



Britta Eliasson
Hanna Andersson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 61; 08-508 264 57
britta.eliasson@expl.stockholm.se
hanna.andersson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-09-28

Utredning av stråket Högdalen-Farsta samt tidig markreservation för utredning av småhus inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Snösätra, Rågsved till NCC Boende AB. Utredningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning för stråket Högdalen-Farsta. (Utredningsbeslut)
2. Exploateringsnämnden ger NCC Boende AB en tidig markreservation för utredning av förutsättningarna att bygga småhus inom fastigheten Älvsjö 1:1 vid Snösätra i Rågsved och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har initierat ett programarbete för stråket Högdalen-Farsta. Programmet syftar till att föreslå åtgärder för att stärka sambanden i stråket och göra staden tätare och mer sammankopplad, enligt intentionerna i Stockholm översiktsplan.



Inom området för programstudien finns upplagsområdet Snösätragränd. Exploateringskontoret förbereder nu avvecklingen av upplagsområdet och vill utreda förutsättningarna att ersätta det med småhus, enligt beslut i exploateringsnämnden 2009-02-12. Detta sker inom ramen för programstudien för stråket Högdalen-Farsta.

NCC Boende AB föreslås få en markreservation för småhus för ett område som inkluderar Snösätragränd. NCC är därigenom med i utredningsarbetet för programmet. Markreservationen skall sedan följas upp av en markanvisning för 75 småhus, eller 50% av småhusen om antalet småhus i programmet överstiger 150 inom det angivna markområdet.

Bakgrund

Stråket Högdalen-Farsta är utpekad i Stockholms översiktsplan som ett samband som behöver stärkas för att skapa en tätare och mer sammankopplad stad. Stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och exploateringskontoret har startat ett programarbete för stråket där förutsättningarna för bättre sammankoppling utreds.

Stadsdelarna Högdalen, Rågsved, Hökarängen, Fagersjö och Farsta och Farsta Strand ingår i programstudien. Men fokus i studien ligger på området mellan stadsdelarna och på frågan om hur de ska knytas ihop.

Genom hela stråket går Magelungsvägen och Nynäsbanan, vilka båda utgör viktiga förbindelselänkar samtidigt som de är kraftiga barriärer.

Staden äger all mark mellan stadsdelarna. Stora delar av utredningsområdet är oplanlagd mark. Det gäller bland annat Högdalstoppsområdet, Rågsveds friområde och Fagersjöskogen. Snösätra upplagsområde är planlagt som specialområde för upplag och arrenderas ut till ett tjugotal olika företag.

Snösätra upplagsområde och Rågsveds friområde är viktiga delar av programmet och kommer att få särskilt fokus. Förutsättningarna för att ersätta upplagsområdet i Snösätragränd med småhus skall utredas, enligt uppdrag från såväl exploateringsnämnden som stadsbyggnadsnämnden.

Arrendena för upplagen i Snösätragränd går ut i december 2012 och kontoret förbereder för att avveckla området då. Upplagsområdet orsakar problem genom den tunga trafiken på Snösätravägen, föroreningar som rinner ut i den känsliga Magelungsviken samt att det utgör en otrygg och bullrig miljö mitt i Rågsveds friområde. Friområdet har höga natur- och rekreationsvärden och är en del av den regionala grönstrukturen.

Redan 2003 ansökte NCC Boende tillsammans med Familjebostäder AB om markanvisning för ett område i Rågsveds friområde och Snösätra. De förslog en utbyggnad med både flerfamiljshus och småhus, sammanlagt ca 500 lägenheter.

Även Stockholmsbyggmästarna har ansökt om markanvisning för området år 2010.

Beslut

Stockholms översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Kort sammanfattat handlar planen om att skapa ett tätare och mer sammankopplat Stockholm. Stråket Högdalen-Farsta är utpekad som ett samband som behöver stärkas.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om Stockholms översiktsplan 2009-05-14 och uppdrog samtidigt åt stadsbyggnadskontoret att peka ut områden lämpliga för småhusbebyggelse, som Snösätraområdet i Högdalen.

I samband med stadsbyggnadsnämndens beslut om remissvar för Program för utveckling i Söderort, 2009-08-20, gör majoriteten ett särskilt uttalande där de pekar ut Snösätraområdet som lämpligt för småhusbebyggelse.

Exploateringsnämnden fattade beslut 2009-02-12 om att arrendena för verksamhetsutövarna i Snösätra skulle förlängas endast t o m utgången av 2012 och gav samtidigt kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för att markanvisa för bostadsändamål i Snösätraområdet. Kontoret fick också i uppdrag att undersöka möjligheten att anlägga en gång- och cykelväg parallellt med Snösättravägen.

Utredning

Utmaningen för programarbetet för stråket Högdalen-Farsta ligger i att hitta strukturer som knyter ihop stadsdelarna och åtgärder som minskar barriärerna. Programmet skall visa förslag till ny bebyggelse och hur grönområden ska utformas för att bli länkar i stället för avdelare.

Viktiga förutsättningar i programområdet är de höga natur- och rekreationsvärdena i området och den regionala gröstrukturen. Staden har god kunskap om grönområdenas funktion och värde genom tidigare utredningar. Med utgångspunkt från denna kunskap ska utredningen visa var det är lämpligt med ny

bebyggelse och hur den kan komma att påverka på naturen. Samtidigt bör man utreda vilka åtgärder som kan göras inom grönområden för att stärka stadens samband.

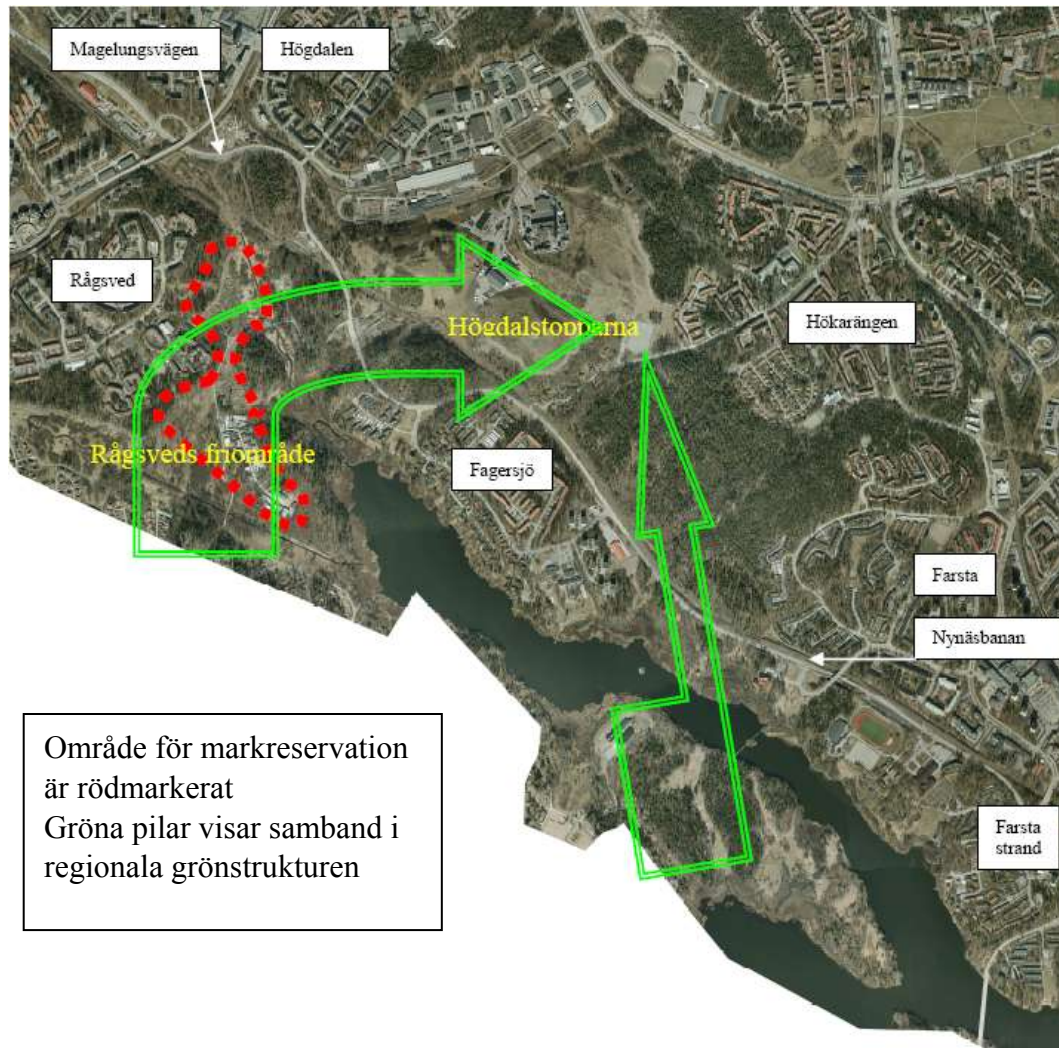


Programområdet

Utredningen skall också redovisa riskfaktorer i området och hur området kan utvecklas med hänsyn till dessa. Här finns järnväg med farligt gods, kraftledningar, osäkra grundförhållanden och buller.

Programmet för stråket Högdalen-Farsta skall sedan ligga till grund för fortstätt detaljplaneläggning.

För Snösättraområdet behöver programmet bli särskilt väl genomarbetat och förberett för genomförande, eftersom avvecklingen av upplagsområdet ligger bara ett par år fram i tiden. Därför föreslår kontoret att en byggherre, NCC Boende AB, knyts till programarbetet genom en tidig markreservation. NCC Boende AB kan bidra med att konkretisera programmet med bebyggelseskisser och med kunskap om bostadsmarknaden och genomförbarheten av förslag.



Förslag till tidig markreservasjon

Kontoret har tagit fram ett förslag till överenskommelse om tidig markreservasjon som ger NCC Boende AB rätt att tillsammans med staden utreda förutsättningarna att bygga småhus i Snösättra i Rågsved. Utredningen ska bedrivas delvis integrerat med programarbetet för stråket Högdalen-Farsta och kommer att ingå som en del i det framtida programmet. En viktig fråga att utreda är hur man kan skapa lämpliga gatuförbindelser och samband mellan ny bebyggelse och befintlig i Södra Rågsved. Utredningen ska även omfatta eventuell flytt av befintliga koloniområden.

Om utredningen visar att en exploatering av bostäder är möjlig ska avtalet följas upp med en markanvisning för småhus till NCC Boende AB. Markanvisningen ska omfatta 75 småhus inom det angivna markområdet eller 50% av småhusen om



antalet överstiger 150. Staden och Bolaget skall komma överens om markpris i samband med markanvisningen.

Familjebostäders önskemål om nya flerbostadshus i området får följas upp med möjligheter till markanvisning i övriga delar av det större programområdet.

Ekonomi

Utredningar som underlag för programmet för stråket Högdalen-Farsta beräknas kosta upp till 1,5 mnkr i detta första skede.

När programmet visat vilka möjligheter det finns till nybebyggelse kan de ekonomiska konsekvenserna av exploatering utredas. Kontoret avser att återkomma med en ekonomisk redovisning i samband med programremissen som underlag för ett inriktningsbeslut.

Ett huvudsyfte med att utreda förutsättningarna för bostäder i Snösätraområdet är att få möjlighet att hantera en avveckling av upplagsområdet och de kostnader för markrening som avvecklingen kommer att innebära. En grov kostnadsuppskattning av de åtgärder som behövs sedan arrendena avflyttats visar på ca 15 mnkr.

All ekonomisk risk avseende NCC Boende AB:s nedlagda resurser står bolaget för. Staden har också risk för förgävesutredning.

Övriga konsekvenser av projektet

- Miljökonsekvenser

Att ersätta Snösätra upplagsområde med småhus kommer att innebära en stor miljövinst. De uppsläpp som idag sker från upplagsområdet till den känsliga sjön Magelungen upphör och den tunga trafiken på Snösättravägen kommer att upphöra. Hela friområdet blir fridfullare och tryggare.

Men det är inte förenligt med stadens stadsplaneringsinriktning att skapa en isolerad bebyggelseklav utan kontakt med resten av staden långt från kollektivtrafik och annan service. För att bygga ihop Snösätra med resten av staden måste tidigare oexploaterade områden av Rågsveds friområde utredas för bebyggelse.

Rågsved friområde är mycket värdefullt ur grönsynpunkt och en del av den regionala grönstrukturen. Det är viktigt att bevara de mest värdefulla naturområdena, t.ex. våtmarker och ekkullar, samt att grönsambanden bevaras. Programutredningen skall utgöra underlag för en avvägning mellan naturmark och stadsbebyggelse. Den skall också studera hur man kan placera bebyggelsen och anpassa den för att behålla funktioner och värden för natur och rekreation.

-Måluppfyllelse

Programarbetet stämmer med stadens mål om att bygga ihop staden och skapa en tätare och mer sammankopplad stad samt att öka bostadsbyggandet. Däremot är avvecklingen av upplagsområdet Snösätragränd inte i linje med stadens mål om fler arbetsplatser i söderort. Kontoret arbetar för att hitta ersättningsplatser för delar av verksamheterna i t.ex. Högdalen och Skrubba.

Samråd och information till andra förvaltningar

Utredningsarbetet och programarbetet sker tillsammans med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Stadsdelsförvaltningen och övriga berörda kommer att informeras om utbyggnadsförslaget.

Fortsatt redovisning

Kontoret avser att återkomma till nämnden för beslut om markanvisning, inriktningsbeslut och planbeställning, troligen under våren 2011.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret tycker att det är bra att översiktplanens intentioner om att bygga samman staden nu prövas i stråket Högdalen-Farsta. Området mellan stadsdelarna kännetecknas bitvis av ödslighet och otrygghet, trots att här finns så stora kvaliteter. Området är dåligt utnyttjat. Det är också en fördel att staden har mycket kunskap om förhållandena och tidigare har prövat många projektidéer. Med kompletterande utredningar och studier om goda referensexempel kan ett program tas fram för en mer sammankopplad stad.

En stor knäckfråga handlar om hur man kan komplettera området med bebyggelse och öka rekreationsvärdena och ändå bevara höga naturvärden. Begränsningar på grund av risk, buller och markförutsättningar blir också viktiga frågor.

Exploateringskontoret tycker att det är viktigt att involvera en byggherre redan i det tidiga skedet av planeringen för att omvandla upplagsområdet till bostäder. NCC Boende AB kommer att bidra med konkreta skissförslag på bebyggelsestrukturer och med kunskap om efterfrågan på bostäder och



genomförbarheten av förslagen. Det kan leda till ett tydligare program och snabbare genomförande.

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

Slut