



Handläggare: Cecilia Olsson
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 37
e-mail: cecilia.olsson@gfk.stockholm.se

2005-03-11

Dnr: 05-512-518

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ändrad detaljplan för fastigheterna Gunnebo 10 och 11 i stadsdelen Solhem. Remiss av planförslag.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom fastigheterna Gunnebo 10 och 11 i stadsdelen Solhem, S-Dp 2004-04834-54.

Göran Gahm
t f

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom fastigheterna Gunnebo 10 och 11 i stadsdelen Solhem. Remissen ska besvaras senast den 5 april 2005.

Marken ägs av AB Storskär och det är markägaren som inkommit med förfrågan om att bygga bostäder på sin mark. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-04-22 att påbörja planarbetet för kvarteret.

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att uppföra nya bostadshus på fastigheterna Gunnebo 10 och 11.

Planområdet är idag bebyggt med fem hus för kontor och lättare industrier. Bebyggelsen, som består av enklare byggnader i tegel och plåt, är uppförd under 1990-talet. Avsikten är att dessa ska rivs.

Den planerade bebyggelsen består av fyra byggnader, tre lamellhus och ett punkthus som bildar ett gemensamt gårdsrum. Lamellhusen är fem våningar höga och punkthuset är åtta våningar högt men trappar ner mot sex våningars höjd i väster. Totalt kommer bebyggelsen rymma ca 120 lägenheter.

Exploateringen sker på privat mark. Staden har inga intäkter i projektet. Investeringar i närområdet är genomförda i intilliggande projekt. Inga ytterligare investeringar är planerade och projektet innebär därmed inga kostnader för staden.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan program. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas under hösten 2005.

Kontoret anser att det är bra med ytterligare bostäder i ett område där stora investeringar redan är genomförda avseende service och infrastruktur. Planförslaget påminner om övriga kvarter som är under produktion i området.

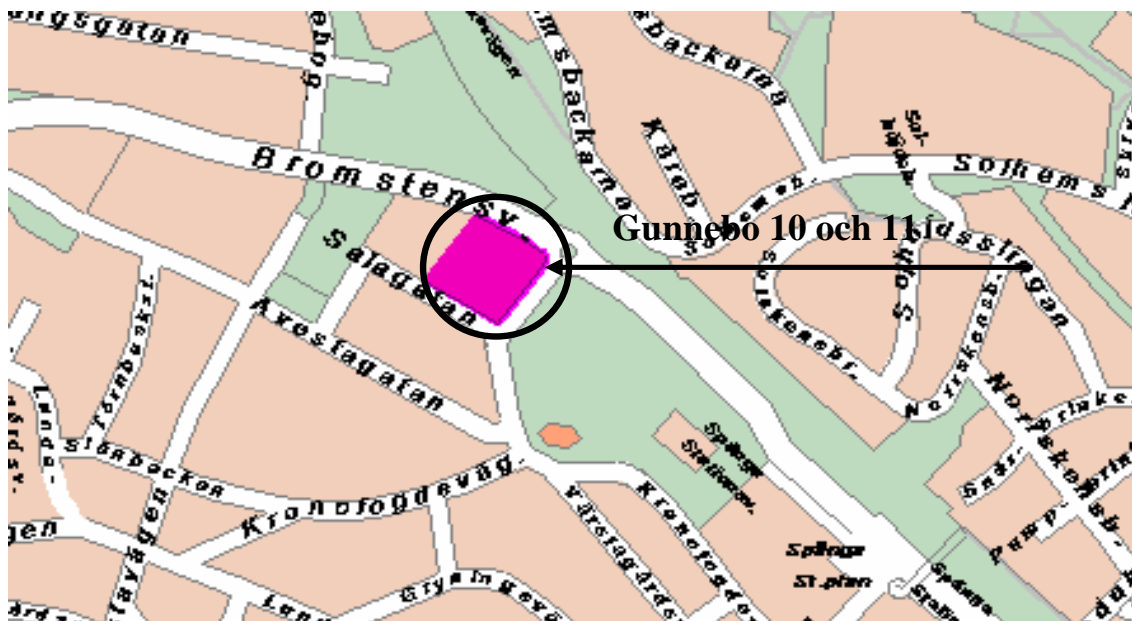
Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom fastigheterna Gunnebo 10 och 11 i stadsdelen Solhem. Remissen ska besvaras senast den 5 april 2005.

Gunnebo 10 och 11 ligger i ett tidigare industriområde som genomgår en förvandling till ett bostadsområde. Väster om planområdet har det nyligen uppförts både radhus, skola samt flerbostadshus. Öster om planområdet pågår produktionen av ännu fler flerbostadshus. I samband med denna byggnation, som totalt omfattar ca 400 bostäder, har stora satsningar gjorts i områdets infrastruktur.



Planområdets läge

Marken ägs av AB Storskär och det är markägaren som inkommit med förfrågan om att bygga bostäder på sin mark.

Planområdet är idag bebyggt med fem hus för kontor och lättare industrier. Bebyggelsen, som består av enklare byggnader i tegel och plåt, är uppförd under 1990-talet. Avsikten är att dessa ska rivas.

Den befintliga bebyggelsen rymmer cirka 40 arbetsplatser. Verksamhetsidkarna har informerats om pågående planprocess och planerade förändringar.



Del av befintlig bebyggelse

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-04-22 att påbörja planarbetet för kvarteret. Då planförslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen hanteras detaljplanen utan program.

Detaljplaneförslag

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att uppföra nya bostadshus på fastigheterna Gunnebo 10 och 11.

För området gäller Dp 1997-01424-54 från år 2000. Genomförandetiden går ut år 2015. Detaljplanens huvudsakliga syfte var att ett nytt bostadsområde skulle uppföras i kvarteren som angränsar till det nu aktuella planområdet och att den befintliga kontors- och industribebyggelsen skulle vara kvar på fastigheterna Gunnebo 10 och 11.

Den bebyggelse som nu planeras på Gunnebo 10 och 11 består av fyra byggnader, tre lamellhus och ett punkthus som bildar ett gemensamt gårdsrum. Lamellhusen är fem våningar höga och punkthuset är åtta våningar högt men trappar ner mot sex våningars höjd i väster. Totalt kommer bebyggelsen rymma ca 120 lägenheter.



Planområdet sett från Bromstensvägen

Områdets infart placeras mot Salagatan och vid kvartersgränsen i väster och norr ligger parkeringsplatser med carports. Cirka 95 parkeringsplatser är planerade inom kvarteret, vilket ger ett parkeringstal på närmare 0,8 platser/lägenhet.

Gatunätet runt området är nyligen utbyggt i samband med utbyggnaden av omkringliggande område. Nyhammarsgatan är ansluten till Bromstensvägen i öster och till Avestagatan i väster och har i huvudsak trafik till och från Spånga Centrum. Beräknad trafikmängd är 13 000 fordon/dygn. Salagatan är en lokalgata med trafik till bostäderna. För gångtrafik finns trottoarer.

Tillgången och avståndet till kollektivtrafik är god. Närmaste busshållplats ligger vid Avestagatan och dit är det drygt 200 meter. Gångavståndet till bussterminalen och pendeltåget i Spånga Centrum är 600-700 meter. Det går att resa både lokalt och regionalt från busshållplatserna och pendeltågsstationen i området.

Tillgänglighet

Markytan är flack och det är möjligt att angöra och parkera bil i anslutning till bostäderna.

Miljökonsekvenser

Planen bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön.

Planområdet är utsatt för buller. Lägenheterna i de nya husen ska utformas så att minst hälften av boningsrummen är vända mot tyst sida, vilket regleras i planbestämmelserna.

Dagvattenhanteringen i området förbättras då en viss fördröjning och rening av dagvattnet kommer att ske.

Ingen provtagning rörande markföroreningar har genomförts på de aktuella fastigheterna. Fastigheterna ligger i ett äldre industriområde och grannfastigheter i området har tidigare sanerats med avseende på metallföroreningar inför bostadsbyggnation. Risken för föroreningsförekomst inom Gunnebo 10 och 11 bedöms sannolik och erforderliga saneringsåtgärder kommer genomföras innan byggstart. Däremot bedöms det inte medföra att planändring och bostadsbyggande ej kan genomföras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området utgör idag industrimark och ingen grönmark tas i anspråk. Markytan är till största delen asfalterad. Vegetationen består av ett antal uppvuxna pilar planterade på rad. Dessa pilar ska i så lång utsträckning som möjligt bevaras.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen sker på privat mark. Staden har inga intäkter i projektet. Investeringar i närområdet är genomförda i intilliggande projekt. Inga ytterligare investeringar är planerade och projektet innebär därmed inga kostnader för staden. Driftbudgeten påverkas ej.

Genomförande

Fastighetsreglering kommer att ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft för att reglera gränsen mot Nyhammarsgatan så att den befintliga trädraden kommer att stå på allmän platsmark.

Byggherren svarar för samtliga undersökningar och arbeten inom området samt för de åtgärder som krävs i anslutningen till allmän platsmark.

Ytterligare undersökningar krävs gällande markföroreningar och grundläggning. Området består av lera och grundvattennivån är hög. Grundläggning med pålar eller dylikt kommer att ske.

Området är anslutet till det allmänna ledningsnätet för vatten, avlopp och el. Inom området finns en fjärrvärmecentral och avsikten är att området även fortsättningsvis ska vara försörjt med fjärrvärme. Fjärrvärmecentralen ska inrymmas i bottenvåningen i det nya punkthuset.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan program. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas under hösten 2005. Plansamråd i form av öppet hus skedde den 24 februari i Spånga församlingenshem.

Då exploateringen sker på privat mark och inte innebär några investeringar från stadens sida så planeras inget mer beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden i ärendet.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det är bra med ytterligare bostäder i ett område där stora investeringar redan är genomförda avseende service och infrastruktur. Planförslaget påminner om övriga kvarter som är under produktion i området.

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

SLUT