



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

Till  
Marknämnden 2006-02-16

## **Ändrad detaljplan för kvarteret Borlången i stadsdelen Årsta. Remiss av planförslag.**

### **Förslag till beslut**

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för kvarteret Borlången i stadsdelen Årsta, S-Dp 2005-09542-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal inklusive tomträttsavtal för genomförande av projektet.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Inom kvarteret Borlången i Årsta har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett förslag till ändrad detaljplan som medger förtätning med ca 75 nya hyreslägenheter. AB Familjebostäder som har tomträtt till samtliga bostadsfastigheter inom kvarteret Borlången har ansökt om planändringen.

Förslaget omfattar sju punkthus i 4 våningar utmed Sandfjärdsgatan och ger även byggrätt för det gatukök som står med tillfälligt bygglov på fastigheten Borlången 1. Parkering för de nya bostäderna ordnas inom kvarteret efter parkeringstalet 0,18 bilplatser per rumsenhet.

Staden kommer inte att utföra några åtgärder i allmän platsmark till följd av förslaget. Familjebostäder ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmarken. Till dessa åtgärder hör nyplantering av träd för att förstärka grönstrukturen som kompensation för de ca 800 kvm grönyta som tas i anspråk. Projektet ger ett överskott till staden i form av tomträttsavgäld för de nya bostäderna.

## Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för bostäder inom kvarteret Borlängen i stadsdelen Årsta. Remissen ska besvaras senast den 27 januari 2006. Stadsbyggnadskontoret avvaktar med att sammanställa remissvaren till dess marknämnden behandlat frågan.

AB Familjebostäder innehar hela kvarteret Borlängen med tomträtt, förutom fastigheten Borlängen 7 som är en elnätstation. Familjebostäder har begärt planändring inom kvarteret som medger att ca 75 nya hyreslägenheter kan uppföras inom kvartersmarken. Planområdet har god tillgång till kollektiva trafikförbindelser, med snabbspårvägens stationer Valla torg och Årstafältet inom 300 meter.

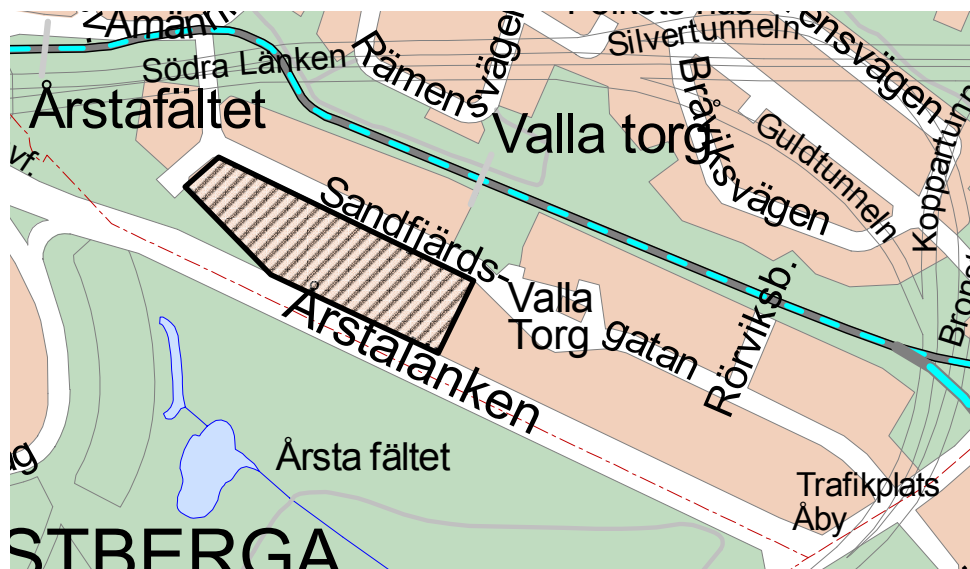


Bild 1. Planområdet.

## Tidigare beslut

Kvarteret Borlängen ingår i det område som omfattas av programmet för Årstastråket som togs fram för att redovisa möjlig exploatering när kraftledningen tunnelförläggs. Programområdet hölls under juni-september år 2003.

GFN 2003-11-04	Svar på programremiss för Årstastråket.
SbN 2005-04-07	SbN godkände redovisningen av programområdet och uppdrog åt SBK att gå vidare med planarbetet enligt de i beslutet givna riktlinjerna.

## Detaljplaneförslaget

Förslaget möjliggör uppförande av 7 punkthus i fyra våningar utmed den södra sidan av Sandfjärdsgatan. Varje byggnad beräknas innehålla 10-11 st lägenheter, totalt ca 75 nya lägenheter. Planen ger också en byggrätt för det gatukök som idag står med tillfälligt bygglov på fastigheten Borlängen 1.

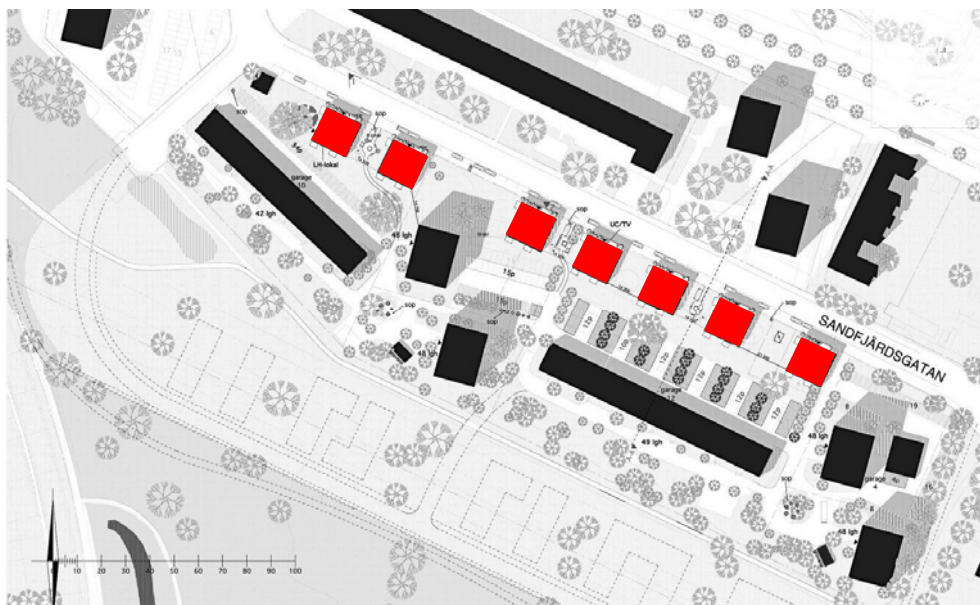


Bild 2. Situationsplan (ÅWL Arkitekter AB).

De nya byggnaderna placeras direkt i anslutning till Sandfjärdsgatan. Parkering för de nya bostäderna ordnas inom kvarteret Borlänge där de stora p-ytorna som finns idag omdisponeras.



Bild 3. Perspektiv från Sandfjärdsgatan (ÅWL Arkitekter AB).

Detaljplaneförslaget för kvarteret Borlänge omfattar färre antal lägenheter än vad som redovisades i programremissen för Årstastråket.

## Konsekvenser av planförslaget

### *-Miljökonsekvenser*

Planförslaget påverkar inte naturmiljöer eller rekreationsvärden. Den nya bebyggelsen placeras utmed Sandfjärdsgatan som idag kan upplevas som ödlig där den befintliga bebyggelsen är storskalig och ligger långt ifrån gatan. Gaturummet blir mer stadsligt till följd av den nya bebyggelsen. En trädunge i områdets västra del får i planförslaget ett skydd som innebär att träden endast får tas bort av ålders- eller sjukdomsskäl. Något sådant skydd finns inte i nu gällande plan.

### *-Buller och elektromagnetisk strålning*

Bullerberäkningar har gjorts utifrån en trafikflödesprognos som anger ca 3 300 fordon/dygn på Sandfjärdsgatan på avsnittet intill planområdet år 2015. Prognosen är osäker då det är oklart när och i vilken omfattning bebyggelse i övriga Årstastråket kan bli aktuell. Beräkningarna visar att avstegsfall B kan uppnås. Endast fasaden mot Sandfjärdsgatan får mer än 55 dB(A) och det är möjligt att i söderläge ordna gemensamma uteplatser med mindre än 45 dB(A) i ekvivalent ljudnivå. För att uppfylla ljudkraven inomhus ställs krav på ytterväggskonstruktionen, fönster och uteluftsdon.

I kvarteret Borlången finns en elnätstation. Gränsvärdet för elektromagnetisk strålning i bostäder är 0,2 µT. Avståndet mellan bostäderna och elnätstationen bör vara minst 6 meter, och i planförslaget är avståndet längre än så.

### *-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

All exploatering sker inom befintlig kvartersmark, delvis på hårdgjorda ytor och delvis på gräsytor. De överstora parkeringsytorna omdisponeras och nya grönytor tillkommer. Förslaget innebär att ca 800 kvm grönyta försvinner och det kompenseras Familjebostäder med plantering av nya träd som förstärker grönstrukturen inom kvarteret. De lekplatser som finns inom kvarteret ska också rustas upp.

### *-Ekonomiska konsekvenser*

Familjebostäder ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmarken. Staden ska inte utföra några arbeten i allmän platsmark till följd av projektet, som ger ett överskott till staden i form av tomträttsavgäld för de tillkommande byggnaderna.

### *- Parkering och sophantering*

Parkeringsytorna inom kvarteret Borlången tas delvis i anspråk för den nya bebyggelsen. Idag finns ett överskott på parkeringsplatser, och parkeringarna är inte yteffektiva. Inom kvartersmarken kan parkeringsbehovet både för den befintliga och för den tillkommande bebyggelsen anordnas. Parkeringsnormen 0,18 bilplatser per rumsenhet har legat till grund för beräkningen av behovet för den nya bebyggelsen.

Familjebostäder håller på att gå över till ett sophanteringssystem som medger maskinell hämtning och kommer inom kvarteret Borlången att installera nedsänkta behållare (moloker). Den nytillkommande bebyggelsen kommer att nyttja samma system. Behållarna kommer att vara tillgängliga även för funktionshindrade och inom acceptabla avstånd från bostäderna.

*-Måluppfyllelse*

Planförslaget ger ett tillskott av bostäder i ett område med mycket god tillgång till kollektiva kommunikationer. Tvärbanan har två näraliggande stationer, vid Årstaberg ca 1 km bort finns en pendeltågsstation, och busslinje 164 mot Gullmarsplan, Skanstull och Södersjukhuset trafikerar Sandfjärdsgatan. Marken som tas i anspråk är redan exploaterad mark. Sammantaget överensstämmer planförslaget mycket väl med de mål staden satt upp för bostadsförsörjningen.

*-Påverkan på barn*

Planförslaget påverkar inte barnens möjligheter till rekreation i närområdet. Trafiksäkerheten inom kvarteret bedöms bli bättre då de idag överstora parkeringarna effektiviseras och en tydligare avgränsning mellan gång- och trafikytor möjliggörs.

*-Näringsliv och jobb i regionen*

Planförslagets ca 75 tillkommande lägenheter ger tillsammans med andra pågående och planerade projekt i Årsta ett underlag för ett livskraftigt centrum som på sikt kan medföra att servicen i närområdet kan utökas.

*-Preliminär tidplan*

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under 2:a kvartalet 2006.

## **Markkontorets förslag**

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal inklusive tomträttsavtal för projektets genomförande.

**SLUT**