

S

GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2002-04-16

Handläggare: Lars Fyrvald  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 263 61  
e-mail: [lars.fyrvald@gfk.stockholm.se](mailto:lars.fyrvald@gfk.stockholm.se)

2002-03-21

Dnr: 02-512-642

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för del av kv. Årstaberg mm i Liljeholmen. Remiss.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner och överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remiss för ny detaljplan inom kvarteret Årstaberg mm i Liljeholmen, S-Dp 2001-07922-54.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Planförslaget innehåller drygt 200 lägenheter. Bebyggelsen utformas mot söder som lamellhus i fyra-fem våningar. Mot norr placeras sex punkthus i fyra-sex våningar. Planförslaget följer i stort intentionerna i det program för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. JM AB äger huvuddelen av marken som ska bebyggas och är byggherre för projektet. Planområdet har idag planbeteckningen allmänt ändamål. Samhall är hyresgäst i den tvåvånings kontorsbyggnad som idag finns inom fastigheten Årstaberg 1.

Bilaga 1: Förslag till detaljplan.

## UTLÅTANDE

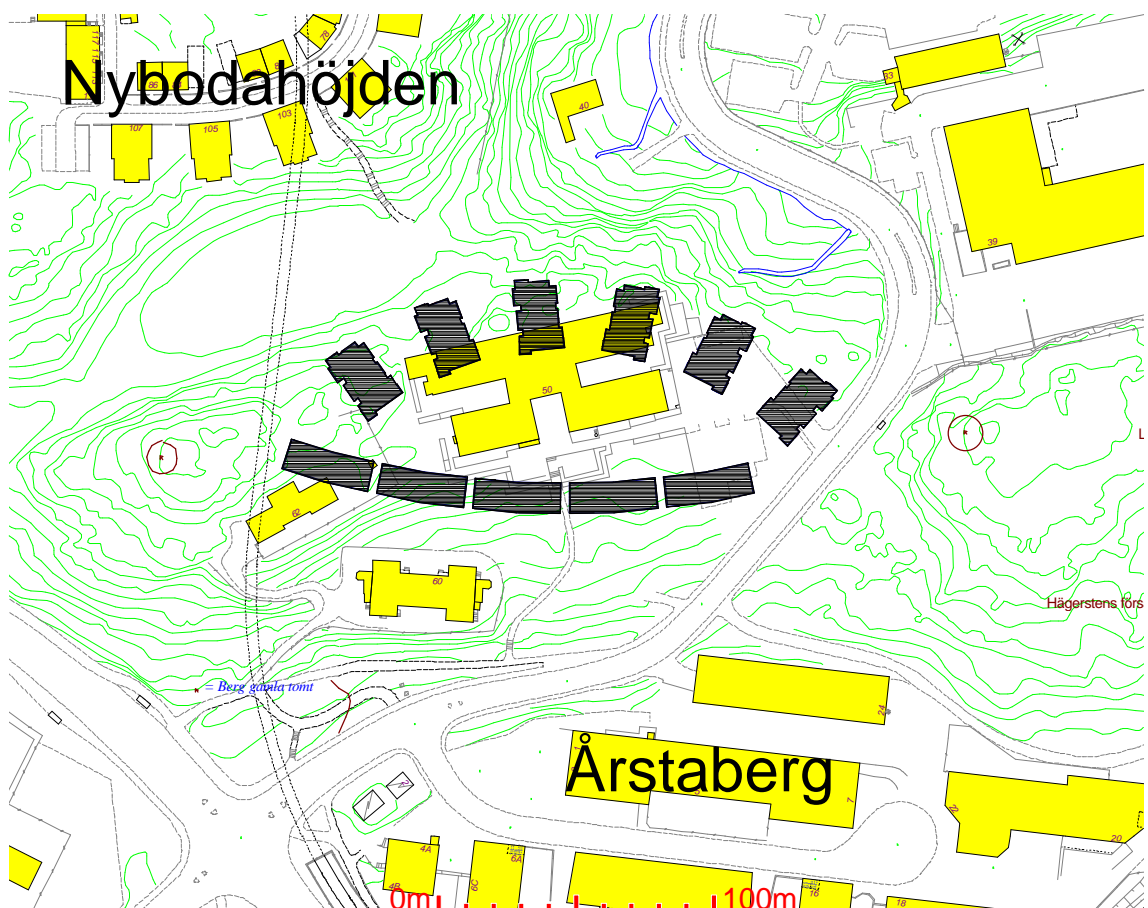
### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för byggnation av drygt 200 lägenheter inom kvarteret Årstaberg mm i stadsdelen Liljeholmen. Remissen ska besvaras senast den 12 april 2002.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade den 22 augusti 2000 att godkänna remissvaret för programmet för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen. I programmet ingick den nu föreslagna bostadsbebyggelsen söder om Nybodahöjden vid Sjöviksbacken. JM AB äger huvuddelen av marken som ska bebyggas och är byggherre för projektet. Planområdet har idag planbeteckningen allmänt ändamål. Samhall är hyresgäst i den tvåvånings kontorsbyggnad, som ligger inom fastigheten. De avser att flytta under sommaren. JM kommer att riva den befintliga byggnaden, för att ge plats för de nya bostäderna.

### Planförslag

I bilaga 1 finns detaljplanehandlingarna samt en nedförminskad plankarta. På bilden nedan är den föreslagna bebyggelsen mörkare skrafferad.



Planområdet ligger intill Nybodahöjden och den kommande pendeltågstationen i Årstaberg.

Planförslaget innehåller drygt 200 lägenheter. Bebyggelsen utformas mot söder som lamellhus i fyra-fem våningar. Mot norr placeras sex punkthus i fyra-sex våningar. Bebyggelsen angörs från Sjöviksbacken. Inom området anläggs en angöringsgata på kvartermark. Parkeringsbehovet är beräknat till 0,7 bilplatser per lägenhet. Merparten av platserna förläggs till ett nytt garage under gården. Ett mindre antal platser utformas som kantstensparkering utmed angöringsgatan. Huvuddelen av marken är som tidigare nämnts avsatt som mark för allmänt ändamål i gällande planer. Utöver detta tas ett litet område med parkmark i anspråk. Det blivande bostadsområdet har mycket nära till allmänna kommunikationer.

### **Miljökonsekvenser**

Området är bullerutsatt, främst från de stora trafiklederna i söder, men även från Sjöviksbacken. För att klara gällande bullerkrav läggs lamellhusen i söder som en nästan sammanhängande rad, som gör att gårdsmiljön blir relativt tyst. Området kan med utgångspunkt från känd verksamhet inte befaras innehålla markföroreningar.

Planområdet ligger i kanten av en spridningskorridor mellan Årstaskogen och grönområdet kring Nybodahöjden, vidare ner mot Vinterviken. Planutbredningen i det nu aktuella planförslaget följer i stort sett de planer som fanns redovisade i programmet för stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen. Planområdet har breddats något åt norr, samtidigt som två hus åt söder, längs med Sjöviksbacken, tagits bort. Mellan planområdet och Nybodahöjden finns en våtmark med högt naturvärde. Vid nybyggnationen skall möjligheten att leda ytdagvatten från bostadsområdet till våtmarken undersökas. Detta för att undvika en risk för torrläggning av våtmarken.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Eftersom marken är privatägd (JM) planerar staden inte för några stora investeringar. I det stora programmet för hela stadsutvecklingsområdet ingår att staden skall bygga om och bredda hela Sjöviksbacken. I samband med detta ska vägen höjas något för att underlätta för byggherren att klara tillgänglighetsnormerna inom kvartersmarken på Årstaberget 1. Genomförandet bedöms kunna vänta tills den större ombyggnaden av hela Sjöviksbacken genomförs. I övrigt kan det bli tal om smärre investeringar för att öka tillgängligheten till omkringliggande naturmark.

### **Genomförande**

Gatu- och fastighetsnämnden godkände i samband med redovisningen av programmet för hela stadsutvecklingsområdet ett intentionsavtal mellan staden och JM kring det totala genomförandet inom området. I detta ingår ett markbytesavtal där staden får de delar av JM:s mark, som läggs ut som allmän plats. JM får i markbytesavtalet mark för bostadsändamål belägen i anslutning till fastighetsgränser motsvarande ca 10 000 – 15 000 kvm BTA. Marken för ett av lamellhusen samt delar av några övriga hus ska räknas in i detta stora markbyte för hela stadsutvecklingsområdet. Detta kommer att regleras senare i ett separat exploateringsavtal för området alternativt i någon form av ramavtal.

I västra delen av området har kontorets fastighetsförvaltning en äldre skolbarack som är uthyrd för daglig verksamhet för Enskede-Årsta stadsdelsförvaltning. Denna kommer att behöva rivras och ersättningslokaler måste hittas för verksamheten. I ovannämnda

intentionsavtal har staden och JM kommit överens om att staden ansvarar för evakueringen samt att staden och JM delar på kostnaderna för detta.

### **Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antagas under tredje kvartalet 2002.

JM räknar med att riva byggnaden i slutet av 2002 och att därefter påbörja sprängningsarbetena för det stora garage som ska ligga under ca halva området.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Gatu- och fastighetskontoret har medverkat vid planens framtagande och kan i det stora hela konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Kontoret vill dock framföra följande synpunkter som kan beaktas i det kommande planarbetet:

- ? I planförslaget är Sjöviksbacken 14 meter bred. Vid den blivande ombyggnaden avses vägområdet få bredden 18 meter. Detta föreslås regleras genom att området för huvudgata breddes med ca två meter åt varje sida genom hela planområdet. Den i planärendet omnämnda höjningen av Sjöviksbacken bör göras så liten som möjligt, för att undvika negativa konsekvenser beträffande lutningar längre söderut längs vägen.
- ? Infartsförbud bör markeras längs plangränsen mot Årstaberget 1 på bägge sidor om huvudinfarten till området.
- ? Det är önskvärt att utformning och läge för punkthuset närmast Sjöviksbacken studeras för att möjliggöra en bredare spridningskorridor i naturmarken norr om planområdet i det läget där den är som smalast. Möjligheten att skjuta det västligaste punkthuset några meter åt söder, bort från våtmarken, bör även studeras i det fortsatta planarbetet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden åberopar och överlämnar detta tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

**SLUT**