



Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus 2004-03-03
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 281 08
maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se

Dnr 2003-512-04298 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för Sätra centrum, södra delen, i stadsdelen Sätra för
främst bostäder. Remiss**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner detaljplanen för Sätra centrum, södra delen, i stadsdelen Sätra för främst bostäder.
2. Nämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar till stadsbyggnadskontoret på planremissen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har till gatu- och fastighetskontoret remitterat ett förslag till detaljplan för främst bostäder för Sätra centrum's södra delar inom stadsdelen Sätra, S-Dp 2003-16319-54.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2002-11-12 programmet för Sätra centrum, men återremitterade kontorets förslag om markanvisning av fastigheten Djursätra 1 för bostadsrätter. Markanvisning godkändes senare av nämnden 2003-12-09 till PEAB för hyresrätter.

Programområdet har uppdelats i två detaljplaner och aktuell remiss gäller för södra delen, runt själva centrumstråket. Ca 245 lgh föreslås byggas i området

från Eksätravägen ner till Sätredalsparken. Byggherrar är PEAB och Wihlborgs i samarbete. Sistnämnda bolag innehar fastigheterna Högsätra 10, 11 och 12 med tomträtt.

Samråd ang. planförslaget har hållits under februari 2004. De flesta frågorna och synpunkterna gällde höjden på punkthusen med befärad minskning av utsikten samt antalet parkeringsplatser som ansågs bli för litet.

Exploateringskalkylen har förändrats genom att kostnader tillkommit för bibehållande av entréslingan till centrum som gatumark och diverse mindre justeringar. Intäkterna har minskats radikalt då även mark för bostadsrätter skall upplåtas med tomträtt. Ingen parkmark tas i anspråk för nybebyggelsen. En upprustning av gångstråket genom det öppna centrumet planeras med bl a träd och buskar.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på planremissen.

UTLÅTANDE

Remiss

Stadsbyggnadskontoret har till gatu- och fastighetskontoret remitterat ett förslag till detaljplan för främst bostäder för Sätra centrum, södra delen, inom stadsdelen Sätra, S-Dp 2003-16319-54. Synpunkter skall lämnas senast den 22 mars 2004. Enligt överenskommelse med stadsbyggnadskontoret kan GfN avge svar senare.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2002-11-12 programmet för Sätra centrum, men återremitterade förslaget om markanvisning av fastigheten Djursätra 1 för bostadsrätter. Nämnden uttalade också att befintliga verksamheter i byggnader som skall rivs skall få ersättningslokaler i eller i direkt anslutning till Sätra centrum och att Parkteaterns lokalbehov skall tillgodoses inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Dessutom beslöts att markupplåtelse för byggnation med bostadsrätter skall ske med tomträtt.

Återremissen för markanvisning av Djursätra 1 till PEAB för hyresrätter godkändes av nämnden 2003-12-09.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt i maj 2003 att godkänna en bearbetning av stadsbyggnadskontorets programförslag och uppdrog åt kontoret att upprätta detaljplaneförslag för samråd, remiss och utställning.

Programområdet har uppdelats i två detaljplaner, en för södra delen och en för norra delen. Aktuell detaljplan omfattar södra delen, från Eksätravägen genom centrumstråket ner till Sätredalsparken. I särskilt utlåtande redovisar kontoret till denna nämnd remiss av detaljplan för norra delen av Sätra Centrum.

Analys

Detaljplanen redovisar ca 245 nya bostäder. Byggstart beräknas ske under 2005. Nedan anges berörda fastigheter samt antal nya bostäder, upplåtelseformer samt lokalytor.

Fastighet	Byggherre Lgh	Antal lägenheter	BTA för nya lokaler	Upplåtelseform H/B
Sätra Torg	PEAB	80	200	Bostadsrätt
Högsätra 10	Wihlborgs/PEAB	60	200	Bostadsrätt
Högsätra 12	Wihlborgs	30		Hyresrätt (påbyggnad)
Högsätra 11	Wihlborgs/PEAB	35		Bostadsrätt
Djursätra 1	PEAB	40	430	Hyresrätt
	SUMMA:	245 lgh	830 m2 BTA	

Bostadsstatistik för stadsdelen Sätra (källa: USK)

År 2002 bodde i Sätra 6156 personer i 2860 bostäder, dvs 2,12 pers/bostad.

Ägarekategorin i flerbostadshus (2066 lgh) är:

Allmännyttan (hyresrätter) 58 % 1192 lgh

Övriga hyresrätter 29 % 607 lgh

Bostadsrätter 13 % 267 lgh

Beräknat på hela bostadsbeståndet utgör bostadsrätterna 9,3 %.

Kortfattad beskrivning av planförslaget

Förslaget redovisas närmare i stadsbyggnadskontorets planbeskrivning daterad 2003-12-15, se bilaga 1.

Parkeringen på Sätra Torg föreslås ersättas med bostadshus i 5-6 våningar kring en gård. Husen har lokaler i bottenvåningarna. Parkeringen utförs som källar-garage, vissa handikapplatser kommer att förläggas i markplan nära entréerna till husen.

En fristående tvättstuga byggs intill befintligt bostadshus på Högsätra 8.

Parkeringarna i kv. Isätra, mellan Skärholmsvägen och Eksätravägen behålls men bensinstationen (Norsk Hydro) och miljöstationen (Stockholmshems) inom kvarteret rivs.

Taket rivs på centrumhallen på Högsätra 10 och centrumbyggnaderna rustas upp. Det allmänna gångstråket från Eksätravägen ner till Sätredalsparken rustas upp, och markytorna i f d innecentrumet får utomhusbeläggning.

