



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

2005-03-11

Dnr: 05-512-587

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ändrad detaljplan för del av fastigheten Smälänningen 3 m m i stadsdelen Blackeberg. Remiss av planförslag.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för del av fastigheten Smälänningen 3 mm i stadsdelen Blackeberg, S-Dp 2004-047789-54.
2. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Göran Gahm
t f

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Smälänningen 3 mm i Blackeberg. Remissen ska besvaras senast den 4 april 2005. Gatu- och fastighetskontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 5 april 2005.

Planområdet omfattar del av fastigheten Smälänningen 3 som ligger mellan Sigrid Undsets gata och Drachmannsgatan i Blackeberg. Området omfattar en före detta panncentral och del av intilliggande byggnad, i fastighetens nordvästra hörn. AB Familjebostäder är tomträttsinnehavare till fastigheten Smälänningen 3.

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att ersätta en före detta panncentral med ett punkthus. Byggnaden föreslås bli åtta våningar mot Sigrid Undsets gata och nio våningar plus garage mot Drachmannsgatan och kommer att inrymma ca 32 lägenheter.

Planens genomförande bekostas av byggherren och medför inga kostnader för staden. Tomträttsavgälden kommer att regleras i samband med bygglov. Projektet ger ett överskott till staden p.g.a. ökade avgäldsintäkter.

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

Kontoret har inget att invända mot planförslaget. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget. Kontoret föreslår vidare att nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat med hänvisning till remisstidens utgång.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Smälänningen 3 mm i Blackeberg. Remissen ska besvaras senast den 4 april 2005. Gatu- och fastighetskontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 5 april 2005.

Planområdet omfattar del av fastigheten Smälänningen 3 som ligger mellan Sigrid Undsets gata och Drachmannsgatan i Blackeberg. Området omfattar en före detta panncentral och del av intilliggande byggnad, i fastighetens nordvästra hörn.



Panncentralen vid Sigrid Undsets gata är en tegelbyggnad uppförd 1950 som även inrymmer mindre verksamheter i sina lokaler. Panncentralen omges av flerbostadshus byggda på 50-talet och två nyare byggnader uppförda i början av 90-talet. Nordväst om kvarteret Smälänningen sluttar marken brant ner mot villorna längs Cederströmsvägen.

AB Familjebostäder är tomträttshavare till fastigheten Smälänningen 3.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-06-10 att påbörja planarbetet för kvarteret. Då planförslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen hanteras detaljplanen utan program.

Gatu- och fastighetsnämnden medgav 2004-12-16 ändring av användningen av f.d. panncentral till bostäder på tomträten Smälänningen 3.

Detaljplaneförslag

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att ersätta den före detta panncentralen med ett punkthus.

För området gäller följande detaljplaner:

- del av stadsdelen Ängby Pl 3600 från 1949
- del av kvarteret Smälänningen Pl 3786 från 1950
- del av stadsdelen Blackeberg Pl 0180 från 1952
- område vid kvarteret Smälänningen Pl 5139 från 1957

Föreskriven användning för det aktuella området är panncentral och tvättstuga.

Byggnaden föreslås bli åtta våningar mot Sigrid Undsets gata och nio våningar plus garage mot Drachmannsgatan och kommer att inrymma ca 32 lägenheter. Huvudentrén föreslås till ett läge mellan Sigrid Undsets gata och Drachmannsgatan. Från Sigrid Undsets gata leder trappor ner till entrén och från Drachmannsgatan leder en befintlig infart upp till nivån där entrén föreslås. Garaget nås via Drachmannsgatan.



Illustrationsplan

Byggnadshöjden regleras till 60 meter över nollplanet, vilket är samma höjd som byggnaden på Sigrid Undsets gata 24 i den andra änden av huslängan. Fasadutformningen föreslås bli enkel och byggnaden kommer stilmässigt att samspela med omkringliggande byggnader. En skuggstudie visar att den föreslagna byggnaden inte kommer att skugga närmast omgivande hus mer än befintlig byggnad.



Föreslagen byggnad från Drachmannsgatan

Ledningar för vatten, avlopp och el finns framdragna till området.

Sigrid Undsets gata och Drachmannsgatan är små lokalgator med liten trafik. Infart till garage sker från Drachmannsgatan.

Parkering för tillkommande lägenheter sker med 14 platser i garage under den nya byggnaden, samt 6 platser i ett parkeringsdäck i anslutning till garaget. Fyra bilplatser föreslås anläggas vid byggnadens entré för att uppfylla parkeringsnormen på 0,7 platser/lägenhet.

Tillgången och avståndet till kollektivtrafik är god. Området ligger 350 meter från Blackebergs tunnelbanestation.

Tillgänglighet

Samtliga entréer och bostäder kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Huvudentrén nås från Drachmannsgatan med hjälp av en gångväg med vilplan.

Miljökonsekvenser

Byggnadens tidigare användning som panncentral innebär att det finns risk för markföroreningar. En undersökning av eventuella föroreningar i marken kommer att göras då befintlig byggnad är riven.

Fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas.

Fastighetens höga läge gentemot Bergslagsvägen exponerar den för buller. En bullerberäkning av ljudnivåer vid den föreslagna byggnaden har gjorts. Med lämplig planlösning och utformning av uteplatser och balkonger uppfylls kraven för bostäder.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planförslaget innebär att ca 300 kvm mark som tidigare varit hårdgjord omvandlas till grönyta då den sydöstra, låga delen av byggnaden mot Drachmannsgatan tas bort. Byggandet sker i huvudsak på redan exploaterad mark och tar endast marginell befintlig grönyta i anspråk, 10 kvm i nordöstra hörnet.

Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande bekostas av byggherren och medför inga kostnader för staden. Tomträttsavgälden kommer att regleras i samband med bygglov och ger en ökad intäkt till staden. Driftbudgeten påverkas ej.

Genomförande

Planens genomförandetid slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Motivet till den korta genomförandetiden är att projektet avses genomföras när planen vunnit laga kraft.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan program. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas under hösten år 2005. Plansamråd i form av öppet hus sker den 21 mars i Blacquebergs gymnasium.

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

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret tycker att det är bra att en nedlagd panncentral kan ge plats åt nya bostäder. Kontoret har inget att invända mot planförslaget och anser att huset är väl anpassat till den befintliga bebyggelsen på Sigrid Undsets gata.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget. Kontoret föreslår vidare att nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat med hänvisning till remisstidens utgång.

SLUT