



MARKKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
MN 2005-09-01

Handläggare: Andris Rozenbachs
Ytterstad
Tel: 508 270 25
andris.rozenbachs@mk.stockholm.se

2005-08-09

Dnr M05-511-629

Till
Marknämnden

Friställande av spårområde för bostäder i Älvsjö C. Genomförandebeslut, delbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markbytesavtal och genomförandavtal med Banverket.
2. Marknämnden godkänner investeringsutgifter omfattande 15 mnkr.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

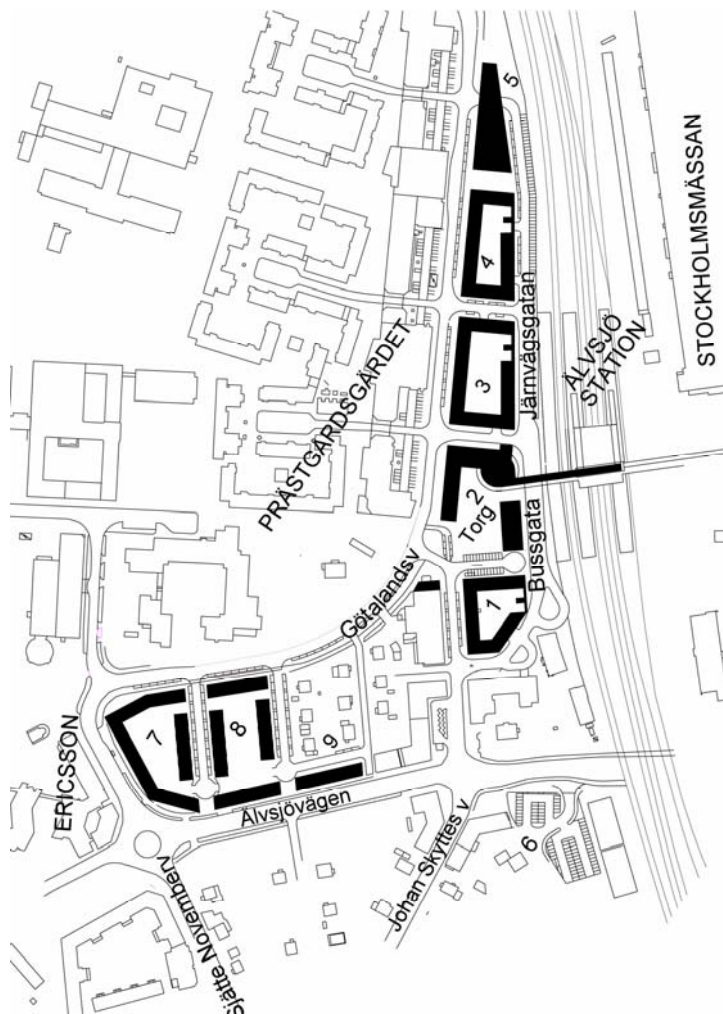
Centrala Älvsjö är ett av stadens framtida utvecklingsområden och Älvsjö station utgör en stor knut- och bytespunkt i det regionala kollektiva rese-systemet. Staden bedriver sedan 1998 översikts- och detaljplanearbete i samverkan med Banverket och SL för att förtäta området mot järnvägen med bostäder, arbetsplatser och service samt att utveckla bytespunkten. En förutsättning för att kunna genomföra detta är att viss järnvägsmark frigörs och kan förvärfvas av staden. Kontoret föreslår nu ett markbyte med Banverket till markvärdet ca 14 mnkr men utan mellangift mellan staden och Banverket. Banverket friställer spårområdet till en preliminär kostnad av ca 15 mnkr som bekostas av staden. Expertrådet har godkänt markbytet 2005-05-23, dnr 2004:0385-03548.

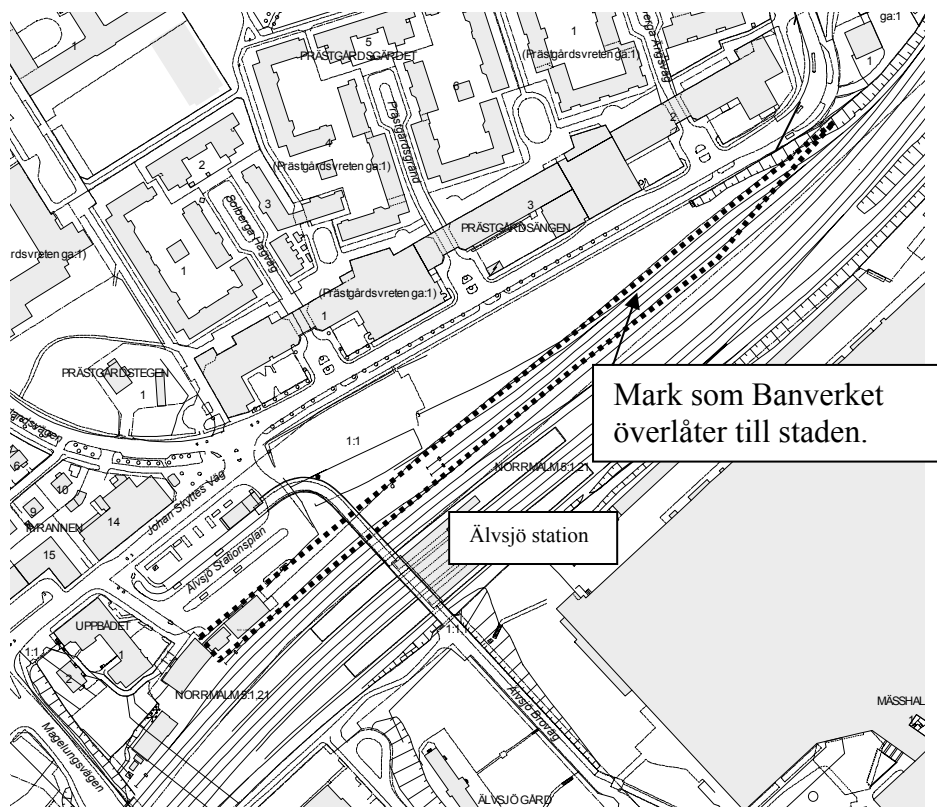
UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Centrala Älvsjö är ett av stadens framtida utvecklingsområden och Älvsjö station utgör en stor knut- och bytespunkt i det regionala kollektiva resesystemet. Staden bedriver översikts- och detaljplanearbete i samråd med Banverket och SL för att förtäta området mot järnvägen med bostäder, arbetsplatser och service samt att utveckla bytespunkten. En förutsättning för att kunna genomföra detta är att viss järnvägsmark som idag ägs av Banverket kan frigöras.

Planeringen för centrala Älvsjö har pågått sedan 1998. Programremiss redovisades för gatu- och fastighetsnämnden 2002-04-16 och senast 2004-06-15, då för markanvisning till Peab (se karta nedan, kv 7). Tidigare har anvisats mark till JM/Seniorgården (kv 8+9) och till Bokbacken (kv 4+5). De två förstnämnda i kv Armborstet (ca 220 lgh) ryms inom 20K-projektet och det sistnämnda (ca 100 lgh) bedöms fortfarande ha möjlighet att byggstarta 2006. Expertrådet har godkänt markbytet 2005-05-23, dnr 2004:0385-03548.





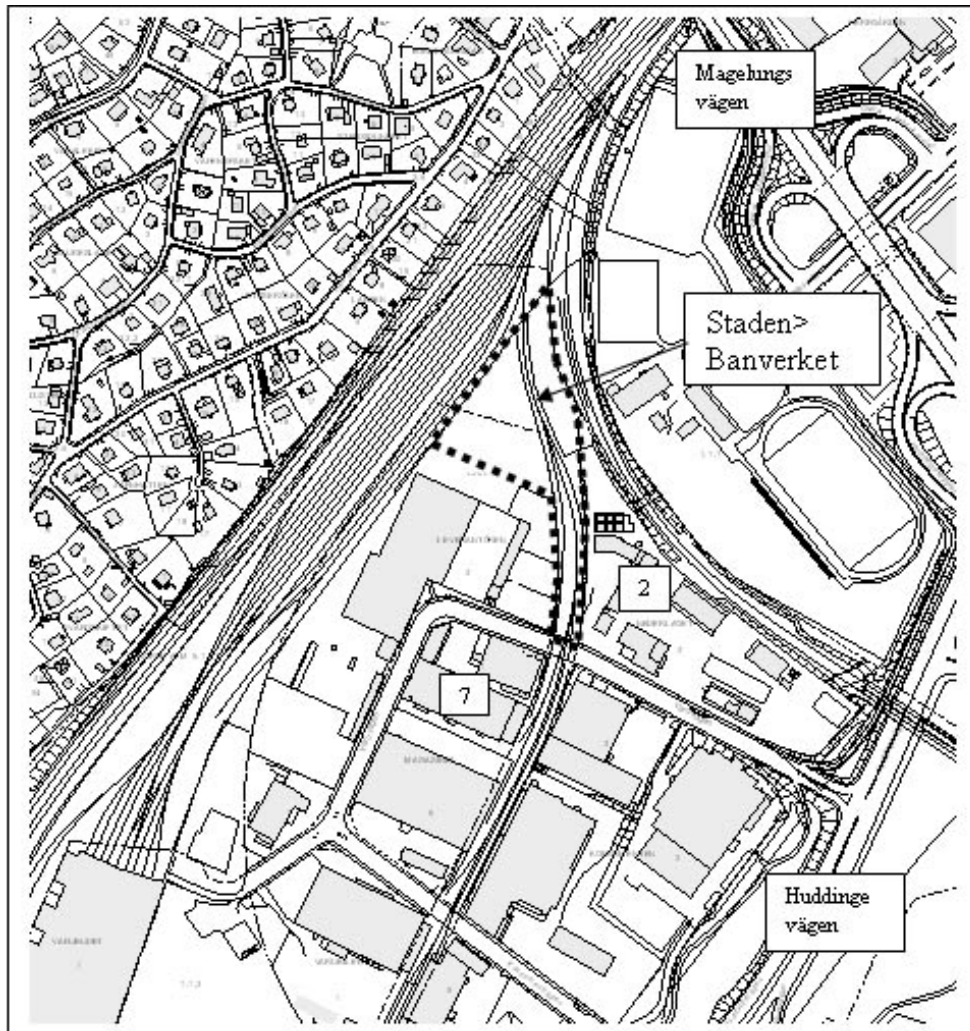
Avtal och genomförande

Kontoret föreslår ett markbyte med Banverket till markvärdet ca 14 mnkr men utan mellangift mellan staden och Banverket. Banverket friställer spårområdet till en preliminär kostnad av ca 15 mnkr. Kostnaden avser evakuering och flyttning och ska betalas av staden. Kontoret och Banverket har tagit fram två avtal, ett markbytesavtal och ett genomförandavtal där detta regleras. Genom dessa avtal kan mark frigöras så att bebyggelse enligt programmet för centrala Älvsjö kan genomföras.

Ett övertagande av marken inom spårområdet vid Älvsjö station är en förutsättning för att exploatera kvarteren 1-5 längs järnvägen med ca 400 bostäder och för att utveckla knut- och bytespunkten med ny bussterminal, ombyggd gångbro och upprustad station m m. Dessutom skapas planeringsutrymme för en framtida tvärsparväg via/till Älvsjö.

Eftersom Banverket bedriver spårunderhållsverksamhet inom spårområdet bl.a. nära Älvsjö station och en del av denna verksamhet behöver omorganiseras för exploateringen så föreslås ett markbyte. Banverket får utan mellangift industri-/upplagsmark och spår söder om Älvsjö station i ”kilen” mellan spåren mot Södertälje respektive Haninge/Nynäshamn (kv Leverantören mm). Detta är ett bra läge för banverket att bedriva den lite extensiva delen av sin spårunderhållsverksamhet men det kräver att Banverket tar över 2 befintliga sidospår där tomträtterna Nederlaget 2 och Magasinet 7 har nyttjanderätt. Spåren ägs och ska underhållas av staden men har inte nyttjats på ca 10 år och är delvis igenväxta med flera meter hög sly.

Kontoret avser att förhandla kring spårrättigheterna med tomträttshavarna och om behov finns ser kontoret alternativa spårdragningar som möjliga. Markundersökningar har gjorts inom både markområdena och inga hinder föreligger för att etablera Banverkets verksamhet respektive exploatera enligt programmet för Älvsjö.



I genomförandeaftalet föreslås att Banverket friställer spårområdet. Banverket projekterar och handlar upp entreprenörer, river spår, flyttar kontaktledningar och kabelkanaler mm samt bygger om spår och lokaler för spårunderhållsverksamheten. Kostnaden för hela friställandet är beräknad till ca 15 mnkr. Kostnaden för friställandet betalas av staden.

Ett ärende om genomförandebeslut för hela utvecklingsprojektet, bostäder mm, kommer att föreläggas nämnden senare i höst när de totala investeringsutgifterna har klarlagts närmare. I avvaktan på detta föreslår kontoret att nämnden godkänner föreliggande delbeslut angående genomförandet omfattande 15 mnkr avseende Banverkets friställande av marken.

Arbetena är planerade att starta omgående för att byggstart av kv 4+5 ska vara möjlig till sommaren 2006. Arbetet kommer att vara helt avslutat våren 2007.

Genomförandeaftalets giltighet är beroende av markbytesaftalets giltighet. Markbytesaftalet gäller under förutsättning att detaljplan för kv 4+5 vinner laga kraft. Skulle avtalen förfalla ska staden ersätta Banverket för nedlagda kostnader.

Kontorets synpunkter

Markbytet och friställandet av spårområdet är en förutsättning för att kunna genomföra programmet för Älvsjö och exploatera för ca 400 bostäder längs järnvägen och att utveckla knut- och bytespunkten med ny bussterminal, ombyggd gångbro och upprustad station mm.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markbytesavtal och genomförandeaftal med Banverket.

SLUT