



Handläggare: Lizett Durgé
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 26 418
lizette.durge@gfk.stockholm.se

2004-08-30

Dnr 04-512-2259

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ny detaljplan för kv Sexmännen, del av Tallkrogen 1:1 och del av kv Gamlebo m m inom stadsdelarna Gamla Enskede och Stureby.
Remiss.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslag till detaljplan för kv Sexmännen, Gamlebo m m.
2. Nämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på planremissen.
3. Nämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal med Stockholmskem AB.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för kompletteringsbebyggelse inom fastigheterna Sexmännen 1, del av Tallkrogen 1:1 och Gamlebo 4 i Gamla Enskede respektive Stureby, S-Dp 2003-08217-54. Remissen ska vara besvarad senast den 30 september 2004.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2004-09-21\Tjut\17.doc

Bilaga 1: Plan- och genomförandebeskrivning
Bilaga 2: Detaljplanekarta

Stockholmshem AB äger fastigheterna och har ansökt om planändring för kompletteringsbebyggelse. Inom och i anslutning till fastigheten Sexmännen planeras fyra punkthus med ca 100 lägenheter. För att föreslagen bebyggelse ska kunna genomföras krävs att en mindre del av intilliggande parkmark inom Tallkrogen 1:1 överförs till kvartersmark. All parkering ordnas inom fastigheten som markparkering och i garage. Marken som tillförs fastigheten kommer att säljas till Stockholmshem i enlighet med gatu- och fastighetsnämndens beslut 2004-01-27.

Inom fastigheten Gamlebo 4 planeras ett lamellhus innehållande ca 20 lägenheter. Parkering anordnas inom fastigheten samt på intilliggande fastighet, Gamlebo 6, som innehas av HSB.

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med hyresrätt.

En fördjupad analys och översyn av de föreslagna parkvägarna bör ske i det fortsatta planarbetet.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner detaljplanen och överlämnar föreliggande tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med byggherren.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för kompletteringsbebyggelse inom fastigheterna Sexmännen 1 och Gamlebo 4 i Gamla Enskede respektive Stureby, S-Dp2003-08217-54. Fastigheterna ägs av Stockholmshem AB. För att föreslagen bebyggelse ska kunna genomföras krävs att ca 1900 kvm parkmark inom Tallkrogen 1:1 överförs till kvartersmark. Gatu- och fastighetsnämnden har i beslut 2004-01-27 lämnat markanvisning till Stockholmshem AB.

Remissen ska vara besvarad senast den 30 september 2004.

Analys

Fastigheten Sexmännen 1 är i dag bebyggd med flerbostadshus och kollektivhus för rörelsehindrade samt affärer med tillhörande parkering. Den föreslagna bebyggelsen innehåller fyra punkthus och placeras delvis på kvartersmark. Husen mot Handelsvägen blir sju våningar höga och de två husen i planområdets nordöstra del åtta våningar. Totalt innehåller punkthusen drygt 100 lägenheter. All parkering anordnas inom kvartersmark som markparkering och garage.

Inom fastigheten Gamlebo 4 föreslås ett lamellhus i fem våningar innehållande ca 20 lägenheter. Parkeringsytor anordnas inom

kvartersmarken och på angränsande fastighet, Gamlebo 6, som innehas av HSB.

Samråd

Planförslaget har skickats ut till berörda instanser och sakägare på remiss. Samrådsmöte kommer att hållas i mitten av september.

Miljökonsekvenser

Den kvartersmark som föreslås för byggnation är till största delen bebyggd.. En områdesanalys visar att ny bebyggelse med fördel kan placeras i foten av bergspartierna vid kv Sexmännen. I föreliggande planförslag omfattar parkmarken ca 1900 kvm som behöver överföras till kvartersmarken för den planerade bebyggelsen. Delar av parkmarken är redan berörd av anläggningar och utsprängningar för befintlig bebyggelse. Med nu föreslagna bebyggelse kommer större delen av intilliggande parkmark att förbli orörd.

En fördjupad analys och översyn bör ske av de föreslagna gångvägarna. I planremissen finns illustrerat två handikappanpassade gångvägar, dels en ombyggnad av befintlig parkväg i sydöstra delen av området vilket kommer att medföra ingrepp i parkmarken, dels en nybyggd förbindelse från Handelsvägen till befintlig uteplats. Kontoret ifrågasätter behovet av två handikappanpassade gångvägar i området.

En befintlig hundrastgård måste flyttas till följd av byggnationen.

Tillgänglighet

Parkeringsplatser för funktionshindrade ska anordnas i anslutning till entréerna. Området ligger inom ett bra kollektivtrafikläge med ca 400 meters gångavstånd till tunnelbana.

En ny handikappanpassad gångväg föreslås från Handelsvägen i lutning 1:20. En mer detaljerad utredning krävs för utformningen. I dag finns en gångbro från befintlig bebyggelse till nämnda uteplats och anslutande gångväg. Bron kommer att finnas kvar för de boende men är inte tillgänglig för allmänheten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom området finns inte möjlighet till ytmässig kompensation av ianspråktagen grönyta. Andra möjliga kompensationsåtgärder i området är ännu ej utrett.

Tidplan

Plansamråd	juni-sept 2004
Utställning	nov-dec 2004

Antagande i SbN jan-feb 2005

Om planen vinner laga kraft kan en byggstart ske till sommaren 2005.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter vid en försäljning av marken inom del av Tallkrogen 1:1 har värderats till ca 4,5 Mnr. Avtal om exploatering har ännu inte träffats med byggherren vad avser köpeskilling, fördelning av kostnader för bättre tillgänglighet till naturmarken, ny hundrastgård m m vilket innebär att en slutlig kalkyl för projektet inte kan presenteras i dagsläget. Byggherren ansvarar för exploateringskostnader inom kvartersmarken. Kontorets bedömning är att projektet ger ett överskott till staden.

Kontorets synpunkter och förslag

En fördjupad analys och översyn bör ske av de föreslagna gångvägarna.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner detaljplanen och överlämnar föreliggande tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med byggherren.

SLUT