



Handläggare: Karl Ingelstam
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 78
karl.ingelstam@gfk.stockholm.se

2001-09-28

Dnr 01-512-2876

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Program för ny detaljplan för kv Gullmaren i stadsdelen Årsta.
Remissvar**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som remissvar på rubricerade programförslag.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Ulf Rönnberg
t f

SAMMANFATTNING

I programmet till ny detaljplan för kv Gullmaren i Årsta föreslås ett nytt bostadshus på nuvarande parkmark längs Gullmarsvägen mitt emot Skanskvarns skolan i enlighet med beslut om markanvisning till HSB i gatu- och fastighetsnämnden 2000-12-12. Programmet presenterar två alternativa utformningar på bebyggelsen, ett fyravåningsalternativ med ca 24 lgh samt ett åttavåningsalternativ med 36 lgh. Därutöver tillkommer en bottenvåning i sutterängplan innehållande garage för de nya lägenheterna med parkering om 20 p-platser med tillfart från Gullmarsvägen samt ca 270 m² yta för lokaler. Kontoret har ingenting att erinra mot den föreslagna bostadsbebyggelsen och förordar det utformningsalternativ som innehåller åtta våningar.

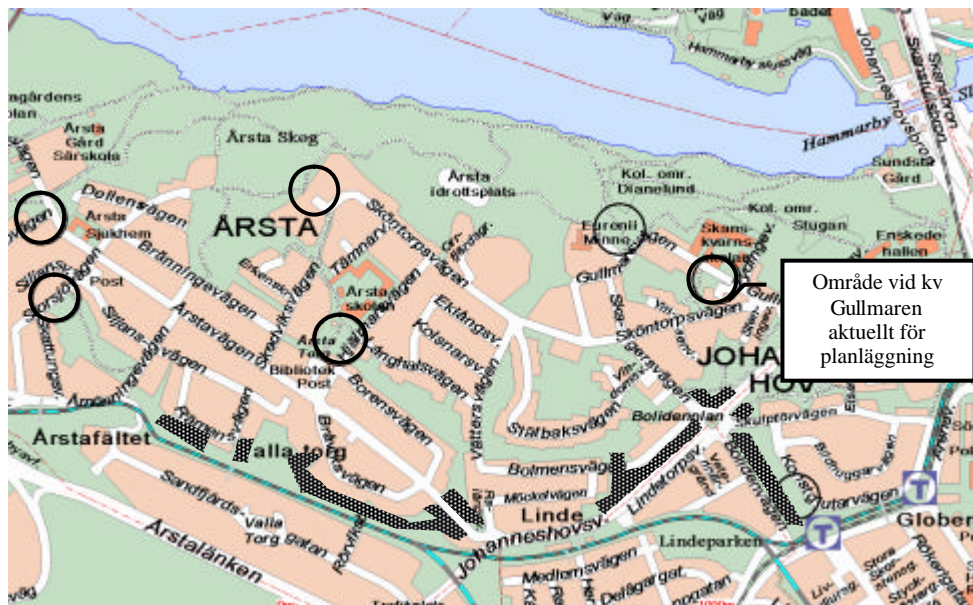
UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt programförslag för nya bostäder vid kv Gullmaren i Årsta.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2000-12-12 att direktanvisa mark för bostäder till HSB invid kv Gullmaren i östra Årsta. Marken ska försälas och bostäderna upplåtas med bostadsrätt. Området ingår som ett av flera i en föreslagen förtätning om ca 250 lgh runt om i Årsta och därtill ca 1000 lgh invid nuvarande kraftledning i södra Årsta.

Under våren 2001 inkom HSB till stadsbyggnadskontoret med förfrågan om planändring för det aktuella området och i ett beslut i stadsbyggnadsnämnden 2001-06-07 fick stadsbyggnadskontoret uppdraget att påbörja ett detaljplanearbete.

