



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 söder om kv Ostkammaren i Rågsved. Remiss. Ändrade villkor i markanvisningsavtal.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på detaljplanen för del av Älvsjö 1:1 söder om kv Ostkammaren i Rågsved, S-Dp 2005-19459 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

Tre nya punkthus med ca 80 lägenheter föreslås utmed Bjursätragatan i Södra Rågsved. Husen är sex våningar mot gatan och sju till nio mot det bakomliggande naturområdet, Rågsveds friområde. Den nya bebyggelsen ger ökad trygghet och stadsmässighet längs den nu ödsliga Bjursätragatan.

Parkeringen föreslås på två ytor söder om husen. Parkeringstalet blir ca 0,8 bilplatser per lägenhet. Enligt genomförd "Parkeringsutredning Södra Rågsved" (sept. 2006), är detta tillräckligt.

Detaljplaneförslaget omfattar också en planändring för en skoltomt från skola till park. Då en ansökan om markanvisning för en skola på den aktuella platsen inkommit föreslår kontoret att detaljplanen inte skall omfatta den delen.

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).

Förslaget innebär ett viktigt tillskott av bostadsrätter i södra Rågsved, som domineras av hyresrätter.

Remissen

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

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

Tidigare beslut

2004-03-02 **Områdesanalys för Södra Rågsved med förslag
Beslut i gfn på utredningsområden för bebyggelse och utveckling av
 området, 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 rekreationsvärden, utan även i form av ekologiska värden i enlighet med BUS-programmet (BUS-programmet = Programmet för biologisk utveckling av Stockholm).

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

- 2005-03-17 **Områdesanalys för Södra Rågsved**
Beslut i sbn 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 Älvjö 1:1 i stadsdelen Rågsved

Detaljplaneförslag

Bostäderna

Planen syftar till att pröva ny bostadsbebyggelse för ca 80 nya lägenheter i tre hus utmed Bjursätragatan i Södra Rågsved. Husen har sex våningar mot gatan och sju till nio våningar mot naturmarken. Söder om bostäderna föreslås parkering på två parkeringsytor om sammanlagt ca 60 platser. Marken för bostäderna och parkeringen har beteckningen park i gällande detaljplaner.



Den föreslagna bebyggelsen ansluter direkt till Bjursätragatan med entrézoner som skall utformas med murar för att skapa en trevlig och stadsmässig gatumiljö. Mot husens övriga sidor skall naturmarken sparas.

Gångvägen från Bäverbäcksgränd ut i Rågsveds friområde kommer att flytta ca 20 m söderut. Mellan två av de nya husen kommer en ny allmän trappa och gångväg anläggas. Den leder till "Persons betong" och ut i friområdet. Persons betong är en viktig samlingsplats i södra Rågsved med pulkaåkning på vintrarna och valborgsfirande mm på övriga årstider. Persons betong nås också via parkvägen söder om de nya husen.

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.

De nya bostäderna ligger ca 600 m från Rågsveds tunnelbanestation och Rågsveds centrum som nås med buss från Bjursätragatan. Det finns en liten livsmedelsaffär vid Bjursätragatan, bara 100 m från de nya bostäderna.

- Skoltomten

Planförslaget omfattar också ett område som är planlagt för skoländamål, men som föreslås ändras till park. Området består av öppna, oskötta ytor. Enligt "Områdesanalys för Södra Rågsved" föreslås skoltomten bli en del av den upprustade stadsdelsparken Rågdalen. Här finns plana ytor, vilket det råder brist på i området så parken föreslås i den här delen innehålla öppna gräsytor för lek och bollspel och en grillplats. Gångvägarna föreslås läggas om så att de går i solen i stället för på skuggsidan.

Det har funnits en skola på platsen, Bjursätraskolan, och där har också funnits en tillfällig förskola. År 2004 bedömde SISAB att de inte hade något långsiktigt behov av tomten och tomträten upphörde. Sedan dess har tomten förvalts av staden.

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. Marken som anvisas är något förändrad jämfört med ursprungsavtalet eftersom ett markområde inte längre är aktuellt för bebyggelse och en av parkeringsytorna inte fanns med från början.

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

- Skoltomten

Kontoret anser att planförslaget inte bör omfatta skoltomten, utan bara den del som gäller bostäderna. Om användningen i detaljplanen även fortsättningsvis ”allmänt ändamål - skola” behålls kan staden välja att upplåta tomten för skola när det behövs. Kontoret för diskussioner med Stockholms språkskola om en eventuell markanvisning av tomten. Skolbyggnaderna bör kunna placeras så att parken ändå känns öppen och skolgården kan utnyttjas av alla för lek och vistelse när skolan har stängt. Om tomten inte kommer att användas för skola, kan den ändå anläggas och skötas som park i enlighet med ”Områdesanalys för Södra Rågsved”.

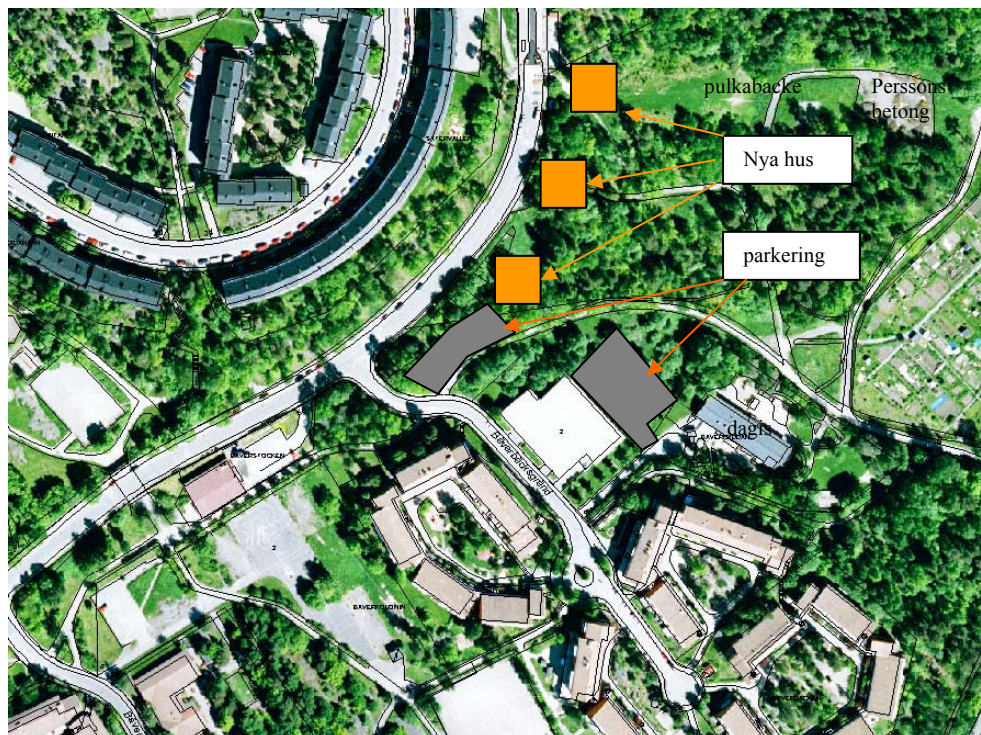
– Tillgänglighet

Husens utformning skall ge en god tillgänglighet för människor med nedsatt rörelseförmåga. Detta säkras i bygglovets. Samtliga entréer kommer att ligga utan höjdskillnad mot Bjursätragatans trottoar. Man kan angöra med bil vid varje port.

Planförslaget måste visa hur parkeringsplatser för funktionshindrade kan placeras på kvartersmark invid entréerna. I remissförslaget markeras handikapparkeringsplats på gatan.

– Miljökonsekvenser

Den föreslagna exploateringen tar ca 8 000 kvm naturmark i anspråk. Marken är skogsbevuxen och en hel del mindre träd och fem ekar av varierande karaktär måste tas ned. Men flera stora, särskilt värdefulla träd kan sparas och marken mellan husen kommer att ha naturmarkskaraktär.



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.

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. Detta kommer att bestämmas i samråd med Stockholm vatten.

– Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

– *Ekonomiska konsekvenser*

Markförsäljningen ger intäkter på cirka 18 mnkr. Intäkterna skall enligt inriktningsbeslutet delvis gå till de upprustningar av offentliga miljöer som föreslås i ”Områdesanalys för södra Rågsved”, sammanlagt ca 33 mnkr. Exploateringskontoret föreslår att intäkterna går till upprustningen av södra delen av parken Rågdalen, ca 9 mnkr och upprustningen av Persons betong ca 0,5 mnkr.

Dessutom måste staden bekosta de parkvägar som behöver flyttas som följd av projektet, vilket uppskattas till ca 1 mnkr. Tillsammans med stadens administrativa kostnader bedöms de sammanlagda utgifterna i projektet bli 11 mnkr.

Staden har inga andra åtaganden i projektet och det förväntas inte ge några nämnvärda förändringar i stadens driftsbudget.

– *Påverkan på barn*

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

Pulkabacken vid Perssons betong blir kvar.

Trafiken på Bäverbäcksgränd kommer att öka då de 64 bilplatserna nås via Bäverbäcksgränd. Bostäderna i Snösätra ligger längre in på Bäverbäcksgränd och är placerade kring lugna gårdar. Den del av gatan som kommer att få ökad trafik är tillfartsväg till befintligt garage och tillfartsväg till en förskola. Men det är också skolväg för barnen som bor i Snösätra och ska till Snösätraskolan. Bäverbäcksgränd har dock trottoarer för gångtrafik. Förskolans gård och lekområden ligger ut mot friområdet och inte mot tillfartsvägen. Därför bedöms den ökade trafiken på tillfartsvägen inte påverka barnen annat än när de går till och från dagis. Exploateringskontoret har samrått i frågan med förskolan genom SISAB, som äger förskolan.

– *Parkering*

Parkeringen anordnas med markparkering respektive garagelängor på två parkeringsytor i anslutning till exploateringsområdet – sammanlagt 64 platser. Det motsvarar 0,8 bilplatser per lägenhet. Enligt genomförd parkeringsutredning (Parkeringsutredning för Södra Rågsved, sept. 2006) bedöms detta vara tillräckligt. Kvartermarksparkeringen i detaljplanen motsvarar parkeringsutredningens rekommendation för boende. Besöksparkering förutsätts ske på Bjursätragatan.

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

I södra Rågsved utnyttjas i dag ca 0,67 parkeringsplatser per lägenhet i totalt, både på gatu- och kvartersmark. För området närmast den föreslagna exploateringen är siffran något högre, ca 0,8 utnyttjade platser per lägenhet. Här finns viss ytterligare kapacitet på gatan att utnyttja. Belägningsgraden är ca 64 % för den aktuella delen av Bjursätragatan. Utnyttjandet av gatumarksparkeringen väntas öka till följd av exploateringen då de nya bostäderna ger mer ljus och trygghet på den här delen av Bjursätragatan.

– *Måluppfyllelse*

Planen är ett led i uppfyllandet av stadens mål att bygga 15 000 lägenheter under mandatperioden. De nya bostadsrätterna bidrar till målet mer 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 arbetstillfällena 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 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, enligt markanvisningsavtalet.

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 ger trygghet och stadsmässighet längs den nu ödsliga Bjursätragatan. Intäkterna från försäljningen används delvis till upprustningar av de offentliga miljöerna i Rågsved.

Skoltomten, som i planförslaget ges beteckningen ”park”, bör utgå ur planförslaget.

Parkeringsstalet på drygt 0,8 kan motiveras utifrån den parkeringsstudie som kontoret tagit fram. Det finns tomma platser i näraliggande garage, som pekar på att det finns en risk att bygga för mycket parkering.

Det måste göras plats för handikapparkeringsplatserna på kvartersmarken invid entréerna.

Beteckningen Natur i planen bör ändras till Park för att öka tydligheten och enhetligheten mot angränsande planer.

Det är tveksamt om alla de träd som får skydd i planförslaget verkligen går att spara. Men här finns en av de viktiga entréerna till Rågsveds Friområde och inriktningen i den fortsatta planeringen bör vara att om möjligt spara stora träd.

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

SLUT