



Kontaktperson  
Jörgen Modig  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 265 34  
jorgen.modig@gfk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2005-06-23

**Ändrad detaljplan för fastigheten Lunda 6:1 i Lunda. Remiss av programförslag.**

**Förslag till beslut**

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för ny detaljplan inom fastigheten Lunda 6:1 i Lunda, S-Dp 2004-06696-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Småa AB vill bygga ett 40-tal småhus inom del av fastigheten Lunda 6:1. Området tillhör idag Lunda, men ansluter närmast till småhusområdena i Kälvesta. Småhus är en eftertraktad och populär bostadstyp, med ett litet utbud i Stockholm. Projektet kan således bli ett värdefullt tillskott.

Småas förslag bygger på den gröna trädgårdsstaden med parhus längs en gemensam gatuslinga. Grönyta tas i anspråk, men kompenseras genom att nya grönytor återskapas. Nya träd och buskar planteras då nya trädgårdar anläggs. Vidare planeras en naturlekplats och en lekäng.

Exploateringsens miljökonsekvenser har kartlagts och studerats. Kontoret bedömer att föreslagen exploatering kan genomföras utan att dessa värden går förlorade samt att bullernivåerna från Lunda industriområde understiger gällande riktvärden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Lunda 6:1 i Lunda. Remissen ska besvaras senast den 31 maj 2005. Kontoret har bett om utökad svarstid för att få inkomma med svar då marknämnden fattat beslut i ärendet.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2004-02-17 att anvisa mark inom fastigheten Lunda 6:1 till Småa AB (nedan kallat Bolaget). Marken skall efter fastighetsbildning överlåtas på Bolaget eller upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet i maj år 2004.

Området består idag av öppen mark med inslag av trädgrupper och sly. I utkanten av området passerar en gång- och cykelväg på en gammal banvall. Området gränsar i norr och i väst till Järfällas småhusbebyggelse, i söder till Kälvestas radhusområde och i öster mot Lunda industriområde.

### Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-02-17 att anvisa marken till Småa AB för bostadsändamål.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2004 att planarbete skulle påbörjas.

### Programförslag

Förslaget bygger på den gröna trädgårdsstaden och innehåller ett 40-tal småhus, grupperade som parhus längs en gemensam gatuslinga. Husen föreslås i två våningar med en inredningsbar vind. Parkering skall i huvudsak ske i garage på tomten. Vid infarten till området förläggs en gemensam miljöstation. (se bilaga 1: Programförslag)

### Tillgänglighet

Markområdet är beläget i en sänka, med den kringliggande bebyggelsen förlagd på höjderna runt omkring. Området har en mer naturlig koppling till bebyggelsen i Järfälla, men förbinds ändå på ett bra sätt till Kälvesta via befintligt gång- och cykelstråk.

Tillgången till kollektivtrafik bedöms som god. Området har ca 350 meter till närmaste busshållplats längs Sörgårdsvägen. Bussarna trafikerar bl.a. Spånga station och Vällingby centrum.

Krav ställs på Bolaget att följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder.

### **Miljökonsekvenser**

Tillsammans med stadsbyggandskontoret och Småa har kontoret studerat olika miljökonsekvenser i samband med föreslagen exploatering. Områdets fornlämningar har ringats in. Lokala rekreativvärden har kartlagts och studerats. Kulturlandskapet, i form av stenmur, stigar och diken, har tagits fasta på. Bullermätningar har genomförts med avseende på områdets närhet till Lunda industriområde.

Kontoret bedömer att föreslagen exploatering kan genomföras utan att dessa värden går förlorade. Vidare konstateras att bullernivåerna understiger gällande riktvärden.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Exploateringen innebär att befintlig grönyta tas i anspråk. Småhusbebyggelsen medför dock att nya grönytor återskapas. Nya träd och buskar planteras då trädgårdar anläggs. Vidare planeras en naturlekplats, en lekäng samt att området rensas på sly. Den skogbevuxna bergknallen i områdets mitt bevaras.

### **Barnkonsekvenser**

I den pågående planprocessen skall både privata och allmänna intressen vägas samman. Kontoret har bl.a. kartlagt barnens lekplatser inom det föreslagna exploateringsområdet. Den planerade bebyggelsen har utformats på sådant sätt att befintliga lektytor bibehålles. Vidare skall den nya gatan utformas så att hastigheten hålls nere.

### **Småa-avtalet**

I samband med stadens försäljning av aktier i Småa AB träffades ett avtal med bolaget. Enligt avtalet skall staden anvisa mark, motsvarande ett visst antal tomter. Bolaget har vidare rätt att förvärva tomterna till ett pris som

inklusive anslutningsavgifter och grundläggningsbidrag motsvarar avgäldsunderlaget. Kontoret har sedan tidigare anvisat erforderlig mark. Nu återstår arbetet att ta fram detaljplanerna för de olika projekten samt att träffa avtal om exploatering.

## Ekonomi

Den föreslagna exploateringen på Lunda 6:1 medför att ny gata måste byggas ut fram till området. Ansvarsfördelningen mellan staden och Bolaget för denna gatukostnad är ännu ej förhandlad. Utbyggnaden innebär också att nya va-ledningar måste dras fram till området samt att befintliga elledningar i gångbanan eventuellt måste flyttas. Projektets kostnader uppgår preliminärt till 2,3 mnkr. Driftkostnaderna för stadsdelen ökar marginellt.

Kontoret har gjort en grov uppskattning av projektets intäkter och kostnader. Kalkylen visar på ett mindre överskott.

## Tidplan mm

Kontoret bedömer att plansamråd kommer att hållas under september månad år 2005. Mot bakgrund av detta planerar Småa sin byggstart till sommaren nästa år.

Om den kommande planremissen i stort överensstämmer med denna programremiss, avser kontoret att besvara planremissen på delegation. Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller i så fall då överenskommelse om exploatering skall träffas med Bolaget, preliminärt under kv.4 2005.

## Kontorets synpunkter och förslag

Staden har sedan tidigare ett åtagande gentemot Småa AB. Kontoret har under 2003 och 2004 anvisat återstående tomtmark. Nu återstår arbetet att ta fram detaljplaner för de olika projekten samt att träffa avtal om exploatering. Projektet är således ett led i arbetet med att fullfölja stadens åtagande.

Småas förslag till exploatering kan ge ett tillskott på ca 40 lägenheter i form av småhusbebyggelse. Småhus är en mycket eftertraktad och populär bostadstyp, med ett litet utbud i Stockholm. Projektet kan således bli ett värdefullt tillskott.

Kontoret bedömer att områdets infart måste studeras ytterligare. Området bör angöras via Tumultgränd, men vägutformningen kan troligtvis förbättras något så att befintliga grönstråk bättre hänger samman.

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

2005-05-27



Exploateringens miljökonsekvenser har kartlagts och studerats. Kontoret bedömer att föreslagen exploatering kan genomföras utan att dessa värden går förlorade samt att bullernivåerna kan klaras.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

**SLUT**