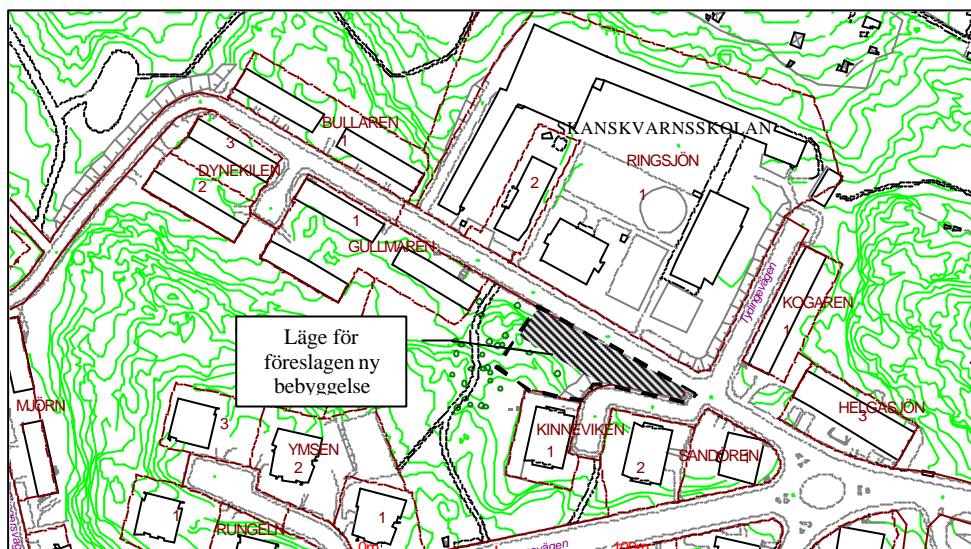


Kv Gullmaren ett av flera områden i Årsta där ny bostadsbebyggelse utreds

Programmet

Bebyggelsen

I programmet föreslås en relativt stor och avlång huskropp i nordslutningen längs Gullmarsvägen med två alternativa höjder. Grundhöjden är fyra våningar samt suterrängvåning, och det alternativ stadsbyggnadskontoret förordar innehåller därutöver ytterligare fyra våningar i en höghusdel. Det senare alternativet ger ca 36 lgh, det första ca 24 lgh. I husets bottenvåning i suterrängplan planeras ca 270 m² yta för lokaler samt garage för de nya lägenheterna med parkering om 20 p-platser. Tillfart till garaget planeras att anordnas från Gullmarsvägen.



Planområdet längs Gullmarsvägen mittemot Skansskvarnsskolan

Analys

Förslaget innebär i enlighet med beslutet om markanvisning att ca 1200-1500 m² parkmark närmast Gullmarsvägen omvandlas till kvartersmark, försäljs och tas i anspråk för bebyggelse. Av de utformningsalternativ som presenteras ger det som förordas av stadsbyggnadskontoret ett större tillskott av lägenheter och innebär ett mer effektivt markutnyttjande.

Parkering och angöring

De planerade 20 p-platserna beräknas täcka de nya bostädernas parkeringsbehov med en beräkning som utgår från stadens planeringstal för parkering från 1985; 0,18 bilplatser per rumsenhet. Då en stor andel av lägenheterna planeras bli enrumslägenheter kan en fullgod parkeringsnorm även uppnås för det alternativ som ger 36 lägenheter. Utmed Gullmarsvägen kan någon enstaka plats som idag tjänar som kantstensparkerings försvinna, men i övrigt beräknas parkeringssituationen i området inte försämrats av förslaget.

Service

Den service som främst kan antas betjäna de föreslagna bostäderna är Gullmarsplan ca 500 meter från kv Gullmaren där också närmaste tunnelbanestation finns. Viss närservice samt buskommunikationer finns också vid Sköntorpsvägen/Gullmarsvägen.

Samråd

Stadsbyggnadskontoret genomförde ett programsamrådsmöte med allmänheten den 12 september 2001 i Skansskvarnsskolan i Årsta. Vid samrådet ställdes en rad frågor, bla rörande effekterna på parkeringssituationen i denna del av Årsta samt för skolskjutsar och barnen i

S

Skanskvarnsskolan. Många reagerade över närheten till befintlig bebyggelse, främst i Kinnevikens 1 och Sandören 2.

Konsekvenser

Ekonomiska

Projektet förväntas inte kräva några omfattande investeringar från stadens sida.

Marken ska försäljas till HSB och priset, som är under förhandling, ska fastställas med vägledning av villkoren i den markanvisning vid Storsjövägen i Årsta som beslutades av Gatu- och fastighetsnämnden 2001-04-24 efter anbud. Det utformningsalternativ stadsbyggnadskontoret förordar beräknas därmed ge staden en intäkt på ca 20 miljoner kronor, och det lägre alternativet en intäkt på ca 12 miljoner kronor.

Miljö

En förenklad miljöbedömning gjordes i samband med markanvisning och där noterades att intrånget i parkmark är godtagbart vid en exploatering längs gatan.

Gullmarsvägen är lågt trafikerad och har bullervärden under 55 dBA. Den trafik som alstras av den nya bebyggelsen är av liten omfattning.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret har ingenting att erinra mot den föreslagna bostadsbebyggelsen med den utformning som presenteras i programmet. Kontoret förordar det utformningsalternativ som innehåller en åttavåningsdel då detta ger ett högre markutnyttjande, ett större bidrag till bostadsförsörjningen samt större intäkt för staden.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden åberopar och överlämnar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som remissvar på programförslaget.

SLUT