosta projektet. Marken skall säljas enligt det avtal som staden har med SMÅA, dvs enligt vid köpetidpunkten gällande avgäldsunderlag.

Kontorets synpunkter och förslag

Efterfrågan på nya bostäder är stor och den föreslagna bebyggelsen utgör ett värdefullt tillskott i området.

Kontoret tillstyrker förslaget och vill vidare framhålla vikten av att trafiken matas från Safirgränd och inte från Kontrollvägen.

SLUT