



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

2001-12-13

Dnr: 01-512-4119:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för del av kv Akterspegeln i Gröndal.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera ärendet med anledning av remisstiden.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande senast 2002-02-01 översänt detaljplaneförslag till inrättande av bostäder i en befintlig industribyggnad på fastigheten Akterspegeln 22 inom stadsdelen Gröndal i Stockholm. Fastigheten ägs av NCC och de önskar inrätta 80-talet bostadsrätter i byggnaden. Gällande plan för fastigheten anger mindre industri eller hantverk.

Detaljplaneförslaget baseras på ett parkeringstal om 0,5 bilplatser per lägenhet, vilket är mycket lågt då Gröndal kännetecknas av stor parkeringsträngsel på gatumark.

Kontoret tillstyrker planförslaget under förutsättning att planen ses över rörande parkeringsförsörjningen, så att erforderligt platsantal säkras på tomtmark för det aktuella projektet.

Bilaga 1: Planremiss för fastigheten Akterspegeln 22 i Gröndal.

S

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 7/6 2001 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta ett planförslag och genomföra plansamråd för förslag till inrättande av bostäder på fastigheten Akterspegeln 22 inom stadsdelen Gröndal i Stockholm. Stadsbyggnadskontoret har för yttrande senast 2002-02-01 översänt planförslag för fastigheten.

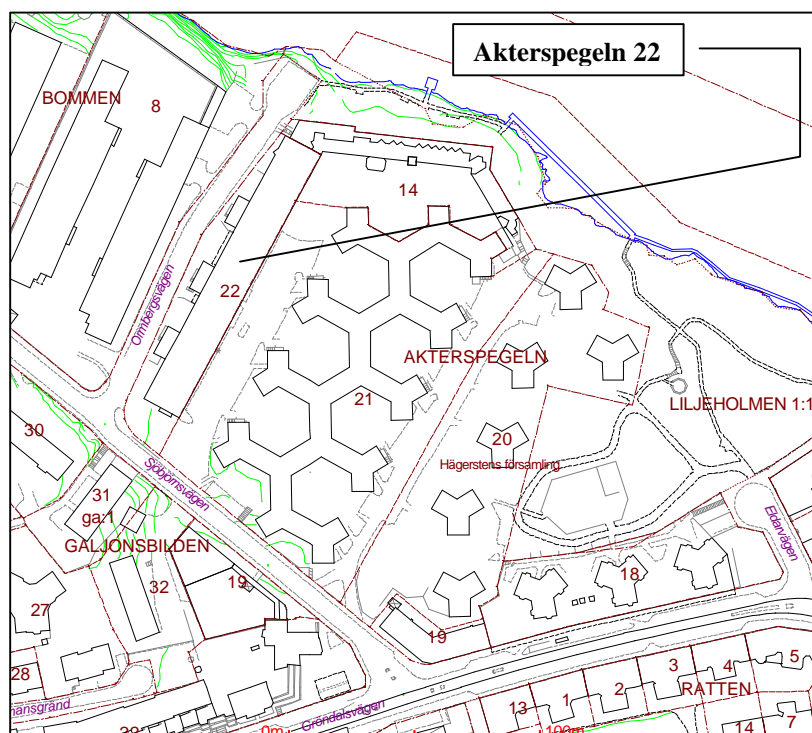
Fastigheten ägdes tidigare av Stiftelsen Olle Engkvist men har nu köpts av NCC. På fastigheten ligger en industribyggnad från 1947 som man nu avser att bygga om och istället inrätta ca 80 nya bostadsrätter.

Läge

Planförslaget omfattar fastigheten Akterspegeln 22, belägen i korsningen Sjöbjörnsvägen-Ormbergsvägen i Gröndal, se nedan. Fastigheten ligger i Gröndal på Ormberget mellan Mariebergfjärden i Mälaren och sjön Trekanten. Byggnaderna ligger i blickfånget från både Essingeleden och Västerbron. Bostäderna får ett attraktivt läge vid Mälarens strand med utsikt över Stockholms inlopp.

Kommunikationer

Närmaste tunnelbanestation finns i Liljeholmens centrum ca 1,5 km bort. Hållplats för bussar och snabbspårväg nås inom ca 200 meter vid Gröndalsvägen.



S

Översiktsbild Gröndal

Nuvarande planer

I stadens översiktsplan, ÖP 99, antagen av kommunfullmäktige i oktober 1999, är området redovisat som tät stadsbebyggelse med kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Gällande stadsplan, Pl 3335, för fastigheten anger mindre industri eller hantverk. Även ett mindre område bostadsmark som ej får bebyggas ingår.

