



Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-06-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv Trycklåset i Rågsved till Peab Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 vid kv Trycklåset till Peab Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Markanvisningen gäller ett område vid Rågsvedsvägen i Rågsved där Peab vill bygga ca 55 bostadsrätter i ett lamellhus. Parkeringen förläggs i huvudsak i garage under byggnaden. Området som är planlagt som parkmark, är bebyggt med en barack där stadsdelsförvaltningen bedriver öppen förskola samt med en liten kiosk. Stadsdelsförvaltningen uppger att de kan finna nya lokaler för förskoleverksamheten till dess att planen är klar. Kontoret avser att söka en ny plats för kiosken att flytta till när dess upplåtelse går ut 2010.

Marken för bostäderna skall säljas till marknadspris. Prisförhandlingen skjuts upp med hänsyn till det osäkra marknadsläget. Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare.

Stadens största kostnad i projektet är för rivningen av byggnaden.
Inriktningsbeslut kommer att tas av kontoret på delegation.

Bakgrund

Peab Bostad AB (nedan kallad Peab) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 55 lägenheter i stadsdelen Rågsved.

Området som är planlagt som parkmark är bebyggt med en barack och med en liten kiosk. Stadsdelsförvaltningen driver öppen förskola i baracken. De motsätter sig inte att bygganden rivs och kan hitta en annan lokal för verksamheten. Fastighetsförvaltningen som äger byggnaden har inte något intresse av att ha den kvar. Kiosken har en upplåtelse på offentlig plats till och med år 2010. Kontoret avser att söka en ny plats för kiosken att flytta till när avtalet går ut.



Bebyggelsen i Rågsved består enbart av flerbostadshus, med undantag för 22 nybyggda hyresradhus. En femtedel av bostäderna är bostadsrätter. Av hyresbostäderna är två tredjedelar allmännyttans.

Lägenhetsstorlekar i Rågsved

1 rum + kök	2 rum + kök	3 rum + kök	4 rum + kök	>4 rum + kök
13%	27%	42%	13%	4%



Bebyggelsen i Rågsved kompletteras nu genom produktion av 30 hyreslägenheter i kvarteret Bäverungen med inflyttning till sommaren i regi av Lelånghus/Södermalms bygg. De har också byggt 120 studentlägenheter som är inflyttade men inte helt färdigställda.

IKANO Bostaden bygger ca 80 bostadsrätter vid kvarteret Ostkammaren där första inflyttning planeras till våren 2010. Planering pågår för ytterligare ca 50 hyresbostäder vid kvarteret Mjölkboden, där byggstart är planerad till 2011.

Dessutom väntar två projekt som är markanvisade på att planeringen skall komma igång. Det gäller 17 radhus och ca 40 lägenheter i ett punkthus i södra Rågsved. Byggherrar är Arcona respektive Peab.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisning i detta ärende.

SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken kommer att säljas till marknadspris, men förhandling om priset skjuts upp med hänsyn till det osäkra marknadsläget.

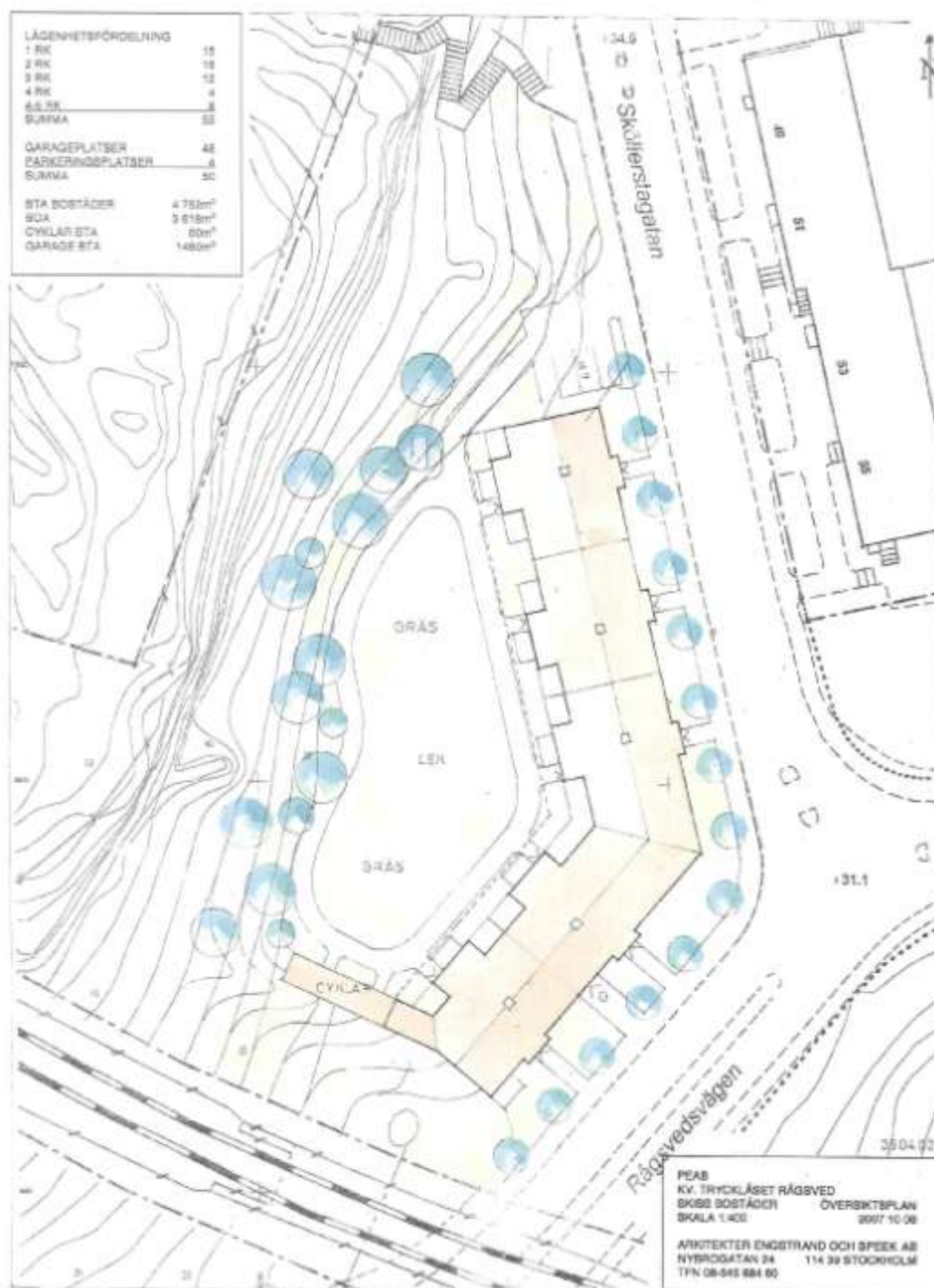
Peab skall anlägga cirka en parkeringsplats per lägenhet och huvuddelen av platserna skall ligga i garage.

Peab har de senaste fem åren fått sju markanvisningar om sammanlagt ca 400 lägenheter, alla i ytterstaden. Peab föreslås också för en markanvisning i Bandhagen vid detta nämndsammanträde.

Ingen annan har sökt markanvisning för den aktuella platsen.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 55 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkeringen förläggs i huvudsak till garage under huset. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Konsekvenser

-Ekonomi

Peab skall efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris. Förhandlingar om priset har skjutits upp i väntan på att marknaden ska stabilisera sig.

Eftersom priset inte är klart är storleken på stadens intäkter i projektet osäker. Kontoret bedömer dock att exploateringen kommer att ge ett överskott till staden.

Staden får kostnader för rivning av byggnaden som står på platsen. Det finns också en risk för att det finns markföroreningar i marken som måste hanteras. Vissa fyllnadsarbeten kan ha gjorts vid grundläggning av byggnaden. Men inga stora kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Inriktnings- och genomförandebeslut kommer därmed att kunna tas på delegation.

De framtida driftskostnaderna påverkas marginellt till det bättre då parkmark blir kvartersmark.

Peab skall stå för plankostnader, VA-anslutning och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Frågor kring buller, markföroreningar och dagvatten behöver utredas vidare. Byggnationen ligger vid vältrafikerade Rågsvedsvägen, Sköllerstagatan och tunnelbanan. Hanteringen av dagvattnet är särskilt noga då området ligger i den känsliga Magelungens avrinningsområde. Kontoret bedömer att det inte finns några andra miljöaspekter som kräver särskilda utredningar eller hänsyn.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Cirka 4500 kvadratmeter parkmark tas i anspråk för bebyggelsen. I dag är parkmarken bebyggd och används för öppen förskoleverksamhet. Frågan om grönkompensation får utredas vidare i den fortsatta planeringen.



-Tillgänglighet

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

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Projektet bidrar till en bättre fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter i stadsdelen.

-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.

-Påverkan på barn

Påverkan på barn skall utredas i det fortsatta planarbetet.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2011 och första inflyttning till år 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när köpeavtal skall träffas med exploatören, preliminärt tredje kvartalet 2010.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har gett beskedet att deras öppna förskoleverksamhet kan flyttas när det är dags att ta marken i anspråk för bostadsbyggande.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändring av detaljplanen.



Kontorets synpunkter och förslag

Det är positivt att Rågsved får ett tillskott av bostadsrätter på mark som inte är värdefull natur eller rekreationsmark. De nya bostäderna får god tillgång till park- och naturområden och ett bra kollektivtrafikläge.

Bostäderna är en komplettering i befintlig stadsbygd och innebär inte kostnader för staden för utbyggnad av ny infrastruktur eller dylikt. Staden får dock en kostnad för rivning av barackbyggnaden på platsen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Peab Bostad AB.

Slut