



Gustaf Schneider
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-12-13

Detaljplan för fastigheten Barlasten 3 mm i Gröndal. Remiss

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för fastigheten Barlasten 3 i Gröndal, S-Dp 2006-22241-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Planområdet är beläget i centrala Gröndal, strax väster om Gröndals kyrka. Den tilltänkta bebyggelsen omfattar 32 lägenheter i två parallella huskroppar, tio och åtta våningar höga, som förbinds med ett glasat trapphus. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. Nybyggnationen förutsätter att ett befintligt industri- och kontorshus rivs. Huvuddelen av exploateringsfastigheten ägs av Wallenstam Entreprenad AB som genomför och bekostar byggnationen. Projektet var från början tänkt att helt inrymmas på Wallenstams mark men har under planarbetets gång delvis förskjutits till mark i stadens ägo. Plangenomförandet är därför avhängigt av att staden och Wallenstam kommer överens om ett marknadspris för den mark som planen förutsätter att staden säljer till Wallenstam. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när exploateringsavtal samt köpeavtal ska tecknas med Wallenstam.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för fastigheten Barlasten 3 i stadsdelen Gröndal. Remissen ska besvaras senast 2007-12-21. Starpromemoria togs i stadsbyggnadsnämnden 2007-03-15.



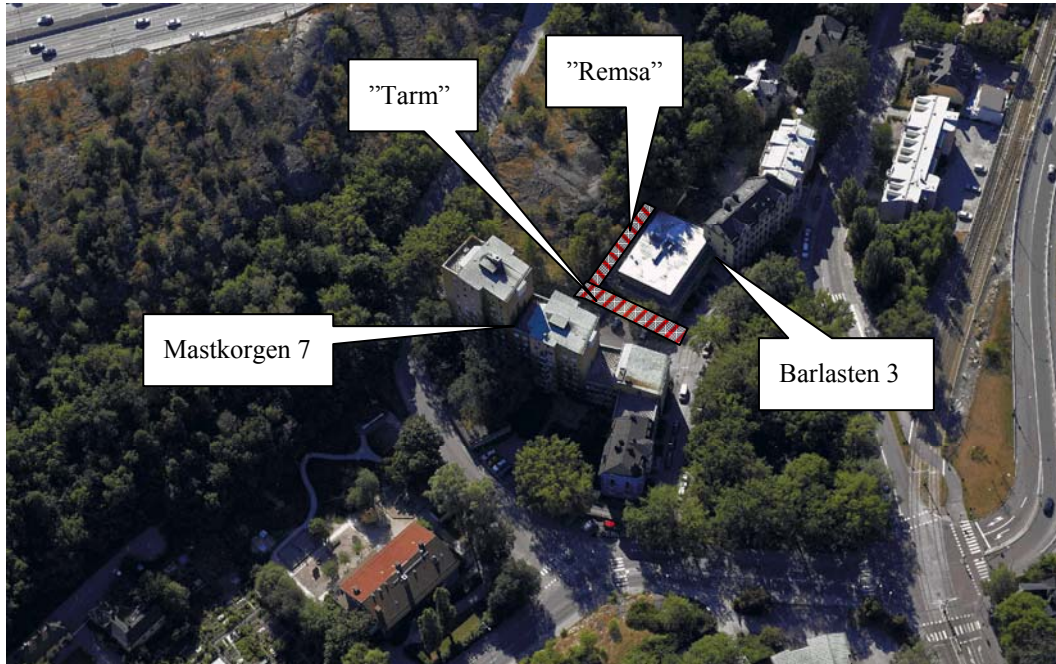
Planområdets läge i staden.

Planområdet är beläget i centrala Gröndal, strax väster om Gröndals kyrka. Det gränsar i norr till Fågelsångsvägen, i öster och väster till befintlig bostadsbebyggelse som ägs av byggherren Wallenstam Entreprenad AB (Wallenstam) och i söder av ett brant bergsparti. För området gäller detaljplanerna Pl 3025A, Pl 4293B och Pl 5765 som anger ändamålen bostäder, icke-störande garage och småindustri, parkmark och gatumark.

Detaljplaneförslaget

Planområdet omfattar fastigheterna Barlasten 3 och Mastkorgen 7 vilka ägs av Wallenstam. I planområdet ingår även del av fastigheten Gröndal 1:1 vilken ägs av staden. Barlasten 3 omfattar idag ett industri- och kontorshus med garage som är sammanbyggt med ett bostadshus. Industri- och kontorshuset är ritat av Backström & Reinius och har av stadsmuseet klassats som särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig och/ eller konstnärlig synpunkt. Med den nya planen avses industri- och kontorshuset rivas för att ge plats för två nya huskroppar med tio respektive åtta våningar och ett glasat trapphus emellan. Samtidigt frigörs det befintliga bostadshuset.

Mastkorgen 7 påverkas av den nya planen genom att en befintlig parkeringsyta på fastigheten kommer att underbyggas och införlivas med garaget under det befintliga industri- och kontorshuset inom fastigheten Barlasten 3.



Snedbild från öster.

Den mark staden äger inom planområdet omfattar knappt 400 kvm och är planlagd som parkmark. Marken består av en ca sju meter bred tarm som löper ner mellan två fastigheter som Wallenstam äger samt en knappt fem meter bred remsa i bakkant på det befintliga kontors- och industrihuset. Tarmen är gräsbevuxen med enstaka träd. Remsan är en del av en brant bergslänt. Den tidigare förlängningen på bergslänten sprängdes ur i samband med uppförandet av den befintliga bebyggelsen. Ytterligare sprängning kommer endast erfordras i mycket liten utsträckning men marktillskottet underlättar ett rationellt framtida underhåll av fastigheten.

Den tilltänkta bebyggelsen omfattar 32 lägenheter i två parallella huskroppar, tio och åtta våningar höga, som förbinds med ett glasat trapphus. Större delen av den högre huskroppen uppförs på den ovan nämnda tarm som staden avser sälja till Wallenstam.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse.

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

De inom planen tillkommande bostäderna och dess komplement kommer att bli tillgängliga för funktionshindrade.

-Miljökonsekvenser

Natur

Planförslaget innebär att parkmark inom fastigheten Gröndal 1:1 kommer att tas i anspråk. Den del av befintlig parkmark som hamnar direkt under den tilltänkta byggrätten är en rest mellan två privatägda fastigheter som idag inte uppfattas som park. Marken används mycket extensivt idag. Övrig parkmark som övergår till kvartersmark kommer i princip inte att förändras utan underlättar bara ett rationellt framtida underhåll av fastigheten. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte har någon betydande inverkan på befintliga landskaps- eller naturmiljövärden.

Buller

Den tilltänkta bebyggelsen utsätts för buller framför allt från Essingeleden, men även från omkringliggande gator, främst Gröndalsvägen och Fågelsångsvägen, samt från Tvärbanan. Utbyggnadsförslaget har utformats med så kallad tyst sida i varje lägenhet mot vilken minst hälften av boningsrummen orienteras. Därmed uppfylls de bullerkrav som tillämpas vid bostadsplanering i Stockholm.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

På motsatt sida Fågelsångsvägen från projektet sett ligger Gröndalslunden, en grön kulle med stort värde för stadsbilden. Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslås upprustning och renodling av Gröndalslunden som ekbacke.

-Ekonomiska konsekvenser

Wallenstam genomför och bekostar byggnationen och bostäderna upplåts med bostadsrätt. Stadens mark ska försäljas till Wallenstam till marknadspris. Projektet kommer att ge ett ekonomiskt överskott till staden. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut för stadens investeringar kommer att tas på delegation.

-Påverkan på barn

Den parkmark som tas i anspråk bedöms inte användas för närlek. Planområdet ligger i direkt anslutning till ett bergsparti med möjligheter till spontanlek. På den tillkommande gården, som blir skyddad från trafik, ska en lekplats byggas.

- Parkering

Parkering iordningställs i garage under och bredvid den tillkommande bebyggelsen så att en parkeringsnorm om 1,0 platser per lägenhet uppfylls. Handikapplats kan ordnas i nära anslutning till entrén.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med Stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet möjliggör nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Genomförande och preliminär tidplan

Projektet var från början tänkt att helt inrymmas inom Wallenstams fastighet Barlasten 3 men har under planarbetets gång delvis förskjutits till stadens mark. Plangenomförandet är därför avhängigt av att staden och Wallenstam kommer överens om ett marknadspris för den mark som planen förutsätter att staden säljer till Wallenstam. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när exploateringsavtal samt köpeavtal ska tecknas med Wallenstam, preliminärt andra kvartalet 2008. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas under sommaren 2008.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut