



Kontaktperson  
Rebecca Westring  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 12  
rebecca.westring@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-02-16

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 i Östberga till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut.**

**Förslag till beslut**

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**Sammanfattning**

AB Svenska Bostäder har erhållit medel ur miljömiljarden för att riva en panncentral och sanera marken inom fastigheten Ätten 5 i Östberga som bolaget innehar med tomträtt. Rivningen möjliggör att ca 80 nya bostäder kan byggas huvudsakligen inom Svenska Bostäders egen mark. För att åstadkomma exploateringen krävs dock att en del av Årsta 1:1 också tas i anspråk. Svenska Bostäder har därför ansökt om markanvisning i anslutning till Ätten 5. I Östberga finns idag en brist på parkeringsytor och i förslaget redovisas även ett markområde där markparkering kan ordnas för den befintliga bebyggelsen.

Markområdet som föreslås anvisas till Svenska Bostäder är huvudsakligen parkmark som inte innehåller några rekreations- eller naturvärden.

Förslaget omfattar inga investeringsutgifter för staden och bedöms ge ett överskott till staden i form av tomträttsavgäld för de nya bostäderna.

## Bakgrund

Inom fastigheten Ätten 5 i Östberga finns idag en panncentral som ska rivas och marken saneras. Svenska Bostäder har erhållit medel ur miljömiljarden för genomförande av rivning och sanering. Rivningen möjliggör att fastigheten istället planläggs för bostäder i linje med den komplettering som redan pågår inom Östberga. Nya bostäder föreslås uppföras huvudsakligen inom Svenska Bostäders fastighet, men för att åstadkomma exploateringen krävs att intilliggande parkmark också tas i anspråk. Svenska Bostäder har därför ansökt om anvisning av mark i anslutning till Ätten 5, som företaget innehar med tomträtt.

I Östberga finns idag ett underskott på parkeringsplatser även för den befintliga bebyggelsen. I markanvisningsförslaget redovisas därför också en yta där Svenska Bostäder kan iordningställa markparkeringsplatser för att möta behovet av parkering i stadsdelen.



Bild 1. Översiktskarta.

För Ätten 5 gäller stadsplan Pl 6500 från 1966 som anger ändamålet värme-central. Övriga markområden som berörs av förslaget är parkmark samt ett delområde som har ändamål pumpstation enligt Dp 93045 respektive Dp 1998-3134-54. Dessa båda detaljplaner har genomförandetid kvar, till år 2016 och 2015.

Sedan år 2000 har ett flertal projekt i syfte att komplettera bebyggelsen från slutet av 1960-talet pågått i Östberga. Under 1990-talet togs tre detaljplaner fram för förtätning på de då överdimensionerade parkeringsytorna som fanns i området. Under detta och nästa år kommer de sista etapperna i de detaljplanerna att färdigställas. Bostadsbebyggelse inom Ätten 5 fanns med på illustrationer i det tidigare planarbetet.

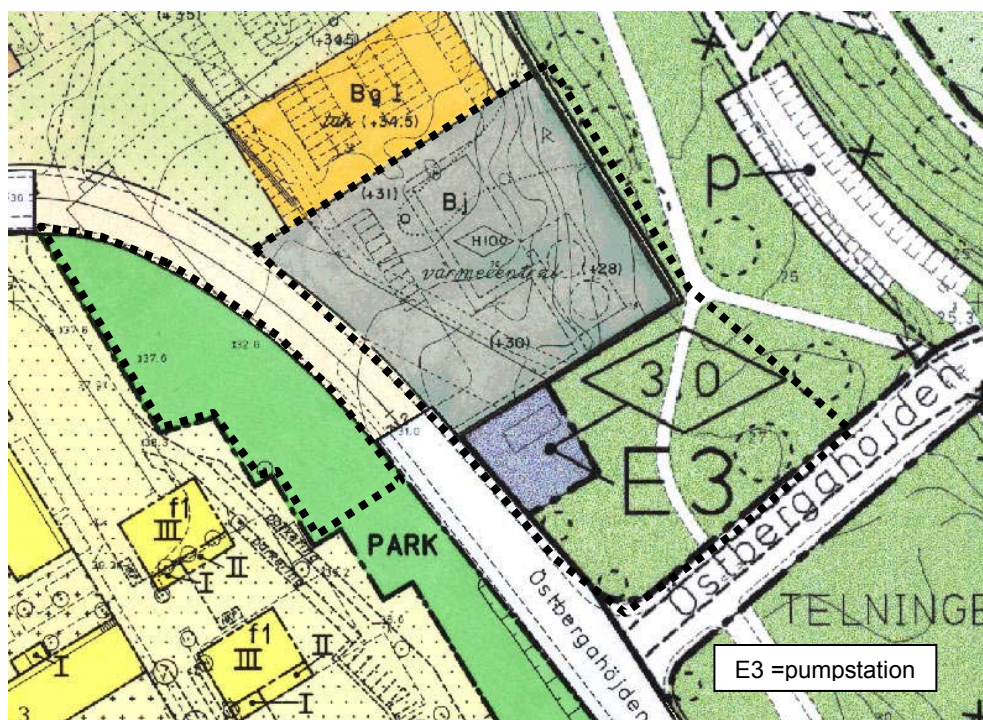


Bild 2. Gällande planbestämmelser. Prickad linje anger områden som berörs av förslaget.

### Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller ca 80 hyreslägenheter i fyra femvåningshus. Parkeringsbehovet för de nya bostäderna föreslås lösas med markparkering inom fastigheten.



Bild 3. Utbyggnadsförslag. Områden som föreslås för markanvisning är rödmarkerade.

Skissen visar i stora drag förslagets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen vilket kan innebära förändringar av förslaget.

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som GFN angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Två markområden föreslås anvisas till AB Svenska Bostäder, dels ca 2 700 kvm i direkt anslutning till fastigheten Ätten 5 för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten och dels ett område om ca 1 800 kvm sydväst om Ätten 5 på andra sidan gatan (Östberga höjden) för anordnande av ytterligare markparkering i stadsdelen.

När förtätningsprojektet i Östberga påbörjades fanns det ett överskott på parkeringsplatser i stadsdelen, men idag råder istället en brist som inte förutsågs i det tidigare planarbetet. Det är därför angeläget att försöka iordningställa fler p-platser på kvartersmark. Markanvisningsförslaget innehåller därför ett område som föreslås att anvisas till Svenska Bostäder för anordnande av markparkeringsplatser för att kunna erbjudas till hyresgäster i de befintliga husen.

### **Konsekvenser**

#### *- Ekonomi*

Alla åtgärder inom kvartersmarken ska bekostas av Svenska Bostäder. I detta tidiga skede i projektet kan inga investeringsutgifter för staden förutses. Inga investeringar planeras inom allmän platsmark. Staden bedöms få ett överskott av exploateringen i form av tomträttsavgäld för de nya bostäderna.

#### *- Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som antagits och godkänts av GFN. Området som berörs av markanvisningsförslaget är huvudsakligen parkmark som inte innehåller några rekreations- eller naturvärden. I det intilliggande området sydost om infarten till Östberga (Kvarnbacken) finns fornlämningar. Det är oklart om det också finns fornlämningar inom det område som berörs av markanvisningsförslaget. Frågan måste utredas vidare i det fortsatta arbetet.

Den pumpstation som finns inom området bör kunna ligga kvar, något skyddsavstånd till ny bebyggelse krävs ej. Hur hänsyn ska tas till pumpstationen måste också utredas vidare i det fortsatta arbetet.

#### *- Kompensation för ianspråktagen grönyta*

De parkområden som berörs av markanvisningsförslaget innehåller varken natur- eller rekreationsvärden och kontoret föreslår i detta läge inga komp-

ensationsåtgärder. Markkontoret har i budgeten för 2006 fått i uppdrag att utarbeta metoder för grönmarkskompensation. Kontoret föreslår därför att kompensationsfrågan i detta projekt får följa av de nya riktlinjer som tas fram. En redovisning kommer att ges i samband med att marknämnden får planförslaget på remiss.

*- Måluppfyllelse*

Marken som föreslås tas i anspråk är huvudsakligen redan exploaterad vilket väl överensstämmer med stadens mål om markutnyttjande för bostadsförsörjningen.

*- Näringsliv och jobb i regionen*

Förslagets ca 80 tillkommande lägenheter ger tillsammans med andra pågående och nyss avslutade projekt i Östberga ett underlag för ett livskraftigt centrum som på sikt kan medföra att servicen i närområdet kan utökas.

*- Påverkan på barn*

Projektförslaget påverkar inte barn negativt. Huvuddelen av markområdet som berörs av förslaget är idag inte tillgängligt för barn. Barn som flyttar in i den föreslagna bebyggelsen kommer att få en god boendemiljö med närhet till skola, förskola och rekreativsmöjligheter på det näraliggande Årstafältet.

## **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att planarbetet kommer att pågå i ca två år.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Markkontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och hållit ett möte med stadsdelsdirektören samt gruppledarna i Enskede-Årsta stadsdelsnämnd för att inhämta synpunkter. Synpunkterna redovisas citerade från respektive partigrupp nedan:

”V, S och Mp stödjer förslaget om lägenheter vid den gamla panncentralen. Vi vill däremot att man i ett senare läge tar i beaktande hur man bygger parkeringsplatserna så att det inte ger intryck av att vara en stormarknad. Man bör även se över antalet hus och förbindelserna till Årstafältet.”

”Från folkpartiets sida är vi för bebyggelse på det angivna området.”

Moderaterna har svarat att de inte har några synpunkter på förslaget. Kd har avstått från att lämna synpunkter.



## **Planbeställning**

Den föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår att nämnden hemställer hos SbN om planändring för området.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Markanvisningsförslaget ligger i linje med de förtätningsprojekt som pågår och nyss avslutats i Östberga. I samband med att Svenska Bostäder erhållit medel ur miljömiljarden för att riva panncentralen och sanera marken finns nu möjlighet att komplettera bostadsbebyggelsen. Den mark som föreslås anvisas till Svenska Bostäder innehåller inga natur- eller rekreationsvärden och kontoret föreslår därför inte några kompensationsåtgärder i detta skede av projektet.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar ca 4 500 kvm av Årsta 1:1 till AB Svenska Bostäder, hemställer hos SbN om ändring av detaljplanen för området samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal och påbörja utredningsarbetet.

**SLUT**