



Handläggare: Linda Scherdin
Tfn 08-508 27 322

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Gamlebo 5 i stadsdelen Stureby (ca 50 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

Sammanfattning

Fastighetsägarna till Gamlebo 5 har inkommit med ansökan om planläggning av fastigheten för flerbostadshus. Planförslaget innebär att den befintliga villan inom fastigheten som hyser ett kulturmiljövärde rivs och lämnar plats för fyra nya flerbostadshus med totalt ca 50 lägenheter. Två lamellhus uppförs mot tunnelbanan i sex respektive sju våningar med sammanbyggd bottenvåning. Vinkelrätt mot dessa uppförs två lägre byggnader i tre respektive fyra våningar. Lägenheterna upplåts som bostadsrätter. Förslaget skapar utrymme för gruppboende för personer med särskilda behov, vilket efterfrågas av stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafikhärläge och med god tillgång till service och natur.

Bakgrund

Fastighetsägarna, Bengt Winblad och Ewa Winblad, har inkommit med ansökan om planläggning av fastigheten Gamlebo 5 för flerbostadshus.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Gamlebo 5 som ligger vid Svedmyra tunnelbanestation i stadsdelen Stureby. Fastigheten ägs av Bengt Winblad och Ewa Winblad. Planområdet innefattar fastigheten Gamlebo 5 som ligger intill Svedmyra tunnelbanestation i stadsdelen Stureby. Fastigheten gränsar i öster till tunnelbanespåret, i norr till fastigheten Gamlebo 4, i söder till Svedmyra 1:1 och i väster till fastigheten Gamlebo 6.



Planområdet (röd oval) intill Svedmyra tunnelbanestation

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är området markerat som gles stadsbebyggelse.

Planeringsinriktningen för bostadsförsörjningen i Stockholm som helhet handlar enligt ÖP 2010 om att hålla hög takt för en långsiktigt hållbar tillväxt. Staden ska planera bostäder för alla grupper och behovet av särskilda boendeformer ska uppmärksammas.

Gällande detaljplan

För området gäller stadsplan för del av stadsdelen Stureby, pl 1104 fastställd 1932. Planen förskriver markanvändning för allmänt ändamål (A-beteckning).

Nuvarande förhållanden

Fastigheten är bebyggd med en villa i 1,5 plan från 1930-talet som tidigare har fungerat som tjänstebostad för vårdverksamheten i Stureby. I mitten av 1990-talet såldes fastigheten av landstinget till nuvarande ägarna och villan används idag

som privatbostad. Utöver villan täcks fastigheten till övervägande del av grönska i form av gräs, buskar och sly. Det finns även ett antal större träd såsom björkar, granar och äldre tallar. I väster finns ett naturskönt parti med berg i dagen. Uppfartsvägen utgörs av smågatsten. Tomten omgärdas av meterhögt staket. Terrängen är förhållandevis flack i norr medan den södra delen lutar ned mot Tussmötevägen. Stadsmuseet har ”grönklassificerat” fastigheten vilket innebär att den har ett särskilt kulturhistoriskt värde.



Befintlig villabostad inom planområdet



Planområdet täcks till stor del av gräs, buskar och sly. T h i bild syns berg i dagen.

Fastigheten angörs idag från Tussmötevägen i söder. Norr om planområdet finns tre lamellhus i 4-8 våningar med intilliggande parkeringsytor inom fastigheten Gamlebo 4 som ägs av AB Stockholmskem. Väster om planområdet är bebyggelsen mer småskalig med 2,5 våningshus som idag ingår i bostadsrättsföreningen Tussmötet.

