



Josefine Idbrant
Ytterstad
Telefon: 08-508 271 46
josefine.idbrant@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-01-22

Markanvisning för bostäder inom delar av fastigheterna Älvsjö 1:1 och Bäverkolonin 2 i Rågsved till Peab Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av fastigheterna Älvsjö 1:1 och Bäverkolonin 2 i Rågsved till Peab Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

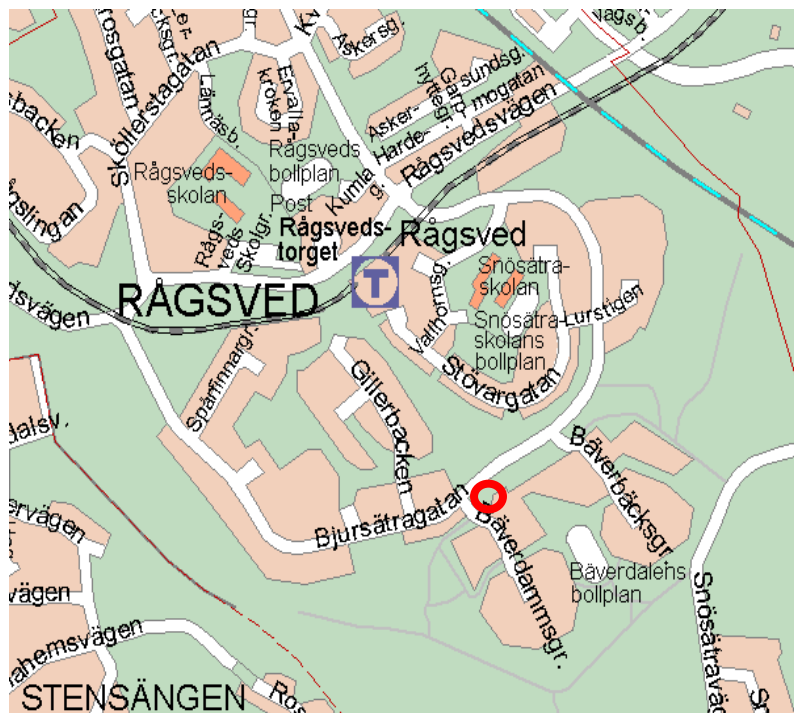
Vid korsningen Bjursätragatan/Bäverdammsgränd i Rågsved finns ett markområde som bedömts som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Kontoret föreslår att marken anvisas till Peab Bostad AB som vill uppföra ett 12 våningar högt punkthus. Antalet lägenheter blir ca 50 stycken och bolaget avser att upplåta dessa med bostadsrätt.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar delar av Älvsjö 1:1 och Bäverkolonin 2 till Peab Bostad AB enligt kontorets utlåtande. Marken kommer

Bakgrund

Peab Bostad AB har ansökt om markanvisning invid korsningen Bjursätragatan/Bäverdammsgränd. Bolaget önskar uppföra sitt typpunkthus i 12 våningar på platsen. Området är idag planlagt som parkmark och allmänt ändamål.



2(6)

Beslut

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

2005-03-17 Områdesanalys för Södra Rågsved
Beslut i sbn

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen,
preliminärt kvartal 4 2009.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller nybyggnation av ett punkthus i ca 12 våningar
med ca 50 lägenheter. Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret
förordnar 10 våningar men 12 våningar kan utredas i det kommande arbetet med
detaljplanen.

Bolaget föreslår att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Bottenvåningen av
huset ska innehålla utrymme för lokal.



Fågelperspektiv med förslag på hus inplacerat. Arkitekter Engstrand och Speek AB.



Parkeringsbehovet är tänkt att lösas dels i form av garage under huset, dels i form av markparkering samt dels i befintligt parkeringshus på intilliggande fastighet. Parkeringshuset är del av en gemensamhetsanläggning som sköts av Familjebostäder. Bolaget har varit i kontakt med denna om möjligheten till att skriva långtidskontrakt på outnyttjade parkeringsplatser vilket föreningen ställt sig positivt till.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av Bolaget.

Vid försäljning av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljus BTA per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2009-06-30 för att nå en uppgörelse. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 6 markanvisningar motsvarande ca 195 lägenheter i ytterstaden.

Kontoret föreslår att området som kommer att omfattas av detaljplanearbetet för projektet även ska innehålla intilliggande område, vilket berörs av kommande parkupprustningar. Där finns idag en fastighet för allmänt ändamål vilken är obebyggd. Kontoret har fått en bygglovsansökan och markanvisningsansökan på denna tomt på remiss, vilka kommer att besvaras av kontoret på delegation. Bygglovsansökan, från Stockholms språkskola, avser en fristående skolbyggnad på 950 kvm. I april 2007 genomförde staden en utredning om lokaleffektivisering av grundskolan där det konstaterades att det finns en överkapacitet i flera kommunala skolor. Enligt SISAB finns möjlighet att inrymma ytterligare skolverksamhet i närliggande Rågsvedskolan. Då det pågår flera förtätningsprojekt med bostäder i Rågsved anser både kontoret och stadsbyggnadskontorets planavdelning att fastigheten bör bibehållas som grönmärkt.

Ekonomi

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Stadens utgifter består bl.a. av kostnader för upprustning av Bjursätragatan samt det parkstråk som ska ordnas intill det markanvisade området. Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta högst 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bör kunna tas på delegation inom kontoret.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering, vilar på bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering.

Övriga konsekvenser av projektet

Tidig miljöbedömning

I "Områdesanalys för Södra Rågsved" har de mest värdefulla delarna av Södra Rågsved identifierats och värderats ur både social- och naturvårdessynpunkt. Det aktuella området består av hårdgjorda ytor samt hållmark och lövträd. Vid nybyggnation är det viktigt att beakta eventuella rekreationsvärden samt upplevelsevärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I "Områdesanalys för Södra Rågsved" så föreslås att en upprustning bör ske av det parkområde som utgör fortsättningen på stadsdelsparken i mitten på Södra Rågsved, på södra sidan av Bjursätragatan. Denna grönytekompensation innebär att det centrala parkstråket stärks och utvecklas till en del av områdets stadsdelspark.

Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan bör kunna utredas och lösas i det kommande planarbetet.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan vilken säger att vi ska intensifiera arbetet med markanvisningar samt verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm i linje med vision 2030.



Påverkan på barn

Frågan om påverkan på barn får hanteras i det fortsatta planarbetet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till en fortsatt planläggning. Kontoret har även informerat Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd om projektet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö för ett punkthus med ca 50 lägenheter. Projektet bidrar även till att öka antalet bostadsrätter i stadsdelen vilket kontoret ställer sig positivt till. Frågor som bland annat bör utredas närmare är hur man anpassar projektet till befintliga naturvärden samt byggnadens höjd.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

SLUT