



Handläggare: Linda Scherdin
Tfn 08-508 27 322

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Kompletterande startpromemoria för planläggning av Gamlebo 5 m.fl. i stadsdelen Stureby (ca 50 lägenheter, totalt ca 100 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-07 att påbörja planarbete för fastigheten Gamlebo 5 för nya flerbostadshus (ca 50 lägenheter, bostadsrätter) samt gruppobstad. Besqab Projektutveckling AB har därefter inkommit med ansökan om planändring för del av Gamlebo 6 för att möjliggöra nya flerbostadshus (ca 50 lägenheter, bostadsrätter). Stadsbyggnadskontoret finner det lämpligt att förslagen inom respektive fastighet prövas i en sammanhållen detaljplaneprocess, som sammantaget syftar till att möjliggöra ca 100 nya lägenheter.

Planförslaget för den utökade delen av planområdet (del av Gamlebo 6) innebär att tre nya flerbostadshus uppförs i tre-fem våningar. Husen placeras så att de följer terrängen och angörs via förlängning av befintlig kvartersgata och ny vändzon norr om husen. Husvolymerna trappas med en högre del i norr och en lägre del mot söder för att ansluta till befintlig bebyggelse på ett bra sätt. Norr om husen ordnas en ny aktivitets- och lektyta. Ett parkeringsgarage anläggs under husen.

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.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-07 att påbörja planarbete för fastigheten Gamlebo 5 för nya flerbostadshus (ca 50 lägenheter, bostadsrätter) och gruppbofastad). Besqab Projektutveckling AB har därefter inkommit med ansökan om planändring för del av Gamlebo 6 för att möjliggöra nya flerbostadshus (ca 50 lägenheter, bostadsrätter).

Stadsbyggnadskontoret finner det lämpligt att förslagen inom respektive fastighet prövas i en sammanhållen detaljplanprocess, som sammantaget syftar till att möjliggöra ca 100 nya lägenheter. Båda fastigheterna kommer angöras via en gemensam infart över Gamlebo 4, ägs av Stockholmshem, och säkerställs med servitut. Därför upprättas detta kompletterande start-pm.

Planområdets läge, omfattning och ägarskap

Det utökade planområdet omfattar i sin helhet Gamlebo 5 och del av Gamlebo 6 som ligger intill Svedmyra tunnelbanestation i stadsdelen Stureby. Gamlebo 6 ägs av bostadsrättsföreningen Tussmötet nr 322. Den exakta avgränsningen av planområdet för del av Gamlebo 6 studeras i det fortsatta planarbetet.



Nytt utökat planområde i sin helhet (blå markering) vid Svedmyra tunnelbanestation i Stureby.



*Tidigare planområdesavgränsning, röd markering, Gamlebo 5 (SBN 2013-02-07)
Ungefärlig avgränsning för del av Gamlebo 6, röd streckad markering, som fogas till
pågående planarbete för Gamlebo 5*

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.

Gällande detaljplan

För Gamlebo 6 gäller detaljplan för del av kv Gamlebo mm, Dp 96098 som vann laga kraft 1997-06-03. Den del av Gamlebo 6 som berörs av aktuellt planförslag är planlagd som prickmarkerad bostadsmark.

Nuvarande förhållanden

Den norra delen av fastigheten Gamlebo 6 är av naturmarkskaraktär med gräs, buskar, sly och större träd. Området utgörs av morän och berg i dagen.

Inom södra delen av Gamlebo 6, utanför planområdet, står bostadshus som i ett historiskt sammanhang har varit del av områdets vårdverksamheter. Dessa byggnader är 2,5 våningar och uppförda i en utpräglad tjugotalsklassicism längs en gata med ingång genom ett entréhus. Intill dessa bostäder finns ett antal skyddade träd. Stadsmuseet har grönklassificerat fastigheten vilket innebär att den har ett särskilt kulturhistoriskt värde.

Planområdet gränsar i väster till Hemskogen som är viktig för rekreation och friluftsliv. Skogspartiet inom Gamlebo 6 utgör sannolikt del av en spridningsväg söderut från Hemskogen.



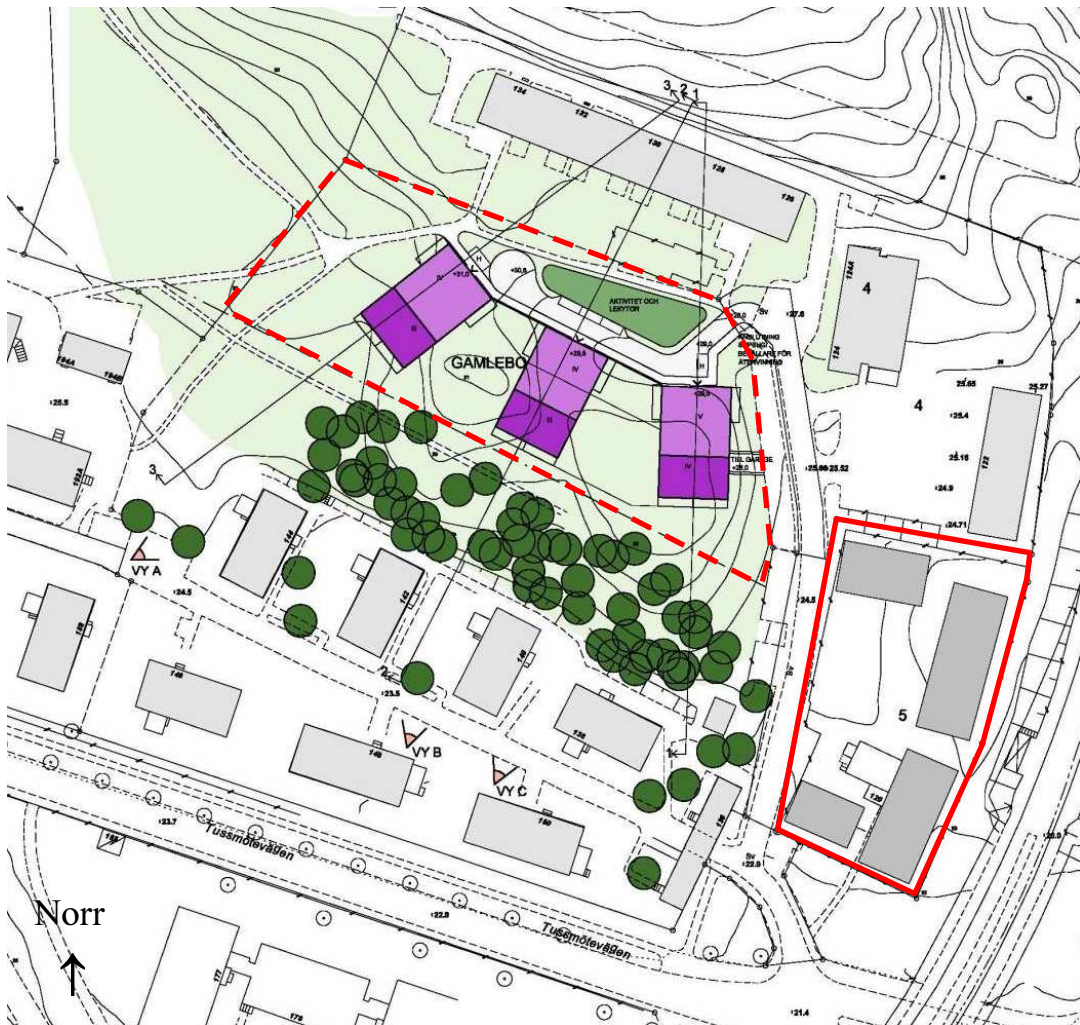
Entréhuset till befintliga bostäder inom Gamlebo 6

Norr om planområdet finns tre lamellhus i 4-8 våningar med intilliggande parkeringsytor inom fastigheten Gamlebo 4 som ägs av AB Stockholms hem. I bottenvåningen i ett av dessa hus finns en förskola som i viss utsträckning utnyttjar mark inom Gamlebo 6. Fastigheten angörs idag via kvartersgata från Tussmötevägen i söder.

Planförslaget

Planförslaget för den utökade delen av planområdet (del av Gamlebo 6) innebär att tre nya flerbostadshus uppförs i tre-fem våningar. Husen placeras så att de följer terrängen och angörs via förlängning av befintlig kvartersgata och ny vändzon norr om husen. Husvolymerna trappas med en högre del i norr och en lägre del mot söder för att ansluta till befintlig bebyggelse på ett bra sätt.

Förslaget innebär ett tillskott av cirka 50 lägenheter. Lägenheterna utformas i storlekarna 2-4 rok, samtliga med egen balkong. Ett parkeringsgarage anläggs under husen. Norr om husen ordnas en ny aktivitets- och lekty som bland annat kan användas av förskolan inom Gamlebo 4.



Föreslagen situationsplan. Nya hus inom del av Gamlebo 6 i lila färg, inom röstreckad linje. Illustration: Bergkrantz Arkitekter

Inom Gamlebo 5, röd heldragen linje, syns föreslagna huskroppar enligt start-pm i SBN 2013-02-07.



Vy från söder mot norr. Befintlig bebyggelse inom Gamlebo 6 i förgrunden och förslag till ny bebyggelse i bakgrunden. Illustration: Bergkrantz Arkitekter



Sektion 2

*Sektion, syd-nord, genom den utökade delen av planområdet (del av gamlebo 6).
Illustration: Bergkrantz Arkitekter*

Trafik och parkering

Idag angörs Gamlebo 6 från Tussmötevägen söderifrån. Planförslaget innebär att de nya bostadshusen nås med förlängning av befintlig kvartersgata och ny vändzon inom Gamlebo 6. Angöringen sker över del av Tussmötevägen som tillhör Gamlebo 4. Detta hanteras genom servitut. Ett underjordiskt garage anläggs under de nya husen med drygt 30 parkeringsplatser. Därutöver ordnas enstaka parkeringsplatser i gatuplan. Tillgänglig handikapparkering är möjlig att ordna. Sammantaget erhålls ett parkeringstal om ca 0,75 platser per lägenhet. Minst 1,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet ska uppfyllas. Tillgången till kollektivtrafik är god. Avståndet till Svedmyras tunnelbanestation är mindre än 200 meter.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras fastighetsägaren enligt planavtal.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

En behovsbedömning har utförts för det tidigare planområdet som enbart omfattade Gamlebo 5. Stadsbyggnadskontoret bedömde 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.

Eftersom planområdet utökas kommer kompletterande underlag för ny behovsbedömning att begäras in från miljöförvaltningen, Stockholms stadsmuseum och brandförsvaret.

Buller

Enligt en översiktlig bedömning kommer buller inte utgöra något problem för del av Gamlebo 6. Bullerfrågan kommer dock att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Natur

Äldre tallar inom planområdet bör så långt som möjligt sparas. Kompletterande trädinmätning kommer att utföras för del av Gamlebo 6. Frågan om träd som bör bevaras och områdets funktion som spridningszon kommer att studeras i det fortsatta planarbetet.

Kulturmiljö

Föreslagen bebyggelse inom del av Gamlebo 6 ska tillkomma med hänsyn till den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden.

Tidplan och handläggare

Planen hanteras med normalt planförfarande. Beslut om kompletterande start-pm i stadsbyggnadsnämnden beräknas ske i januari 2014. En preliminär bedömning är att detaljplanen kan antas andra kvartalet 2015.

Planärendet handläggs av Linda Scherdin, stadsbyggnadskontoret, i samarbete med Niklas Östman och Fredrik Reinius, 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.

I det fortsatta planarbetet kommer utformnings- och gestaltningsfrågor att studeras vidare, främst med avseende på hur den föreslagna bebyggelsen relaterar till den befintliga. Förhållandet till den befintliga förskolan och områdets naturvärden kommer att studeras. Trafik- och angöringsfrågan kommer också att studeras mer noggrant.