



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr E 2007-512-00047

Kontaktperson

Britta Eliasson

Region Ytterstad

Telefon: 08-508 264 61

britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-03-08

Detaljplan för del av Älvsjö 1:1 vid kv Mjölkboden i Rågsved. Remiss. Ändrade villkor i markanvisningsavtal.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på detaljplan för del av Älvsjö 1:1 vid kv Mjölkboden i Rågsved, S-Dp 2005-19462 54.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna ett nytt markanvisningsavtal med IKANO Bostaden AB enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Detaljplanen innebär att ca 55 nya lägenheter i tre hus skall byggas invid Bjursätragatan i södra Rågsved.

Exploateringskontoret tycker att förslaget är bra. Bostäderna innebär ett lyft för området med en tryggare och trevligare miljö där det i dag är ödsligt. Parkeringsstalet på ca 0,8 är rimligt enligt den parkeringsutredning som kontoret tagit fram under hösten 2006. Husens placering måste studeras vidare bland annat för att säkra att befintliga ledningar inte behöver flyttas.

Markanvisningsavtalet med IKANO Bostaden AB från 2004 har gått ut och gällde hyresrätter. IKANO Bostaden vill nu i stället bygga bostadsrätter och köpa marken till ett pris av 2 300 kr per kvadratmeter ljus byggnadsyta (BTA).

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 mars (dnr M07-384-47).

Intäkterna från markförsäljningen kommer att användas till att förbättra Bjursätragatans stadsmiljö.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss sänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder för del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv Mjölkboden i Rågsved. Remissen ska besvaras senast den 28 februari.

Planförslaget är del i genomförandet av ”Områdesanalys för Södra Rågsved” från 2004 (antaget i stadsbyggnadsnämnden 2005) med förslag till ny bebyggelse och upprustning av gator och parker i södra Rågsved.

Tidigare beslut

2004-03-02
Beslut i gfn **Områdesanalys för Södra Rågsved med förslag på utredningsområden för bebyggelse och utveckling av områdets parker, inklusive markanvisning till Abacus AB och Bostaden AB. Inriktningsbeslut.**

Förslagen i områdesanalysen och markanvisningarna godkändes i huvudsak enligt kontorets förslag men nämnden anförde därutöver att

I det fortsatta arbetet skall intrång i grönmark och naturmark kompenseras, inte enbart i form av rekreativvärden, utan även i form av ekologiska värden i enlighet med BUS-projektet.

Den bebyggelse som är tänkt utmed Bjursätragatan ska anpassas till och harmonisera med, omkringliggande bebyggelse.

2005-03-17
Beslut i sbn **Områdesanalys för Södra Rågsved**
Sbn godkänner programmet ”Områdesanalys för Södra Rågsved” utan särskilda uttalanden för den del av programmet som nu är aktuellt för planläggning.

2005-12-22 **Startpromemoria**
Beslut i Sbn Sbn beslutar att planarbete skall påbörjas för aktuellt område vid kv Ostkammaren och Mjölkboden inom fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved

Detaljplaneförslag

Bostäderna

Planen syftar till att pröva ny bostadsbebyggelse för ca 55 nya lägenheter i tre hus utmed Bjursätragatan i Södra Rågsved. Husen har fyra våningar mot gatan och sex våningar mot naturmarken.



Den föreslagna bebyggelsen ansluter direkt till Bjursätragatan. Mot husens övriga sidor skall naturmarken sparas. Norr om bostäderna finns parkeringen med sammanlagt ca 44 platser. Mellan parkeringen och husen kommer en gångväg att anläggas som leder ut i Rågsveds friområde.

Planen föreslår att en remsa av fastigheten Ostkammaren 2 tillförs de nya bostäderna. I övrigt har marken för bostäderna och parkeringen beteckningen park i gällande detaljplan.

Bjursätragatan är skyltad 30 och det är ca 3 000 fordon per dygn som passerar planområdet.

Enligt förslaget får den nya bebyggelsen ca 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Enligt genomförd parkeringsutredning (Parkeringsutredning för Södra Rågsved, sept. 2006) bedöms detta vara tillräckligt. Besöksparkering förutsetts ske på gatan.

Planområdet ligger ca 500 m från Rågsveds tunnelbanestation och Rågsveds centrum. Bjursätragatan trafikeras med bussar till Rågsveds tunnelbanestation.

Förlängning av markanvisningsavtalet

IKANO Bostaden har kommit in med en begäran om att få bygga bostadsrätter i stället för hyresrätter.

Ett markanvisningsavtal är tecknat med Bostaden AB för aktuellt markområde, i enlighet med beslut i gatu- och fastighetsnämnden 2004-03-02. Enligt avtalet skall marken upplåtas med tomträtt och bostäderna upplåtas med hyresrätt. Markanvisningsavtalet gällde i två år och har alltså gått ut.

Exploateringskontoret föreslår att markanvisningsavtalet med IKANO Bostaden AB förlängs, och att avtalet ändras så att bolaget kan bygga bostadsrätter i stället för hyresrätter samt att marken säljs till ett pris av 2 300 kr per kvadratmeter ljus BTA.

Det är bra att IKANO Bostaden nu vill bygga bostadsrätter i stället för hyresrätter, eftersom Södra Rågsved domineras av hyresrätter och har haft problem med hög omflyttning. Fler bostadsrätter kan bidra till mer stabilitet i området och möjliggöra en boendekarriär inom södra Rågsved.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 mars (dnr M07-384-47).

