



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

Dnr 2003-512-04298

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för Sätra centrum, norra delen, i stadsdelen Sätra för  
främst bostäder. Remiss och genomförandebeslut**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner detaljplanen för Sätra centrum, norra delen, i stadsdelen Sätra för främst bostäder.
2. Nämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar till stadsbyggnadskontoret på planremissen.
3. Nämnden godkänner att detta tjänsteutlåtande utgör genomförandebeslut för projektet samt uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för tomträttsfastigheterna samt försäljningsavtal med Stockholmskem.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret har till gatu- och fastighetskontoret remitterat ett förslag till detaljplan för främst bostäder för Sätra centrum, norra delen, inom stadsdelen Sätra, S-Dp 2003-16320-54.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2002-11-12 programmet för Sätra centrum. Nämnden gjorde vissa uttalande i beslutet men inga av dessa berör den norra delen av Sätra centrum.

Programområdet har uppdelats i två detaljplaner och aktuell remiss gäller för norra delen kring Kungssätravägen. Ca 130 lgh föreslås byggas i

området. Byggherrar är Stockholmshem (95 lgh) på fastigheten Bysätra 1 och Högsätra 8 samt KB Kungssätra (45 lgh) på fastigheten Björnsätra 1.

Mindre marktillskott av gångvägsområde erfordras för bebyggelsen på Bysätra 1. I övrigt sker förtätningen inom befintliga fastigheter. Alla tre projekten avser hyresrätter. Parkeringen löses genom garage samt viss markparkering på fastigheterna. Två nya delområden för parkering förelås utmed Kungssätravägen att samnyttjas för Stockholmshems bostäder och bostadsrättshusen på Högsätra 13 och 15. Mindre del av gatumark tillförs parkeringsområdena.

Gångvägen längs t-banan, norr om Kungssätravägen, justeras och en stödmur erfordras pga av ett mindre intrång på t-baneområdet. Planförslaget redovisar en överdäckning med parkering och grönytor över tunnelbanespåren norr om Kungssätravägen, som kan utföras när ekonomiska förutsättningar föreligger.

Samråd ang. planförslaget har hållits under februari 2004. De flesta frågorna och synpunkterna gällde begränsningar i utsikt och avskuggningar från nybebyggelsen samt antalet parkeringsplatser som ansågs bli för litet.

Exploateringskalkylen har förändrats något med tillägg för kostnader för upprustning av anslutande allmänna ytor. Intäkterna har inte förändrats då Stockholmshem äger sin mark och KB Kungssätra bygger inom egen tomträttsfastighet.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadskontoret som svar på planremissen. Vidare föreslås att nämnden godkänner att detta tjänsteutlåtande utgör genomförandebeslut för projektet samt uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för tomträttsfastigheterna samt försäljningsavtal med Stockholmshem.

## UTLÅTANDE

### Remiss

Stadsbyggnadskontoret har till gatu- och fastighetskontoret remitterat ett förslag till detaljplan för främst bostäder för Sätra centrum, norra delen, inom stadsdelen Sätra, S-Dp 2003-16320-54. 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. Nämnden gjorde vissa uttalande i beslutet men inga av dessa berör den norra delen av Sätra centrum.

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 norra delen och en för södra delen. Aktuell detaljplan omfattar norra delen vid Kungssätra vägen. I särskilt utlåtande redovisar kontoret till denna nämnd remiss av detaljplan för södra delen av Sätra Centrum.

### Analys

Detaljplanen redovisar ca 130 nya bostäder. Förslaget redovisas närmare i stadsbyggnadskontorets planbeskrivning daterad 2003-12-15, se bilaga 1. Byggstart beräknas ske under 2005.

### 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 %.

Stockholmshem planerar bygga tre bostadshus, varav två kopplade, på fastigheten Bysätra 1 (45 lgh) och två kopplade bostadshus på Högsätra 8 (40 lgh). Tomträttshavaren KB Kungssätra planerar bygga ett lamellhus på Björnsätra 1, 45 lgh.

Parkeringsgarage uppförs på Björnsätra 1 och Bysätra 1. Viss markparkering anläggs också på båda fastigheterna.

Två markparkeringar anläggs längs Kungssätravägen på del av Högsätra 15 och mindre yta av gatumark. Parkeringarna avses samnyttjas av Stockholmshem och bostadsrättsföreningarna på Högsätra 13 och 15. Föreningarna hyr idag markparkeringsplatser hos Stockholmshem på Bysätra 1. Några bilplatser ytterligare kan anläggas på Högsätra 15 men ett större antal skulle åstadkomma stora ingrepp i marken med höga stödmurar. Föreslagen lösning är till fördel för de boende på höjden, men även för Stockholmshems hyresgäster i intilliggande hus.

Detaljplanen redovisar en överdäckning över T-banespåret norr om Kungssätravägen, med parkeringar och grönytor, som kan byggas ut när ekonomiska förutsättning kan erhållas.

Parkering för Högsätra 8 anordnas på fastigheten och ett parkeringsdäck utläggs i planen. Lastinfart till butikslokalerna på Högsätra 10 sker över fastigheten Högsätra 8 inom parkeringsområdet.

GC-vägen öster om Bysätra 1 flyttas in något på t-baneområdet varvid en stödmur måste uppföras som fortsättning på den stödmur som börjar söder om Kungssätravägen. Genom detta kan fastighetsmarken för Bysätra 1 utökas något utan att någon värdefullare växtlighet behöver borttagas.

## Samråd

Samrådsmöte hölls för norra delen den 11 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 få eller för dyra jämfört med dagens många fria bilplatser.

## Konsekvenser

### *-ekonomiska*

En preliminär kostnadsberäkning har gjorts för norra etappen i projektet om ca 130 lgh. Stadens kostnader för projektet beräknas preliminärt till ca 3,1 mnkr och intäkter från tomträtsupplåtelse och försäljning av mindre markområde till Stockholmshem (som äger sin mark) ca 3,8 mnkr.

### *-miljö*

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

### *-måluppfyllelse*

Syftet med kompletteringen med nya bostäder är att stärka Sättra centrum och hejda den nedåtgående spiralen i centrumområdet. Stadsdelen har många värdefulla kvalitéer och har ett bra läge både för kommersiell verksamhet och bostäder. Därtill finns ett stort friluftsområde, Sättraskogen, 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*

Ca 600 m<sup>2</sup> av parkmark av gångvägsområde tillförs fastigheten Bysättra 1 för att erhålla mer gårdsutrymme. Gångvägen sidoflyttas därvid något in på tunnelbaneområdet. Ingen värdefullare växtlighet berörs.

### *-tillgänglighet*

Alla nybyggnader förses med hiss, handikapplatser för bil anordnas nära bostadsentréerna. Gångvägar inom planområdet föreslås ändras där så är möjligt för att bli flackare och mera handikappvänliga.

**Genomförande**

Kontoret föreslår att med hänsyn till de begränsade kostnaderna och intäkterna för projektet att genomförandebeslut för projektet kan erhållas genom detta utlåtande och att kontoret ges i uppdrag att teckna erforderliga avtal för tomträttsfastigheterna samt försäljningsavtal med Stockholmshem.

**Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret anser att de nya bostäderna samt den allmänna upprustningen är mycket positivt för Sättra centrum. Genom tillskottet ökar underlaget för service och handel i centrumområdet. Sättra centrum har ett mycket gott kommunikationsläge med tunnelbana och närhet till E4/E20. Lokalbuss trafikerar centrumområdet. Kontoret anser att Sättra centrum kommer gynnas av mer bostäder och en ökad stadsmässighet, 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. Vidare föreslås att nämnden godkänner att detta tjänsteutlåtande utgör genomförandebeslut för projektet samt uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för tomträttsfastigheterna samt försäljningsavtal med Stockholmshem.

**SLUT**