Planförslaget

Planen innebär i huvudsak att användningsbestämmelsen för fastigheten ändras från industriändamål till bostadsändamål. Centrumverksamheter såsom kontor, restaurang, hantverk eller liknande medges efter lämlighetsprövning av stadsbyggnadsnämnden. Verksamheterna medges endast i botten-, suteräng- och vindsvåning och bör vara av en sådan karaktär att de ej är störande för omgivningen. Byggrätt ges i huvudsak för den ursprungliga byggnadskroppen, samt för balkonger.

Mark

Planområdet omfattar fastigheten Akterspegeln 22 samt mindre del av fastigheten Akterspegeln 21. Områdets areal är ca 3 500 m².

Byggnad

Huvudbyggnaden är uppförd i tre våningar samt vind mot Sjöbjörnsvägen och fem våningar samt vind mot vattnet. Vinden är inredd. Källare finns i 1 ½ plan, innehållande bl a garage. Lokalarean uppgår till ca 10 700 BTA. Merparten av lägenheterna förses med en balkong eller uteplats eller takterass. Huvudentréer ligger mot Ormbergsvägen. På byggnadens framsida finns idag ett antal lastkajer och portar. De som efter ombyggnaden inte kommer att användas tas bort. För att säkra byggnadens antikvariska värden finns skyddsbestämmelser i planen. I de lokaler i byggnaden som är mindre lämpliga för bostäder kan teknikutrymmen, gemensamma lokaler samt kontor eller annan lämplig verksamhet inrymmas.

Arkitektur

I stadsdelen Gröndal finns en blandning av intressanta och spännande hus från sekelskiftet och framåt vilket ger stadsdelen sin speciella karaktär. Industribyggnaden har av stadsmuseum fått grön klassning som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensutredning av projektet har gjorts av Golder Associates AB. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära någon avsevärd negativ påverkan ur hälso- och miljösynpunkt.

Grönt rum

Mellan industribyggnaden och Stjärnhusen ligger idag ett område som nyttjas för angöring och parkering. Här ordnas ett grönt rum inne i kvarteret. En ca 4 meter bred del av markområdet, som idag tillhör Akterspegeln 21, överförs till Akterspegeln 22. Det ger möjlighet att ordna uteplatser i form av upphöjda terrasser för de lägenheter i bottenvåningen som vänder sig mot Stjärnhusen.



Illustration: Perspektiv mot stjärnhusen

Tillgänglighet

Handikapparkering ordnas i garage i anslutning till hissarna samt inom tio meter från två av entréerna. Trapphusen är försedda med hiss. Garageplan nås med hiss.

Parkering

Boendeparkering, 40-talet bilplatser, anordnas i källarplan under byggnaden. Parkeringstalet för fastigheten uppgår till ca 0,5 bilplatser/lägenhet. Eventuellt ytterligare behov av parkeringsplatser förutsätts lösas genom förhyrning. Angöring till garaget sker från Ormbergsvägen. Ett mindre antal markparkeringar för besökande ordnas på Ormbergsvägen.

Genomförande och ekonomi

Om det beslutas om ett fortsatt planarbete bedöms planen vinna laga kraft (förutsatt inget överklagande) under juli/augusti 2002.

Planförslagets genomförande väntas i dagsläget inte innebära några direkta kostnader för staden.

Eventuella ombyggnadsbehov för gatan, som föranleds av projektet, får finansieras av byggherren.

Kontorets synpunkter

Planbeskrivningen anger att detaljplaneförslaget baseras på ett parkeringstal om 0,5 bilplatser per lägenhet.

Gröndal kännetecknas av stor parkeringsträngsel på gatumark såsom framgår av stadens trafik- och gatumiljöplan för området. Detaljplanens föreslagna parkeringstal är lägre än de antagna talen för ytterstaden (0,7) och väsentligt lägre än vad som brukar gälla i nyproduktion för bostadsrätter. Ett genomförande av detaljplanen innebär därför uppenbar risk för ytterligare parkeringsbelastningar utanför fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret bör därför se över möjligheterna att tillskapa fler parkeringsplatser såväl i byggnaden som utanför.

Kontorets förslag

Gatu- och fastighetskontoret tillstyrker planförslaget under förutsättning att planen ses över rörande parkeringsförsörjningen, så att erforderligt platsantal säkras på tomtmark för det aktuella projektet.

SLUT