

Handläggare
Nicole Roos
08-508 266 16

Till
Exploateringsnämnden
2017-11-09

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 och Bäverstocken 1 i Rågsved till Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB en markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 och Bäverstocken 1 i stadsdelen Rågsved och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal om markanvisning enligt förslag i utlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved startade 2016 i syfte att utreda fokusområden för nybyggnation av 3000 bostäder. Markområdet för markanvisningen ligger inom ett av de föreslagna fokusområdena.

Längs Bjursätragatan, invid parkstråket Rågdalen, ligger fastigheten Bäverstocken 1 som är upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Stockholm AB. För fastigheten gäller en detaljplan

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 16
Växel 08-508 276 00
nicole.roos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

enligt vilken fastigheten är avsedd för kommersiellt ändamål. Butiks-byggnaden brann ned i mars 2016. Tomträtts-havaren och staden har identifierat fastigheten som lämplig för bostadsbebyggelse inom ett större sammanhang av utveckling längs Bjursätragatan.

Kontoret föreslår att Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB, nedan gemensamt kallade Bolagen, erhåller en markanvisning för ca 70 lägenheter inom del av fastigheten Bäverstocken 1 och del av fastigheten Älvsjö 1:1.

Bakgrund

Områdesplaneringen Fokus Hagsätra Rågsved pågår sedan 2016 och är en satsning som syftar till en bred utveckling av de båda stadsdelsområdena. Ambitionen är att planera för minst 3000 nya bostäder fördelat på fem fokusområden för utveckling. Ett av de föreslagna fokusområdena sträcker sig längs Bjursätragatan och staden har gjort bedömningen att ca 1000 bostäder kan tillskapas inom området. Ansökningar om markanvisning inom fokusområdet har inkommit från totalt 16 byggaktörer.

Bjursätragatan är idag glest bebyggd och upplevs i delar som otrygg. Under Bjursätragatan, strax väster om tomträtts-fastigheten Bäverstocken 1, finns en gångtunnel mellan norra och södra delen av parkstråket Rågdalen. Rågdalen sträcker sig från Rågsveds tunnelbana till Rågsveds friområde och ses som ett särskilt viktigt stråk för både Rågsvedsborna och besökare.

Fastigheten Bäverstocken 1 ligger centralt beläget i fokusområdet Bjursätragatan och är upplåten med tomträtt till Ikano Bostad Stockholm AB. För fastigheten gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kommersiellt ändamål. Idag utgörs fastigheten av en parkeringsyta samt en byggnadsgrund från den tidigare butiksbyggnad som brann ned i mars 2016.

Inom projektet Fokus Hagsätra Rågsved har Bäverstocken 1 identifierats som lämplig för bostadsbebyggelse. Bolagen är ense med staden om att bostäder är bättre användning av platsen än den tidigare butiken och lämnade in en markanvisningsansökan för bostäder under september 2016.

Markanvisningar för övriga delar av fokusområdet ska göras när arbetet med fokusområdet Bjursätragatan hunnit så långt att förutsättningarna är utredda och en fungerande struktur finns för

området. Fokusområdet utgör preliminärt etapp 4 av 5 inom projektet Fokus Hagsätra Rågsved med en ambition om start-PM för detaljplan under våren 2021. Anledningen till att denna markanvisning föregår övriga markanvisningar i fokusområdet är att bolagen behöver ha säkerheten i ett avtal om markanvisning för att avstå från att utnyttja sin försäkring och bygga upp den tidigare butiken igen.



Utvecklingsområdets lokalisering vid Bjursåtravägen i Rågsved markerad. Rågsveds centrum och tunnelbanestation i nordväst.

Förslag till markanvisning

Kontoret föreslår att Ikano Bostadsutveckling AB samt Ikano Bostad Stockholm AB får en markanvisning för ca 70 lägenheter inom del av bolagets tomträttsfastighet Bäverstocken 1 samt del av fastigheten Älvsjö 1:1. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Den västra delen av tomträtten återlämnas till staden och blir allmän platsmark, vilket kommer förbättra kopplingen mellan parkstråket Rågdalens norra och södra del. Istället innefattas ett mindre område inom fastigheten Älvsjö 1:1 öster om fastigheten Bäverstocken 1.



Ungefärligt område för markanvisning markerad. Området utgörs av del av fastigheten Älvsjö 1:1 och del av fastigheten Bäverstocken 1 i Rågsved.

Kontoret träffar avtal om markanvisning med bolagen enligt detta utlåtande. Bolagen är vart och ett solidariskt ansvarigt för alla åtaganden enligt avtalet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Utbyggnadsförslag

Förtätningen längs Bjursätragatan och inom området för markanvisningen bör sträva efter att skapa en intimare rumslighet i de offentliga rummen där människor upplever trygghet av närheten till andra människor, med täta entréer, fönster och aktiva bottenvåningar som vetter mot Bjursätragatan och grönstråket Rågdalen. Att underlätta för fotgängare och öka andelen som rör sig till fots ligger i linje med översiktsplanen och framkomlighetsstrategin. När den västra delen av tomträten Bäverstocken 1 återlämnas till staden och blir allmän platsmark kan kopplingen mellan parkstråket Rågdalens norra och södra del förbättras.

Ett viktigt fokus är att arkitekturen i den planerade bebyggelsen ska vara av hög kvalitet och en målsättning är att stärka Bjursätragatan och Rågdalen med tillägg som höjer upplevelsevärdena i området. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i en kommande planprocess.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolagen bekostar sina utredningar och står risken för förgävesprojektering. De ekonomiska frågorna kommer specificeras i den kommande markanvisningen.

När arbetet med fokusområdet Bjursätragatan kommit längre kommer konsekvenserna för stadens ekonomi att belysas och ett underlag till inriktningsbeslut att tas fram.

Tidplan och kommande beslut

Markanvisning och inriktningsbeslut förväntas kunna fattas under 2020.

Planbeställning

En planbeställning till stadsbyggnadskontoret kommer begäras av exploateringsnämnden i samband med att markanvisning lämnas för området.

Risker och osäkerheter

Det finns ett antal risker och osäkerheter kopplade till tidplan och genomförbarhet i projektet. De kommer belysas längre fram i processen.

De geotekniska förutsättningarna bör studeras närmare. Marken inom området utgörs bland annat av lera. En fördjupad över-
svämningsutredning bör också göras som visar om exploatering är lämplig samt vilka anpassningar och åtgärder som krävs.

Eventuella markföroreningar från branden av den tidigare butikslokalen bör undersökas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen. Kontoret kommer fortlöpande samråda med berörda förvaltningar och bolag inom staden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att det föreslagna området har potential att utgöra en del av ett attraktivt bostadsområde. Vidare ger det ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten längs Bjursätragatan.

Projektet bidrar också till möjligheten att skapa en bättre koppling mellan parkstråket Rågdalens norra och södra del. Projektet kan därmed skapa förutsättningar för att öka kvaliteterna i Rågdalen och möjliggöra att parkstråket utvecklas till en stadsdelspark.

Slut