Ett punkthus i 6-10 våningar uppförs inom Högsätra 10 med smålägenheter samt lokaler i bottenvåningen. Markparkering sker vid lastinfarten för lokalerna.

Entréslingan för angöring till centrum och centumparkeringen rustas upp.

Vårdcentralen på Högsätra 12 föreslås byggas på med två våningar med service-lägenheter. Påbyggnaden anpassas till vårdcentralen och intilliggande hus.

Byggnaderna på Högsätra 11 och Djursätra 1 rivs. Lamellhus föreslås i 4-5 våningar utmed Sätmaskolan och ett punkthus i 6-9 våningar vid Sättradalsparken. Angöring och parkering (garage och markparkering) sker från Kungsättravägen.

Samråd

Samrådsmöte hölls för södra delen den 18 februari 2004. Synpunkter från mötet framgår av bilaga 2. De flesta frågorna och synpunkterna gällde höjden på punkthusen med befarad minskning av utsikten samt antalet parkeringsplatser som ansågs bli för litet eller för dyrt jämfört med dagens många fria bilplatser.

Konsekvenser

-ekonomiska

En preliminär kostnadsberäkning har gjorts för södra etappen i projektet om ca 245 lgh samt lokaler för barnstuga, butiker etc.

Stadens kostnader för iordningställande av den allmänna marken beräknas till ca 11,2 mnkr och intäkter från tomträttsupplåtelse ca 17,3 mnkr. Kostnader för upprustning av GC-vägar kan tillkomma, även anpassningar av gångvägen mot Smista-Huddinge. Bensinstationen i kv. Isätra måste avvecklas och bensinbolaget måste därvid stå för erforderliga marksaneringskostnader. Kostnaderna har ökat pga att centrumslingan bibehålls som gatumark samt att kostnaderna har beräknats närmare för projektet. Intäkterna har minskat radikalt från ca 45 mnkr till ovannämnda 17,3 mnkr pga av nämndens beslut om tomträttsupplåtelse även för bostadsrättsbyggnader samt att mark för hyresrätter inte får friköpas (gäller Björnsätra 1).

Tomträtthavaren, Wihlborgs, till centrumfastigheten har förvarnat om att man av ekonomiska skäl måste utföra ombyggnaden av centrum i etapper, vilket innebär att del av centrumhallen kanske kommer att vara kvar en tid framöver.

-miljö

Huvudsakligen tas exploaterad kvartersmark och trafikytor i anspråk och ingen värdefullare vegetation berörs. Sättra centrum byggs tätare men närliggande bostäder påverkas begränsat. Trafikökningen på Eksättravägen-Skärholmsvägen får betraktas som relativt begränsad.

Lägenheter mot Skärholmsvägen eller andra bullerkällor kan behöva få ljuddämpande fönster. Uteplatser bör avskärmas från buller.

Bensinstationen kommer för nära bostadsbebyggelsen och måste avflytta. Förorenad mark skall saneras både vad gäller bensinstationen samt, om behov föreligger, övrig mark som planeras för bostäder; t ex den mark som idag är allmän parkering.

-måluppfyllelse

Syftet med ombyggnaden och kompletteringen med nya bostäder är att stärka Sättra centrum och hejda den nedåtgående spiralen i centrumområdet. Stads-

delen har många värdefulla kvalitéer och har ett bra läge både för kommersiell verksamhet och bostäder. Därtill finns ett stort friluftsområde, Sätmaskogen med närhet till Mälaren.

- näringsliv och jobb i regionen

Stadsdelen Sättra har ett industriområde i bra skyltläge och med god anslutning till E4/E20. Sättra beräknas få ökad attraktivitet allteftersom en utbyggnad sker vid Skärholmen-Kungens Kurva och i Smista. Förstudien för nya bostäder mm i stadsdelsnämndsområdet har bearbetats och ett ärende om markanvisningar är uppe i nämnden 2003-03-23. En bostadsutbyggnad beräknas kunna påbörjas i en nära framtid, vilket kommer att stärka stadsdelen Sättra och öka kundunderlaget för Sättra centrum.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Två mindre områden av parkmark överförs till kvartersmark. Det ena är idag gångvägsområde och skall behållas som sådant men ligga på kvartersmark. Det andra området ligger mellan kvarteren Djursättra och Bysättra och används idag av barnstugan som lekgård. Denna användning skall även behållas på kvartersmarken. Kontoret är angelägen om att centrumstråket erhåller en god utformning med plattsättningar, blommor, träd och buskar.

-tillgänglighet

Alla nybyggnader förses med hiss, handikapplatser för bil anordnas nära bostadsentréerna och gångvägslutningarna skall ses över. Påpekande har gjorts om att nedre delen av gångstråket nära Sättradalsparken är brant och blir mycket hal vintertid. Då det inte går att ändra vägprofilen har förslagits att gångvägen förses med markvärme. Förslaget har ännu inte utretts av kontoret och kostnader för detta ingår ej i ovan nämnda kalkyl.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att de nya bostäderna, de nya lokalerna samt den allmänna upprustningen är mycket positivt för Sättra centrum. Genom tillskottet ökar underlaget för service och handel och man erhåller ett ökat folkliv i centrum. Sättra centrum har ett mycket gott kommunikationsläge med tunnelbana i huset och nära till E4/E20. Lokalbuss trafikerar centrumområdet.

Kontoret anser att centrum kommer gynnas av en stadsmässigare, något högre exploatering som visats på illustrationerna till planen.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på planremissen.

SLUT