



Kontaktperson  
Karl Ingelstam  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 78  
Karl.ingelstam@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-04-19

## Ändrad detaljplan för del av kv Säven mm i stadsdelen Årsta. Remiss av planförslag.

### Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan inom kvarteret Säven mm i stadsdelen Årsta, S-Dp 2006-16042-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

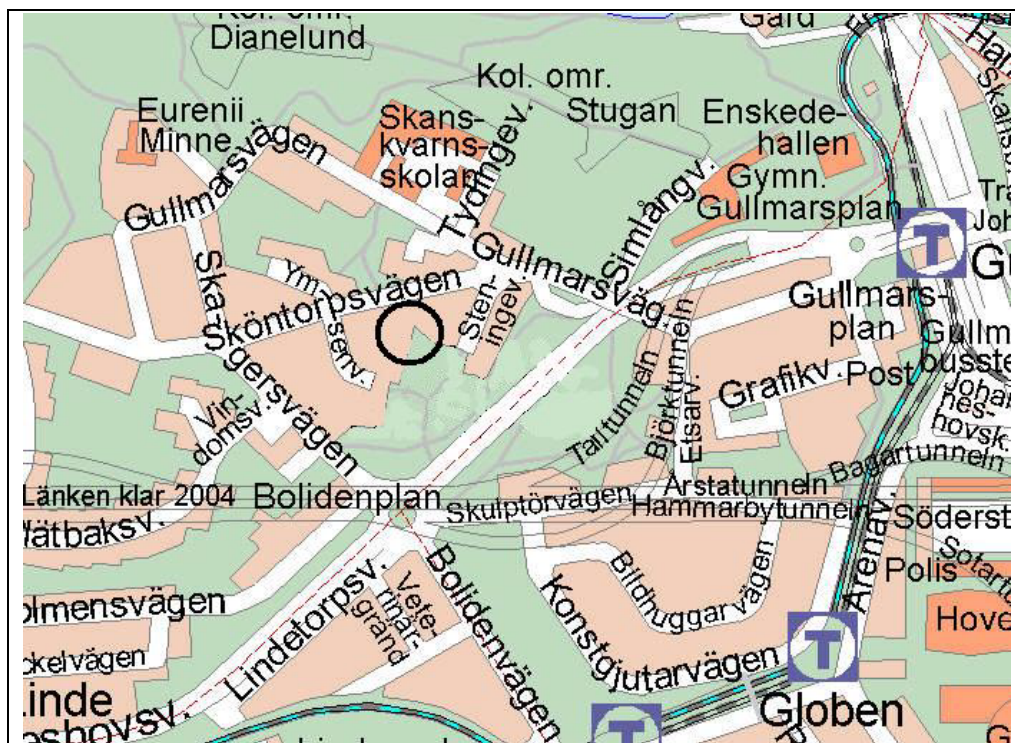
### Sammanfattning

Förslaget till detaljplanen för kv Säven möjliggör att JM AB uppför två punkthus med ca 70 lägenheter med bostadsrätt på fastigheten Säven 4, idag upplåten med tomträtt för parkering. Marknämnden har anvisat en mindre bit parkmark till JM i anslutning till fastigheten. Byggherren ska ersätta den parkering som försvinner genom anläggande av nya p-platser. Exploateringskontoret är positivt till förslaget och till att fastigheten kan omdanas till en ny attraktiv bostadsmiljö. Samtidigt föreslår kontoret att staden rustar upp lekplatsen i Steningeparken i anslutning till planområdet samt att skötselåtgärder utförs i naturmarken kring denna och fastigheten Säven 4 som grönkompensation. Kontoret begär att det på detaljplanekartan med B markerade området invid fastigheten Fegen 1 planläggs som parkmark. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

## Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Säven i stadsdelen Årsta. Remissen ska besvaras senast den 17 april 2007.

Området består av fastigheten Säven 4, vilken innehas med tomträtt av JM AB, samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1. Säven 4 är upplåten med tomträtt för en parkeringsanläggning, och JM har köpt tomträtten i syfte att utveckla marken för bostäder med bostadsrätt. För att möjliggöra projektet har marknämnden anvisat en mindre bit parkmark (ca 300 kvm) till JM i anslutning till fastigheten, och stadsbyggnadskontoret har därefter påbörjat planarbetet under 2006.



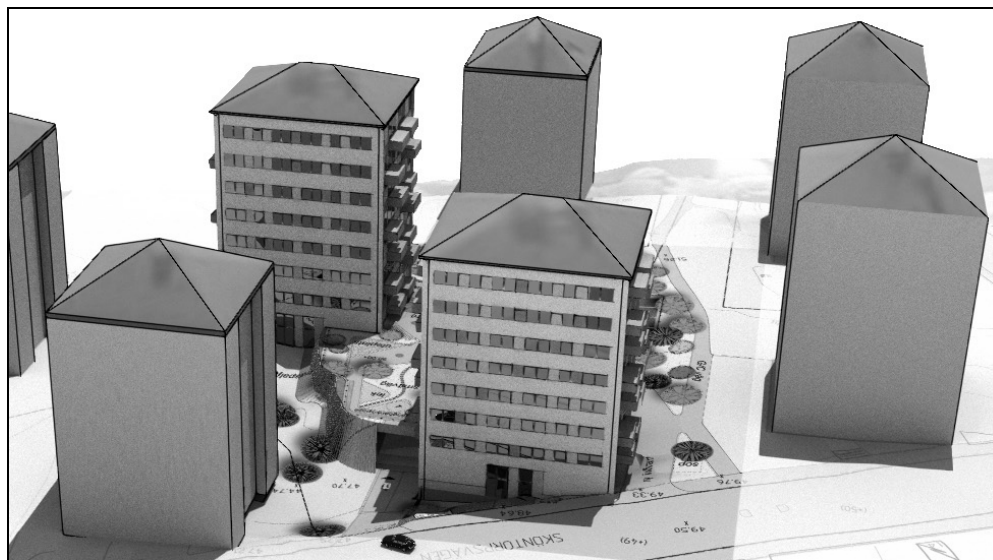
*Områdets läge i stadsdelen*

## Tidigare beslut

- MN 2005-11-24 Beslut om markanvisning för bostäder till JM AB, inriktningsbeslut samt planbeställning.
- SBN 2006-11-30 Beslut om planarbete i SBN (start-PM).

## Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget framgår av bilaga 1. Förslaget innebär två nya punkthus på mellan 8 och 10 våningar med ca 70 lägenheter.



*Bostadsprojektet sett söderut från Sköntorpsvägen (Sweco FFNS ark)*

### *Parkering och angöring*

Ett parkeringsgarage i två plan anläggs under bostadsgården, och det ena planet i detta med drygt 50 platser samt ett tiotal markparkeringsplatser på gården utgör parkering för de nya bostäderna. Därtill ska byggherren anlägga parkeringsplatser som kompensation för den parkeringsanläggning som försvinner. Angöring till bostadsgården respektive det nya parkeringsgaraget sker genom att två tillfarter anordnas från Sköntorpsvägen.

### *Trafik, kommunikationer och service*

Sköntorpsvägen är huvudgata genom Årsta med ca 6000 fordon per dygn och mycket tät busstrafik med bussar som ansluter till tunnelbanan och tvärbanan vid Gullmarsplan. Närmaste dagligvarubutik finns ca 100 meter västerut längs Sköntorpsvägen och närservice finns ca 600 meter bort vid Gullmarsplan. På en kilometers avstånd finns också köpcentret vid Globen. Skola finns inom 200 meter.

## Konsekvenser och exploateringskontorets synpunkter

### *Parkering*

Förslaget innebär att befintlig parkeringsanläggning om knappt 100 platser rivs. JM har låtit utföra en parkeringsutredning i samråd med exploateringskontoret och trafikkontoret. Slutsatsen är att anläggningen visserligen endast delvis nyttjas av närboende, men att de parkeringsmöjligheter som försvinner bör ersättas. Därför planeras det nya parkeringsgaraget på

bostadsfastigheten byggas i två plan där det ena planet med drygt 50 platser ska vara ersättningsplatser för de parkeringar som rivs. Utöver detta visar utredningen hur parkeringsförtätning kan ske på gatumark i närområdet. I några fall krävs anläggningsåtgärder på gatumark för att genomföra dessa förslag. Kontoret anser det viktigt för parkeringssituationen i området att dessa parkeringsmöjligheter kommer till stånd, och avser därför att avtala med byggherren om att denne ansvarar för dessa parkeringsförtätningar i samråd med trafikkontoret.

Kontoret bedömer att föreslaget antal nya parkeringsplatser i projektet tillsammans med nämnda åtgärder på gatumark sammantaget motsvarar projektets parkeringsbehov för såväl de nya bostäderna som med avseende på den parkeringsanläggning som rivs.

#### *Övriga anläggningar på fastigheten*

Utöver parkeringsanläggningen rymmer fastigheten idag en lokal återvinningsstation. Denna behöver sannolikt ersättas med ett nytt läge i närområdet. Förslaget medför också att byggherren måste flytta befintlig busshållplats med väderskydd inom fastigheten ca 5-6 meter västerut längs Sköntorpsvägen för att få plats för de nya infarterna.

#### *Miljökonsekvenser*

Planens miljökonsekvenser redovisas i planbeskrivningens miljökonsekvensbeskrivning i bilaga 1.

#### *Park, rekreation och påverkan på barn*

Området har god tillgång på rekreationsområden, och förslagets påverkan på rekreationen bedöms som ringa. Kontoret föreslår att områdets lokala rekreativvärden höjs i samband med byggnationen genom att staden rustar upp lekplatsen i Steningeparken precis söder om planområdet. I avvaktan på en upprustning genomför Enskede-Årsta stadsdelsförvaltningen just nu arbeten med att byta ut lekparkens lekredskap. Barns möjligheter att utöva sina aktiviteter förbättras också i och med att garageanläggningen ersätts med en bostadsgård som blir tillgänglig för lek.

I den södra delen av detaljplaneområdet finns ett markområde om ca 250 kvm med naturmark som är markerat med beteckningen B på detaljplanekartan. Marken angränsar till fastigheten Femlingen 1 och planlades på 1960-talet som kvartersmark, men har aldrig reglerats in i fastigheten Femlingen 1 utan ligger kvar inom stadens fastighet Enskede Gård 1:1. Marken har naturmarkskaraktär och har aldrig ianspråktagits eller nyttjats som kvartersmark. Kontoret begär därför att marken i samband med planläggningen i kv Säven nu planläggs som parkmark.

#### *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

I förslaget ianspråkats mindre partier grön mark, men i huvudsak ersätts en parkeringsanläggning med bostadsbebyggelse som får en ny bostadsgård med gräsytor. Det är viktigt att det nya parkeringsgaraget, bostadsgården och

bebyggelsen ansluts till angränsande naturmark på ett tillfredställande sätt. Som kompensation för den grönyta som ianspråkats i projektet föreslås att staden utför skötselåtgärder i naturmarken kring lekplatsen och fastigheten.

#### *Teknisk infrastruktur*

Bostadshuset kan anslutas till befintliga ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele. Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bl.a. innebär att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas inom fastigheten. Sophertering planeras med nedgrävd behållare samt grovsoprum.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Nuvarande intäkt från tomträttsavgäld för parkering kommer att upphöra, och staden får istället nya intäkter i form av tomträttsavgäld för de nya bostäderna. Den nya intäkten beräknas i kapitaliserad tomträttsavgäld uppgå till motsvarande ca 21 mnkr.

Utgifterna i projektet beräknas till ca 1,5 mnkr, huvudsakligen i form av lekplatsupprustning och grönkompensation. Därmed kan exploateringen sammantaget väntas generera ett överskott till staden.

#### *Måluppfyllelse*

Projektet stämmer överens med arbetet att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar på så sätt positivt till näringsliv och jobb i regionen.

#### *Preliminär tidplan och genomförande*

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under tredje kvartalet 2007.

Dessförinnan ska JM teckna en överenskommelse om exploatering med staden, och staden ska avtala med JM om nya villkor för tomträtten till Säven 4 som innebär upplåtelse för bostadsändamål. Då de nya villkoren trätt i kraft samt av staden anvisad mark från Enskede gård 1:1 reglerats in i fastigheten kan byggnationen påbörjas, tidigast fjärde kvartalet 2007.

Upprustningen av lekplats och grönkompensationsåtgärderna avses genomföras under 2008.

## **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret är positivt till förslaget och till att fastigheten kan omdanas till en ny attraktiv bostadsmiljö. Kontoret föreslår att staden rustar upp lekplatsen i Steningeparken precis söder om planområdet samt att skötselåtgärder utförs i naturmarken kring lekplatsen och fastigheten Säven 4 som grönkompensation. Kontoret begär att det på detaljplanekartan med B markerade området invid fastigheten Fegen 1 istället planläggs som parkmark. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden



överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

**SLUT**