



Handläggare: Karl Ingelstam  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 264 78  
[karl.ingelstam@gfk.stockholm.se](mailto:karl.ingelstam@gfk.stockholm.se)

2001-02-16

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Markanvisning för kompletteringsbebyggelse vid nedgrävd kraftledning i Årsta**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att i enlighet med detta tjänsteutlåtande ge markanvisning i Årsta till JM, SBC och Familjebostäder med 1/3 vardera.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

#### **SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetskontoret föreslår markanvisning till JM AB, SBC Mark AB och AB Familjebostäder med 1/3 vardera för totalt ca 1000 nya lgh i Årsta. De tre bolagen har gemensamt sökt markanvisning för några markavsnitt längs kraftledningssträckan mellan Gullmarsvägen och Årstabergsvägen. Förslaget innebär att kraftledningen grävs ned vilket kan skapa en i flera avseenden förbättrad stadsmiljö. Förslaget bygger också på att karaktären på Huddingevägen/Johanneshovsvägen förändras när Södra länken står klar, och att den avsmalnade gatan kan ge plats för ny bebyggelse. Kontoret har i samråd med Stadsbyggnadskontoret analyserat det idéförslag som ligger till grund för ansökan, och detta har bearbetats för att värdefull parkmark ej ska tas i anspråk. Föreslagen exploatering kan finansiera kraftledningens nedgrävning genom stadsdelen. Kontorets fortsatta utredningar får utvisa om det är lämpligt att samtidigt markförlägga en längre kraftledningssträckning än den genom Årsta.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

JM AB, SBC Mark AB och AB Familjebostäder har gemensamt inkommit med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse om ca 1000 nya lägenheter i Årsta. Genom att markförlägga kraftledningssträckan mellan Gullmarsvägen och Årstabergsvägen kan byggbar mark frigöras och ny exploatering kan finansiera ledningens nedgrävning.

Stadsdelen Årsta har idag en hög andel små lägenheter och befolkningen är åldrande, varför stadsdelen är i stort behov av nytillskott av bostäder. Det innerstadsnära läget, närheten till Årstaskogen/Årstaviken och de goda kommunikationerna med snabbspårvägen gör samtidigt stadsdelen mycket attraktiv för ny bostadsbebyggelse och väl lämpad för ytterligare förtätning. Bostadsbeståndet i Årsta har ägarfördelningen 42% bostadsrättsföreningar, 42 % privatpersoner eller bolag och 16% allmännyttan. (USK 1999/2000)

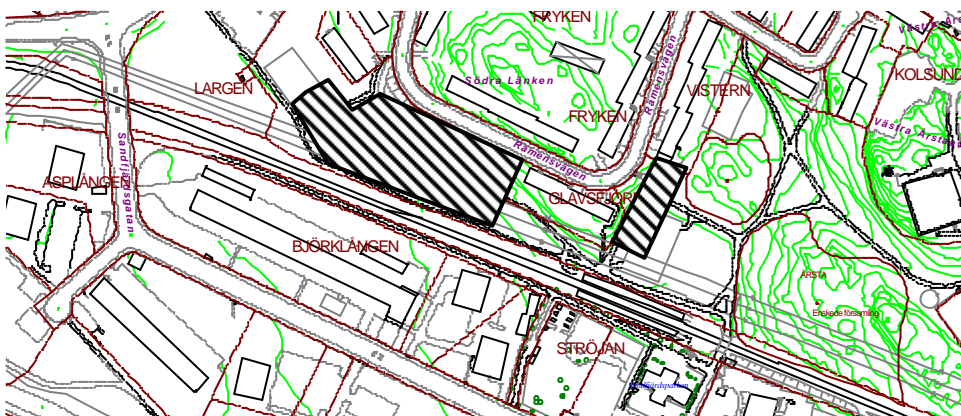
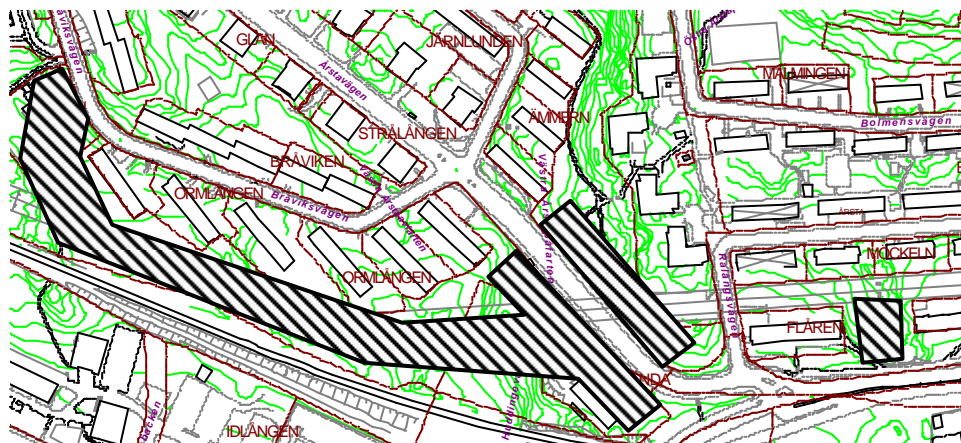
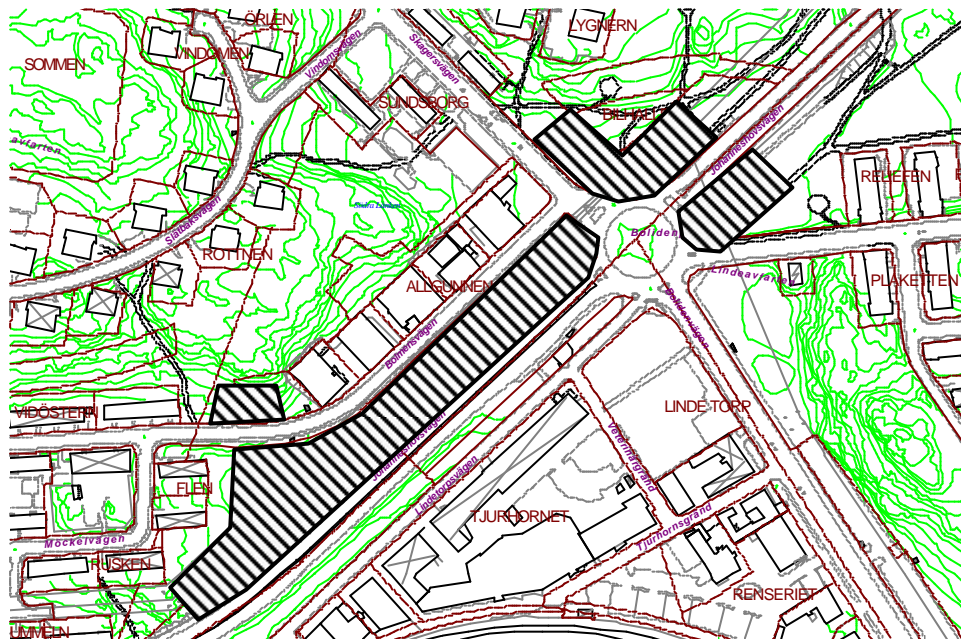
Bostadsprojekt som för närvarande pågår eller diskuteras i Årsta är kv Largen vid Åmänningevägen (PEAB, ett tredje bostadshus) och vid kv Närdingen och Sköntorp (PEAB, ca 110 lgh). Nämnden gav 2000-12-12 markanvisning för totalt ca 200 lgh i fyra projekt vid Bolidenvägen (JM), vid Gullmarsvägen (HSB), Hjälmarsvägen (JM/Seniorgården) samt vid på Storsjövägen (anbud). Ytterligare två anvisningar (ca 50 lgh till JM resp Besqab) har i det sammanhanget föreslagits av kontoret och förelagts nämnden för ställningstagande den 20 februari 2001.

### Analys

De luftburna kraftledningarna genom Stockholms ytterstadsområden medför olika typer av konsekvenser för stadsmiljön. Ledningarna går i vissa avsnitt betänkligt nära befintlig bebyggelse och på vissa avsnitt skapas korridorer av illa utnyttjad mark. Att i stället förlägga kraftledningar under jord kan skapa förbättrad stadsmiljö i form av positiva visuella effekter, förbättrad bebyggelsestruktur samt sundare bostadsmiljöer och minskad oro kring exponering för magnetfält. Den nuvarande kraftledningen i Årsta löper genom hela stadsdelen. De stadsmiljöförbättringar förslaget leder till berör därmed stora delar av Årsta.

Parallellt med detta ärende genomför kontoret på uppdrag av gatu- och fastighetsnämnden en mer förutsättningslös utredning kring förutsättningarna för att markförlägga kraftledningar i ytterstaden (GFN 2001-01-23). Det är av stor vikt att en nedgrävning av kraftledningen genom Årsta sker i sammanhang med omkringliggande områden. Kontoret ser därför över olika alternativa sträckningar och tekniska lösningar för nedgrävningen samt kostnader och kostnadsfördelning. Frågorna diskuteras även med ledningshavaren Birka Energi AB i detta ärende. För sträckan genom Årsta finns de ekonomiska förutsättningarna för en nedgrävning av kraftledningen då denna väl kan bäras av den föreslagna exploateringen.

Föreslagen markanvisning omfattar mark kring Bolidenplan och Västerut längs Huddingevägen/Johanneshovsvägen på dess norra sida, kring Årstavägens infart från Huddingevägen/Johanneshovsvägen samt områden söder om Bråviksvägen och Rämensvägen. Skisserna i idéförslaget uttrycker grovt vilka volymer och lägen som kan bli aktuella. Bebyggelsens verkliga struktur och utformning blir en fråga för det fortsatta programarbetet.



## Samråd

Kontoret har samrått med stadsbyggnadskontoret som har tillstyrkt föreslagen bebyggelsestruktur. Enskede-Årsta stadsdelsförvaltning har underhand informerats, liksom stadsdelsnämndens ordförande. Även Birka Energi AB har informerats.

## Konsekvenser

Verksamheterna i det angränsande kv Allgunnen får ett förändrat läge då Huddingevägen/Johanneshovsvägen försvinner som genomfartsled. Med anledning av detta och av närheten till föreslagen bostadsbebyggelse bör man på sikt överväga ändrad inriktning för vissa verksamheter. Olika verksamheters behov av skyddsavtånd ska studeras vidare och utgöra grunden för den fortsatta inriktningen inom kvarteret. Frågan om lokalbehov för lokal service får också prövas.

Den föreslagna bebyggelsens exakta placering och utformning blir en fråga för det fortsatta programarbetet. Följande frågor bör behandlas speciellt i det arbetet. Barnstugan i kv Leken berörs, ny lokal för verksamheten kan eventuellt inrymmas i nybebyggelsen. Bollplanen vid kv Glavs fjorden kan visa sig behöva ersättas. Parkeringsytan väster om kv Glavs fjorden kan visa sig behövas även fortsättningsvis.

### *Ekonomiska konsekvenser*

2/3 av markområdet föreslås anvisas för bostadsrätter och marken i dessa avsnitt kommer att säljas. Priset sätts med vägledning av försäljningspriset i en markanvisning på Storsjövägen i Årsta som lämnats ut på anbud. Anbudstiden löper ut den 15 mars varför ärendet preliminärt kommer att redovisas till nämnden den 24 april 2001. Den 1/3 som föreslås anvisas för hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt.

Den föreslagna exploateringen skall bära kostnaderna för kraftledningens nedgrävning på avsnittet genom Årsta. Det innebär att hänsyn till den kostnaden får tas vid markens försäljning. Enligt kontorets bedömning kommer intäkterna från föreslagen exploatering klart att kunna täcka kommunens kostnader för kabelnedgrävningen. De exakta kostnaderna är beroende av vilka sträckningar som markförläggs, tekniska lösningar mm. Stadens exploateringskostnader kommer att utredas under fortsatt planarbete.

### *Trafik*

Då Södra Länken står färdig år 2004 beräknas genomfartstrafiken minska i hela Årsta. Längs Huddingevägen /Johanneshovs vägen kan trafikmängden komma att minska dramatiskt från ca 45.000 till ca 15.000 fordon per dygn.

Föreslagen bebyggelse längs denna gatusträcka förutsätter att vägen smalnas av och byggs om till stadsgata med ett körfält i vardera riktning. En sådan ombyggnad finns redovisad i kontorets trafik- och gatumiljöplan för stadsdelen. Även cirkulationsplatsen vid Bolidenplan bör därmed kunna krympas för att omdanas till en mer intim stadsmässig miljö omgärdad av bebyggelse. Trafikangöring för ny bebyggelse söder om Bråviksvägen och Rämensvägen kan ske med mindre tillfarter från befintliga gator.

### *Miljökonsekvenser*

Enligt förslaget ianspråk tas långsträckta partier mark längs kraftledningen som idag i huvudsak är parkmark och gatumark. Det är av stor vikt att värdefulla grönområden ej tas i anspråk för bebyggelse, och en analys har gjorts med utgångspunkt från stadens grönkarta. Kontoret har i samråd med Stadsbyggnadskontoret analyserat det idéförslag som ligger till grund för ansökan, och detta har bearbetats för att värdefull parkmark ej ska tas i anspråk.

Två parkområden längs kraftledningen har funktionen av grannskapsparker och genom att markförlägga kraftledningen kommer dessa parkområdens värden att förhöjas. Områdena är belägna söder om Gullmarsvägen samt väster om Bråviksvägen. Kontoret anser att föreslaget ianspråktagande av parkmark är godtagbar med hänsyn till rekreationsvärden, ekologiska värden och landskapsbildsvärden.

Bullernivåerna längs Huddingevägen/Johanneshovsvägen som idag ligger på över 70 dBA kommer att minska när Södra länken är utbyggd. Fördjupade bullerstudier kommer dock att krävas.

Läget längs snabbspårvägen innebär goda kollektiva kommunikationer. De detaljerade miljökonsekvenserna ska utredas i kommande planarbete.

### *Måluppfyllelse*

Detta förslag ger ca 1000 nya lgh, varav 2/3 med bostadsrätt och 1/3 med hyresrätt och utgör ett välkommet nytillskott av lägenheter i gott kollektivtrafikläge. Samtidigt försvinner den luftburna kraftledningen vilket höjer kvaliteten på grönområden och bostadsmiljöer.

### **Kontorets förslag**

Kontoret föreslår att de aktuella områdena längs kraftledningen i Årsta markanvisas i enlighet med detta tjänsteutlåtande till JM AB (bostadsrätter), SBC Mark AB (bostadsrätter) och AB Familjebostäder (hyresrätter) med 1/3 vardera för totalt ca 1000 nya lägenheter. Den geografiska fördelningen mellan byggherrarna har ännu inte gjorts upp. Kontoret anser att bolagen inte ska tillåtas omfördela sina respektive andelar av markanvisningen sinsemellan.

# S

Efter nämndens beslut i frågan ska avtal om markanvisning tecknas med bolagen. Avtalen skall utöver de sedvanliga villkoren även reglera byggbolagens ansvar för kraftledningens nedgrävning.

**SLUT**