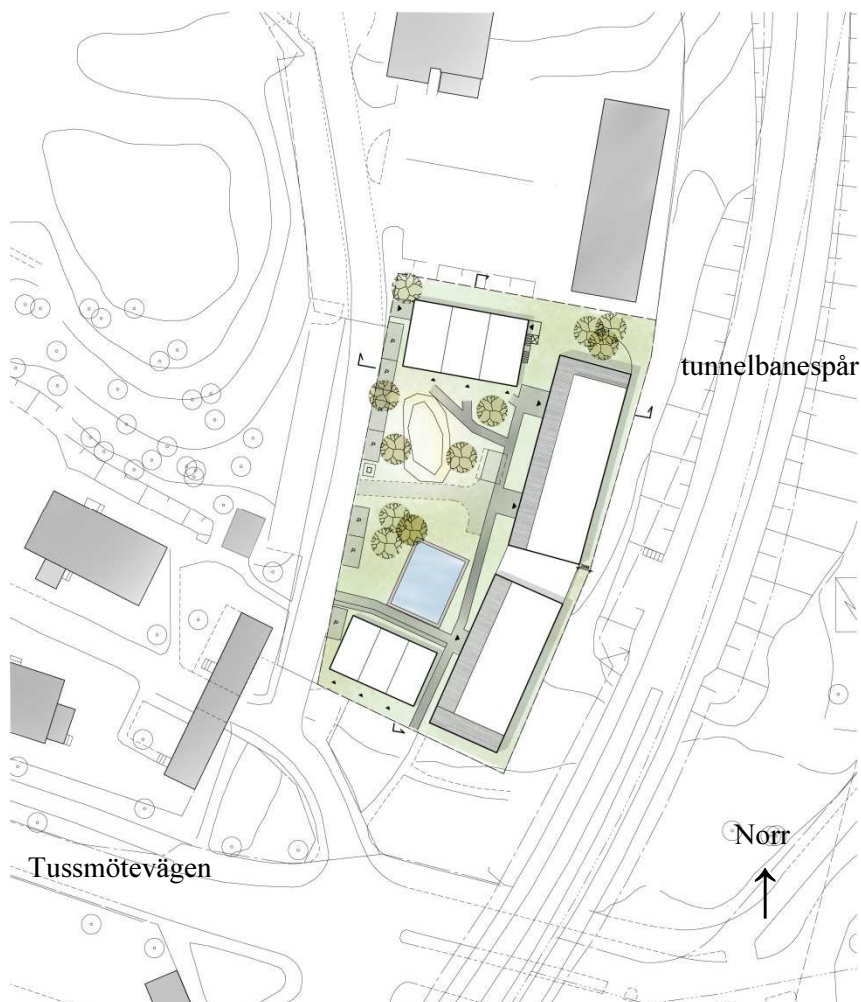
Planförslaget

Planförslaget innebär att den befintliga villan inom fastigheten rivs och lämnar plats för fyra nya flerbostadshus med totalt ca 50 lägenheter som upplåts som bostadsrätter. Två lamellhus uppförs mot tunnelbanan i sex respektive sju våningar med sammanbyggd bottenvåning. Vinkelrätt mot dessa uppförs två lägre byggnader i tre respektive fyra våningar. Placeringen av husen skapar en bullerskyddad innergård. Bergknallen sparas och kommer att utgöra ett trevligt inslag i gårdsmiljön. Lägenheterna utformas genomgående vilket möjliggör att sovrummen kan förläggas mot den tysta innergårdssidan. Ett parkeringsgarage anläggs under gården och lamellhusen.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt önskemål om gruppboende för personer med särskilda behov om ca 400 kvm i sammanhängande våningsplan. Detta kommer att tillgodose i bottenvåningen av de två större lamellhusen genom att bottenvåningarna länkas samman.

De nya byggnaderna ges ett varierat uttryck bland annat genom färgsättning och indragna våningsplan. De nya byggnadernas skala är noga avvägd med hänsyn till befintlig bebyggelse i området. De två större lamellhusen knyter höjd- och placeringsmässigt an till den senare tillkomna bebyggelsen från 1960-talet och framåt, lokaliserad norr och öster om planområdet. De två mindre huskropparna

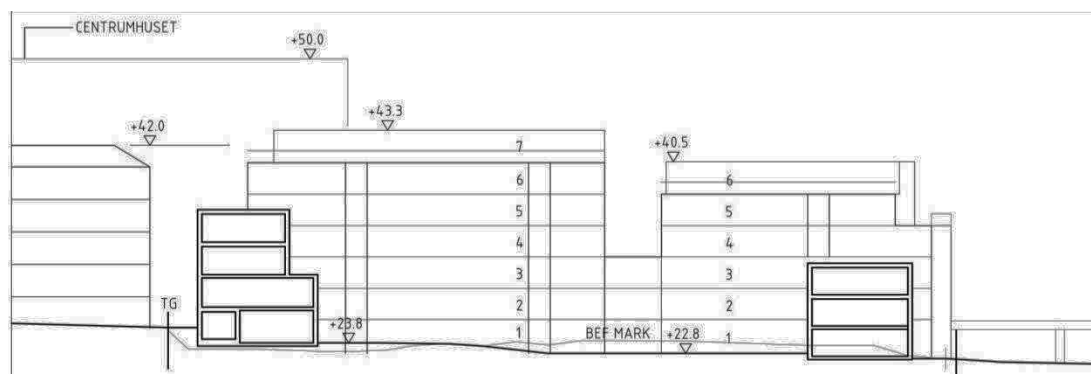
möter tillsammans med gården upp den mer småskaliga och äldre bebyggelsen väster om planområdet.



Föreslagen situationsplan. Två större lamellhus mot tunnelbanespåren och två mindre hus närmare Tussmötevägen.



Föreslagen bebyggelse med perspektiv från sydväst.



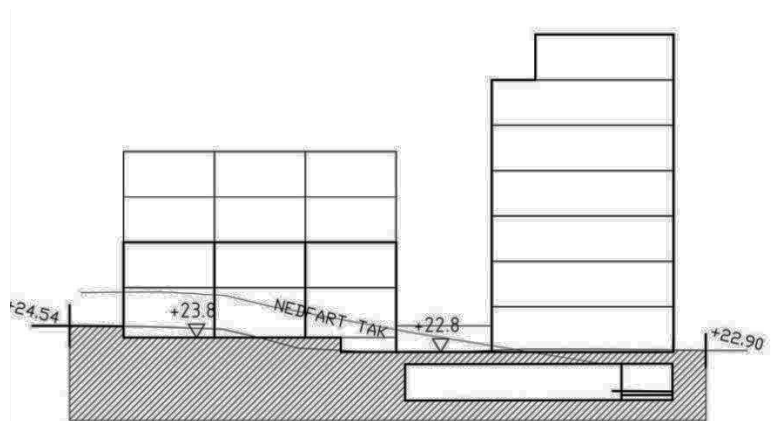
Nord-sydlig sektion genom planområdet

Trafik och parkering

Idag angörs fastigheten från Tussmötevägen söderifrån med stöd av befintligt servitut över Gamlebo 6. Planförslaget innebär att angöringen flyttas norrut och sker via del av Tussmötevägen som tillhör fastigheten Gamlebo 4. Den nya angöringen säkerställs genom nytt servitut.

Ett underjordiskt garage med ca 40 parkeringsplatser anläggs under gården och lamellhusen. Parkeringsgaraget angörs genom en in- och utfartsramp som integreras och döljs i 4-våningsbyggnaden i planrådets norra del. Kompletterande kantstensparkering ordnas utmed Tussmötevägen på kvartersmark. Sammantaget möjliggör detta ett parkeringstal om ca 0,8 platser per lägenhet. Minst 1,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet ordnas.

Tillgången till kollektivtrafik är god. Avståndet till Svedmyras tunnelbanestation är mindre än 100 meter.



Sektion genom planområdet, väster-öster

Tillgänglighet

Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet. En angöringsgata anläggs på gården som också säkerställer framkomligheten för räddningsfordon.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras fastighetsägaren enligt planavtal.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, Stockholms stadsmuseum och brandförsvaret som var för sig anser att förslaget inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Buller

Miljöförvaltningen bedömer att trafikbuller utgör den viktigaste miljö- och hälsofrågan att ta hänsyn till. Bullerstörningar kommer främst från tunnelbanan och närliggande vägar. Bullerfrågan kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Lägenheterna kommer att planeras så att avstegsfall enligt den så kallade Stockholmsmodellen möjliggörs.

Natur

Miljöförvaltningen påtalar att det finns äldre tallar inom området som så långt som möjligt bör sparas. Träden kommer därför att mätas in i det fortsatta planarbetet och behållas i möjligaste mån. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att ett antal träd kommer att behöva avverkas.

Kulturmiljö

Stockholms stadsmuseum framhåller att fastigheten Gamlebo 5 bedöms som kulturhistoriskt värdefull. Fastigheten är grönklassificerad vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det kulturhistoriska värdet uttrycks genom att villan är en betydelsefull del av och viktig årsring till områdets vårdverksamheter. Om fastigheten exploateras förordar stadsmuseet en mindre exploatering där villan behålls och i vilken behovet av gruppboad eventuellt kan tillgodoses. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att villan kommer att behöva rivas. Villan uppfyller inte heller de krav som ställs på lokalerna för gruppboendet.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med normalt planförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	7 februari 2013
Plansamråd	kv.2 2013
Granskning	kv.4 2013
Antagande	kv.1 2014



Planärendet handläggs av Linda Scherdin, stadsbyggnadskontoret, i samarbete med Niklas Östman, WSP Stadsutveckling.

Stadsbyggnadskontoret ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafiknära läge och med god tillgång till service och natur. Förslaget medför även möjlighet att tillgodose behovet av nytt gruppboende som efterfrågas av stadsdelsförvaltningen.

Föreslagen bebyggelseutformning och placering passar väl in i den befintliga bebyggelsemiljön och medför ett betydande tillskott av bostäder. Det medför även möjlighet att ordna tyst sida mot gården vilket är viktigt med anledning av närheten till tunnelbanan. Planförslaget är inte förenligt med bibehållande av den befintliga villan och bedömningen är att den kommer att behöva rivas.

I det fortsatta planarbetet kommer bebyggelsens gestaltningsmässiga uttryck att studeras vidare.