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

Husens utformning skall ge en god tillgänglighet för människor med nedsatt rörelseförmåga. Detta säkras i bygglovet. Entréer kommer att ligga utan höjdskillnad mot Bjursätragatans trottoar.

I förslaget markeras handikapparkeringsplats på gatan. Parkeringsplatserna för funktionshindrade skall i stället kunna anordnas på kvartersmark invid entréerna.

-Miljökonsekvenser

Den föreslagna exploateringen tar ca 6 000 kvm naturmark i anspråk. Marken är skogsbevuxen men sluttar brant.

Exploateringsområdet utgör utkanten av Rågsveds friområde. Friområdet är en "värdefull friyta" med sociala och kulturella värden och har "särskilt värdefulla biotoper", enligt Stockholms grönkarta. Friområdet är en viktig del av en av Stockholms gröna kilar.

Planen föreslår en ny gångväg ut i friområdet mellan den nya parkeringen och husen. Det blir en ny viktig entré till friområdet.

Den mycket känsliga sjön Magelungen är recipient för dagvattnet från exploateringen. Därför måste dagvattnet tas omhand på ett sådant sätt att vattenkvaliteten i Magelungen inte påverkas. Hur detta skall göras kommer att bestämmas i samråd med Stockholm Vatten.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Gatu- och fastighetsnämnden fattade 2004 ett inriktningsbeslut om att genomföra Områdesprogrammet för södra Rågsved. Det innebar bland annat park- och gatumiljöupprustningar för ca 33 mnkr. Delar av detta avsågs kompensation för grönmark som tas i anspråk för den nya bebyggelsen.

-Ekonomiska konsekvenser

Intäkterna i projektet blir ca 11 mnkr till följd av markförsäljningen. Enligt inriktningsbeslutet skall intäkterna delvis användas till de upprustningar av offentliga miljöer som föreslås i "Områdesanalys för södra Rågsved". Exploateringskontoret föreslår att projektet bidrar med ca 8 mnkr till upprustningen av Bjursätragatan, som beräknas kosta ca 13 mnkr.

Byggherren skall anlägga och bekosta den parkväg som redovisas på detaljplanen.

Staden har inga andra åtaganden i projektet och det förväntas inte ge några märkbara förändringar i stadens driftsbudget. Sammanlagda utgifter i projektet beräknas bli ca 8,2 mnkr.

-Påverkan på barn

Hela Rågsveds friområde med mycket skog och lekytor finns alldeles i närheten av de nya bostäderna.

- Parkering

Parkeringen anordnas med markparkering på en parkeringsyta i anslutning till exploateringsområdet – sammanlagt 44 platser. Det motsvarar 0,8 bilplatser per lägenhet. Enligt genomförd parkeringsutredning (Parkeringsutredning för Södra Rågsved, sept. 2006) bedöms ett parkeringstal om 0,8 bilplatser per lägenhet vara tillräckligt. Besöksparkering förutsetts ske på gatan.

Parkeringsutredningen rekommenderar ett parkeringstal på 0,88 parkeringsplatser/lägenhet, varav 0,8 är för boende och 0,08 är för besökande.

Parkeringsutredningen visar att södra Rågsvedsborna utnyttjar ca 0,67 parkeringsplatser per lägenhet i totalt, på både gatu- och kvartersmark. För den här delen av Bjursätragatan finns ledig kapacitet att utnyttja på gatan. Beläggingsgraden är ca 65 % på möjlig gatumarksparkering (av ca 90 platser), enligt utredningen. Utnyttjandet av gatumarksparkeringen väntas öka till följd av exploateringen då de nya bostäderna ger mer ljus och trygghet på den här delen av Bjursätragatan.

Kontoret ser en risk att det byggs för mycket parkering, då det finns outhyrda parkeringsplatser på grannfastigheten. där parkeringstalet är 0,7 bilplatser per lägenhet. Byggherren undersöker möjligheten att skriva ett långt kontrakt om att få nyttja grannfastighetens lediga parkering. Då behöver inte byggherren anlägga hela sin parkeringsyta. Möjligheten att utöka den senare skall dock tryggas i detaljplanen.

-Måluppfyllelse

Planen är ett led i uppfyllandet av stadens mål att bygga 15 000 lägenheter under mandatperioden. De nya bostadsrätterna bidrar till målet med blandade upplåtelseformer, då södra Rågsved domineras av hyresrätter.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Genomförande och preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under sommaren 2007.

Bostäderna kan börja byggas under hösten 2007 och inflyttning planeras till hösten 2008. IKANO Bostaden kommer att genomföra de omläggningar av parkvägar med mera som behövs för exploateringen.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförande-beslutet när överenskommelse om exploatering ska träffas med IKANO Bostaden AB, preliminärt sommaren 2007.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret anser att det är positivt att det byggs fler bostadsrätter då stadsdelen domineras av hyresrätter. De nya husen innebär ökad trygghet och stadsmässighet längs den nu ödsliga Bjursätragatan. Intäkterna från försäljningen används delvis för upprustningar av de offentliga miljöerna i Rågsved.

Den exakta placeringen av husen bör studeras vidare. Följande frågor bör särskilt utredas:

- * Huskropparna bör placeras så att de stora vatten- och elledningar som går från Bjursätragatan mot Högdalen kan ligga kvar.
- * Handikapplatserna bör placeras på tomtmark.
- * För att möjliggöra snöröjning bör avståndet mellan hushörnen och trottoaren ses över.

Parkeringsstalet på ca 0,8 parkeringsplatser per lägenhet på tomtmark kan motiveras utifrån den parkeringsstudie som kontoret tagit fram.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT