



Handläggare: Staffan Lorentz
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 81
e-mail: staffan.lorentz@gfk.stockholm.se
Dnr: 04-411-2351:1

2004-11-01

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder invid kv. Fallbrickan i Rågsved till
Stockholmskem AB. Inriktningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder invid fastigheten Fallbrickan till Stockholmskem AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Eva Olsson
tf.

Ulf Rönnberg
tf.

SAMMANFATTNING

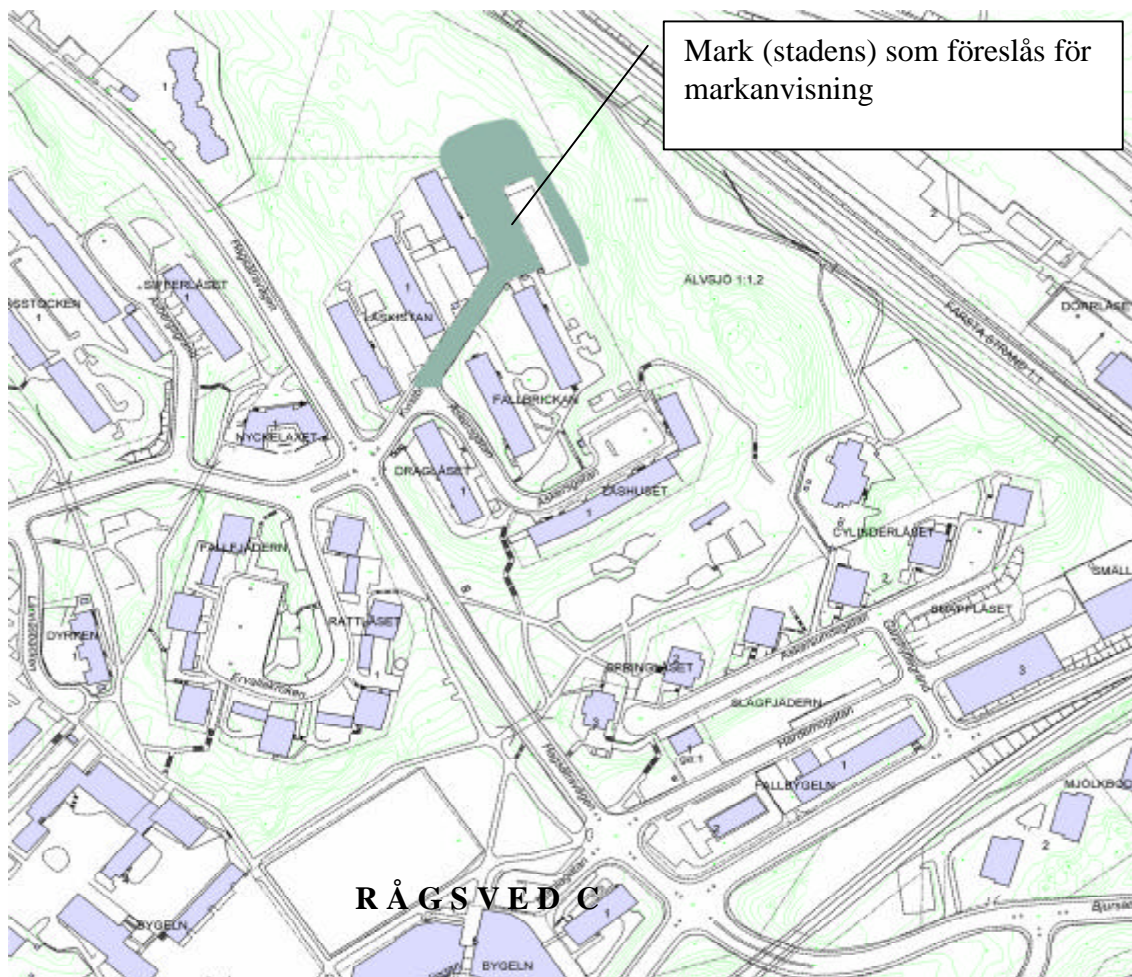
Kontoret föreslår markanvisning av del av Älvsjö 1:1 till Stockholmskem AB. Området ligger intill befintlig bebyggelse i kv. Fallbrickan. Stockholmskem föreslår en bebyggelse om ca 84 lgh i tre åttavånings punkthus som skall upplåtas som hyresrätter. Bebyggelseförslaget berör även Stockholmskems fastighet Fallbrickan 1.

Nuvarande markanvändning är främst gata och parkering mm på hårdgjorda ytor, men det berör även gräsytor, skog och berghällar. Parkering anordnas som markparkering genom att gatemark omvandlas till kvartermark. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm 2004-04-22.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholmshem AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 84 lägenheter i stadsdelen Rågsved. Utbyggnadsförslaget berör fastigheterna Älvsjö 1:1 och Fallbrickan 1 och ligger intill Låskistan 1 på Kvistbrogatan.



Utbyggnaden av Rågsved startade på 50-talet. Bostadsområdet består i huvudsak av smalhus och punkthus väl inplacerade i terrängen med stora delar naturmark sparad i anslutning till bebyggelsen. Området domineras av hyresrätter i allmännyttan. Området som föreslås för markanvisning ligger invid övrig lamellhusbebyggelse i Rågsved. Nordost om området som föreslås för utbyggnad finns ett berg som sluttar ner mot Nynäsbanan.

I Rågsved bor knappt tiotusen personer. (USK 2003-12-03, avser områdesfakta per 2002-12-31.) Allmännyttan äger 66% av flerfamiljshusen, övriga hyresrätter utgör 25% och bostadsrättsföreningar utgör 9%. I området finns inga småhus. Andelen två-, till fyrrumslägenheter utgör 76%. Stockholmshem har under hösten 2004 påbörjat byggnation av ca 110 hyresrätter varav 25 i radhus i kv. Bäverdalen. I Rågsved har under 2004 PEAB, Abacus AB och Bostaden AB markanvisats för uppförande av totalt ca 300 lgh.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisning i detta ärende.

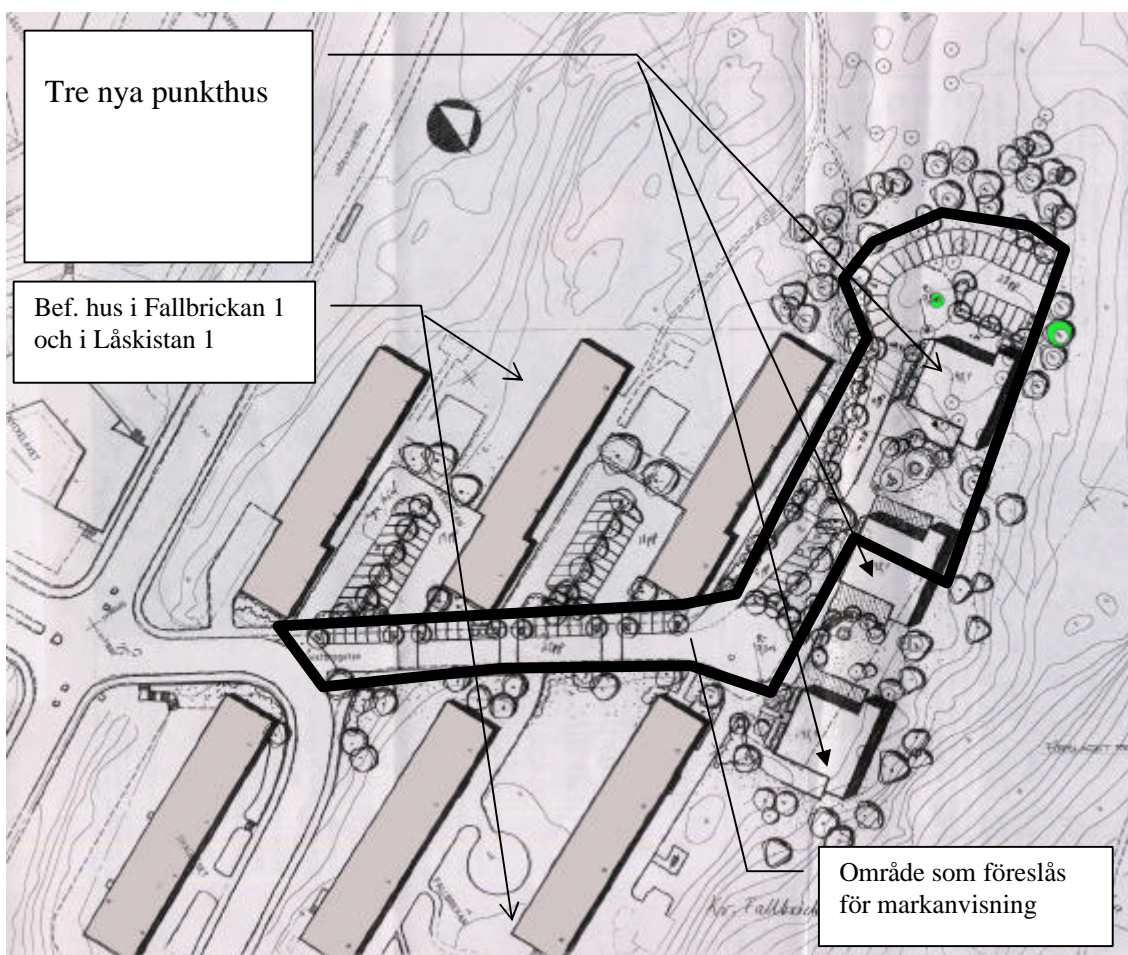
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2004-04-22.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 84 lägenheter i tre åttavåningars punkthus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Nedanstående skiss redovisar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Den mark som föreslås för markanvisning är delar av fastigheten Älvsjö 1:1. Enligt gällande detaljplan är dessa delar avsedda för gata- och parkändamål.

Utbyggnadsförslaget berör även delar av Fallbrickan 1. Fastigheten är enligt gällande detaljplan kvartersmark för bostäder och ägs av Bolaget. De äger också Låskistan 1 som gränsar till utbyggnadsförslaget.



Den marks som avses för markanvisning består till mindre delar av gräsytor, i övrigt av berghällar och skog. Parkering finns idag inom området, både som fri gatumarksparkering och som kvartersmarksparkering som hyrs ut av Stockholmshem.

För att klara behovet av de parkeringsplatser som tillskottet av bostäder ger upphov till måste befintlig gatumark tas i anspråk. På de delar av Älvsjö 1:1 som

ingår i utbyggnadsförslaget finns längs Kvistbrogatan parkeringsmöjligheter för ca 15 bilar. Denna möjlighet till fri gatumarksparkering försvinner då delar av Kvistbrogatan omvandlas till bolagets kvartersmark för bostäder.

I förslaget tillskapar bolaget parkeringar på kvartersmark genom att ordna parkeringsfickor längs Kvistbrogatan och genom att bygga om befintliga p-ytor. Bolaget kommer även att rusta upp sina gårdar och övriga utemiljöer i området. Behovet av de p-platser som idag är uthyrda kommer att tillgodoses inom projektet.

Efter att utbyggnadsförslaget togs upp i stadsbyggnadskontorets start-PM har projektet utökats från 30 till 84 lägenheter. Förslaget innehöll tidigare parkering på ett två-vånings p-däck som placerats i naturmarken. På gatu- och fastighetskontorets inrådan har bolaget omarbetat förslaget så att all parkering kan anordnas som markparkering. På så sätt slipper man i naturmarken mötas av höga betongväggar, slänter och baksidor. Ett stort antal träd kan sparas då markparkering kan anpassas till trädens lägen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Marken föreslås upplåtas till bolaget med tomträtt.

Bolaget har under de senaste åren fått 17 markanvisningar om totalt ca 1500 lägenheter. Ingen annan ansökan finns på aktuellt markområde.

Konsekvenser

-Ekonomi

För hyresrättslägenheter gäller att byggherren efter fastighetsbildning skall erhålla marken med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelseavtalets tecknande.

Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld för ca 8 500 kvadratmeter bruttoarea bostäder. Storleken på intäkterna ligger runt 14 mnkr i avgäldsunderlag, räknat på en tomträttsavgäld om ca 50 kr/kvm bruttoarea per år. Intäkterna är idag preliminära då projektets omfattning ännu inte är klar.

Inga kostnader för kommunala anläggningar väntas i projektet. Stadens kostnader för skötsel av den gata som ombildas till kvartersmark kommer att försvinna.

Exploateringen ger ett överskott till staden. 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 gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller och inpassning i terrängen samt lokalt omhänder-

tagande av dagvatten. Projektet byggs delvis på redan exploaterad mark. Den tidigare markanvändningen ger ingen misstanke om markföroreningar. Inom gångavstånd finns grönområdet vid Hagsätra Ip samt stråk mot både Magelungen och Högdalstopparna. Nu föreslagna bebyggelse påverkar endast i mycket liten omfattning rekreativvärden i den lokala grönsstrukturen. Rekreativvärdena i den övergripande strukturen påverkas inte.

Tillgång till större och lokala rekreativsområden, för närboende och nyinflyttade, kommer att finnas i tillräcklig omfattning. Inga landskapsvärden eller värdefulla naturmiljöer med ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall undersökas vidare, då bransheten på terrängen och förekomst av berg kan försvåra möjligheterna till infiltration.

Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i fastigheternas närhet. Den planerade bebyggelsen ligger inte nära någon verksamhet som kräver skyddsavstånd. Bullerfrågan måste utredas i det fortsatta planarbetet då Nynäsbanan ligger nedanför berget nordost om den föreslagna bebyggelsen. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet är delvis beläget på redan exploaterad mark, såsom gata och hårdgjorda parkeringsytor. Markanvisningen sker främst för att skapa parkeringsmöjligheter. För att kompensera för den parkmark som tas i anspråk för tomtmark för bostäderna mm föreslås, förutom att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träderna, att delar av den mark som idag är hårdgjord rivs upp och planteras som tomtmark till bostäderna. Likaså föreslås en översyn av skogsområdet på berget ner mot Nynäsbanan.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten i området behöver ses över. Området innehåller bitvis stora höjdskillnader och tillgängligheten behöver studeras särskilt under programskedet.

-Måluppfyllelse

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

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att föreliggande markanvisning inte kommer att påverka barn mer än andra åldersgrupper. De områden som är aktuella för nybyggnation i projektet utgörs av en parkeringsplats, gatemark och en gräsyta. Inom närområdet finns stor tillgång till andra ytor för barns lek och spel.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i drygt ett år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid planremissen , preliminärt kv.1 2005.

S

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret vilka är positiva till projektet och de förändringar som gjorts rörande parkeringsfrågan sedan start-pm redovisades.

Vantörs stadsdelsförvaltning är informerade om projektet och avser inkomma med formella synpunkter under samrådstiden.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med hög standard i ett äldre byggnadsbestånd.

Kontoret anser att förslaget förbättrats då parkeringsdäcket utgått, då nu föreslagen parkeringslösning som markparkering i kombination med överförande av gatumark till kvartersmark ger mindre intrång i naturen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT