

Handläggare: Tomas Victorin
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 5082 7080
tomas.victorin@gfk.stockholm.se
Dnr 02-411-1906

2004-11-08

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning till Familjebostäder för bostäder inom Skärkarlen 8
och utveckling av tomträtten Smålänningen 3 i Blackeberg.
Inriktningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar del av Skärkarlen 8 till Familjebostäder (Nytt inriktningsbeslut)
2. Nämnden medger ändring av användningen av f d panncentral till bostäder på tomträtten Smålänningen 3.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Familjebostäder

Eva Olsson
tf

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Familjebostäder avser att i enlighet med tidigare markanvisning bygga bostäder i kv Ålänningen i Blackebergs centrum. Garaget i kv Lappmannen bedöms inte kunna rivras och ersättas med bostäder enligt tidigare medgivande. Enighet har nåtts med SISAB om ett femtiotal lägenheter i två huskroppar på Skärkarlen 8 (Blackebergs gymnasium)till skillnad mot tidigare gjord markanvisning avseende ett tjugotal hyresrättsradhus.. En tredje byggnad kan prövas i planeringen.

Familjebostäder har också föreslagit ett nytt höghus på en f d panncentral i inom den egna tomträtten Smålänningen 3. Kontoret föreslår ändrad markanvisning resp medgivande för de båda sistnämnda projekten. På så vis bildar nybyggnaderna tillsammans ett starkt projekt för bolaget i Blackeberg med ett tillskott av 135-160 lgh.

UTLÅTANDE

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 22 oktober 2002 att anvisa fastigheterna **Ålänningen 8 och 9** i Blackebergs centrum (1 på bilden på sid 2) till Familjebostäder samt godkänna att garagefastigheten **Lappmannen 4** (2

på bilden) bebyggs med bostäder. Den 10 juni 2003 beslöt gatu- och fastighetsnämnden att anvisa mark inom fastigheten **Skärkarlen 8** (Blackebergs gymnasium, 3 på nedanstående bild) till bolaget för ett 20-tal hyresradhus. Planarbetet för dessa projekt har nu inletts med underhandssamråd mellan kontoret, bolaget och stadsbyggnadskontoret.

Det har i arbetet konstaterats att parkeringsfrågorna blir problematiska, särskilt om såsom föreslagits garaget på tomträtten Lappmannen 4 rivs för att ersättas med bostäder. I de överväganden som Familjebostäder nu gör verkar det osannolikt att man ekonomiskt kan klara en sådan rivning, utan garaget behöver bevaras efter en yttre upprustning.

I stället har ett förslag utvecklats med innebörd att två flerbostadshus med ca 44 lgh byggs inom **Skärkarlen 8**, på Blackebergs gymnasiums tomt. Förslaget tangerar också angränsande parkmark. Under bostadshusen föreslås ett garage med 85 bilplatser. Det ger ett tillskott med 51 platser - utöver de platser som behövs för de 44 lägenheterna vid ett parkeringstal av 0,7 platser/lgh. Förslaget berör huvudsakligen en grusyta inom skoltomten.

Projektet påverkar således inte rekreativa eller ekologiska värden och ger ökad "social kontroll" på skolgården. Sisab är tomträttshavare och har inga erinringar mot projektet. De ekonomiska villkoren mellan Sisab och staden regleras i en kommande särskild överenskommelse.

Genom projektet försvinner viss grön mark, som även om värdet är måttligt bör kompenseras. Det kan göras på flera sätt. Eftersom projektet berör en skoltomt bör förslag till kompensation tas fram i samråd med Sisab. Kompensationen kan t ex bli förbättring av skoltomten.

I diskussionerna har också studerats möjligheterna att inrymma en tredje huskropp nordost om de båda tidigare. Det ställer särskilda krav på gestaltning, tillfart m m. Dessa idéer avses studeras vidare i planarbetet. Förslaget med radhus inom fastigheten bedöms därmed ha fallit.



1.. Älänningen .2. Lappmannen 3. Skärkarlen 4. Smälänningen

I arbetet har Familjebostäder också föreslagits att en befintlig byggnad, en f d panncentral, ska ersättas med ett nytt bostadshus inom den egna tomträt-

ten **Smälänningen 3** (4 på bilden ovan). Platsen, i Blackebergs östra hörn, är spektakulär. Ett ev höghus får både en dominerande roll i stadsbilden och vacker utsikt över kringliggande villaområden. Självfallet måste här höga krav ställas på nybebyggelsens arkitektoniska utformning. Gatu- och fastighetsnämnden kommer att föreläggas ett mer utarbetat förslag i samband med planremissen

För bägge bostadsprojekten (3 rep 4 på bilden ovan) gäller att de får god tillgång till kollektiva förbindelser och till regionala och lokala grönområden med stränder och badplatser. Tillsammans med projektet i kv Ålänningen med 45 lgh ger de ett betydande bostadstillskott i ett sammanhållet projekt med ca 135-160 lgh beroende på omfattningen av bebyggelsen i kv Skärkarlen.

Ur *bostadsförsörjningssynpunkt* är tillskottet mycket värdefullt. Det *ekonomiska utfallet* förutses bli gott, med begränsade exploateringskostnader och betydande tillkommande avgäldsunderlag.

Kontorets förslag

Kontoret tillstyrker ändrad markanvisning för projektet på skolgården, som kontoret finner tilltalande. Det bör ingå som en del i samrådet för de nya bostäderna kring Blackebergs centrum. Kontoret föreslår också att nämnden medger nya bostäder på den f d panncentralen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal för projektet i kv Skärkarlen.

SLUT