



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

Till
Marknämnden 2006-08-31

**Detaljplan för del av kv Bäverungen mm i Rågsved.
Remiss. Markanvisning för parkering på del av Örby 4:1,
till Svenska Bostäder AB**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för del av kv Bäverungen mm i Rågsved, S-Dp 2005-20505-54.
2. Marknämnden anvisar mark till Svenska Bostäder AB enligt förslag i utlåtandet.
3. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen inklusive upplåtelse av marken.

Göran Långsved

Per-Bruno Wisth
tf

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör ett lamellhus med ca 30 lägenheter på fastigheten Bäverungen 5, som varit planlagd för garage i Södra Rågsved.

Planen innebär också att en stor gatumarksparkering i närheten av Bäverungen 5 blir kvartersmark. Svenska Bostäder önskar överta gatumarken och ha sin parkering där i stället för på Bäverungen 5, som de tidigare arrenderat för parkering. Kontoret menar att det är en bra lösning för staden att upplåta den stora gatumarksparkeringen med tomträtt till Svenska bostäder. Svenska Bostäder har hela bostadsbeståndet som omger parkeringen.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom kvarteret Bäverungen mm i Rågsved. Remisstiden gick ut den 26 juni. Förslaget genomförs med enkelt planförfarande.

Markkontoret beslutade den 27 oktober 2005 att anvisa marken inom området till Lelånghus AB. Marken ska upplåtas med tomträtt till Lelånghus AB och kommer att förvaltas av Södermalms Bygg AB. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Tidigare beslut

2004-03-02 Beslut i gfn	Områdesanalys för Södra Rågsved med förslag på utredningsområden för bebyggelse och utveckling av områdets parker Förslagen i områdesanalysen godkändes i stort sett enligt kontorets förslag.
2004-06-22 Beslut i sbn	Södra Rågsved Sbn beslöt att gå vidare med planläggningen och genomföra plansamråd rörande Områdesanalysen för Södra Rågsved.
2005-03-17 Beslut i sbn	Södra Rågsved Sbn beslöt att påbörja detaljplanarbetet. Nämnden hade inga särskilda synpunkter på förslaget för Bäverungen 5.
2005-10-27 Beslut i mn	Beslut om markanvisning av fastigheten Bäverungen 5 till Lelånghus AB.

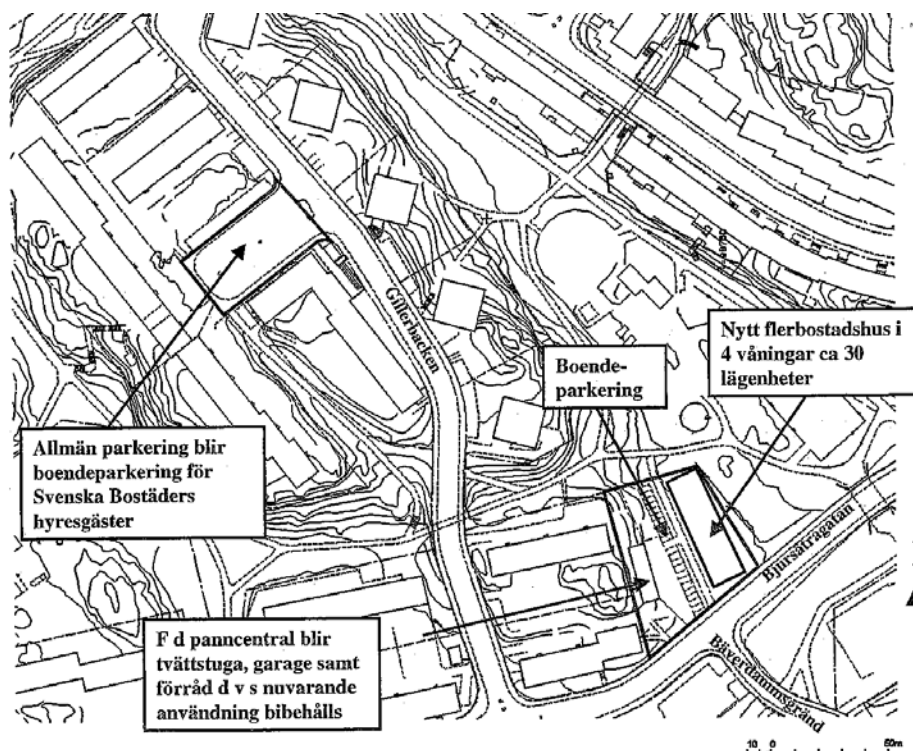
Detaljplaneförslag

Ett fyravånings lamellhus med ca 30 lägenheter uppförs på en parkeringsfastighet i Södra Rågsved invid parkstråket Rågdalen. Förslaget är i enlighet med de tidigare redovisningarna i nämnden i samband med beslut om ”Områdesanalys för Södra Rågsved” och om markanvisningen.

Planen innebär att infarten till fastigheten samordnas med Bäverungen 4 (som är bebyggd med tvättstuga och förråd för arbetsmaskiner) som också skall avstå lite mark till parkering för Bäverungen 5.

Parkeringsbehovet är uppskattat till 0,7 bilplatser/hushåll vilket innebär 20 parkeringsplatser. Just nu pågår en parkeringsutredning för Södra Rågsved för att rätt bedömningar ska kunna göras för behovet av nya parkerings-

platser. Analysen skall vara klar i augusti och kan föranleda en annan bedömning av parkeringsbehovet.



Förslag till markanvisning

Markkontoret föreslår att den stora gatumarksparkeringen på Gillerbacken markanvisas till Svenska Bostäder för parkering.

I dag har Svenska Bostäder ett arrende för parkering på Bäverungen 5 (som skall bebyggas enligt planförslaget). Parkeringen är inte fullt uthyrd och Svenska Bostäder vill gärna samla sin parkering till den stora parkeringsytan på Gillerbacken, som ligger centralt i deras bostadsbestånd.

Gatumarksparkeringen är till stora delar 7-dygns parkering och det finns brister i stadens förvaltning av området. Enligt såväl trafikkontoret som Vantörs stadsdelsförvaltning är det bra för staden att parkeringen övergår till fastighetsbolaget. Parkeringen föreslås upplåtas med tomträtt och avgiften begränsas till en administrativ avgift på ca 1000 kr/år, eftersom parkeringen är komplement till de omkringliggande bostäderna.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

Projektet tar ingen park- eller naturmark i anspråk. Men det är viktigt att även den fortsatta detaljutformningen av bostäderna och parkeringen sker med stor omsorg om den intilliggande parken. Till exempel får ingen parkmark tas i anspråk för utskjutande balkonger och vegetationen mot huset måste sparas i möjligaste mån.

Marken är plan och det finns goda möjligheter att uppfylla kraven på tillgänglighet.

Intäkterna i projektet består av tomträttsavgäld för de nya bostäderna. Intäkterna från det tidigare parkeringsarrendet på fastigheten var symbolisk. Kostnaderna för drift och underhåll minskar när gatumarksparkeringen blir kvartersmark.

Projektet föreslås bidra till den planerade park- och gatumiljöupprustningen av Södra Rågsved som beslutats om i "Områdesanalys av Södra Rågsved". Det gäller främst upprustning av parkstråket Rågdaalen genom Södra Rågsved och gatumiljöupprustning av Bjursätragatan.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten 2006.

För projektets genomförande skall överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal tecknas och genomförandebeslut fattas. Dessa avtal kan tecknas av markkontoret på delegation, enligt gällande delegationsordning, varför detta blir den sista redovisningen i detta ärende.

Vad gäller park- och gatumiljöupprustningen av Södra Rågsved kommer dessa investeringar att redovisas för nämnden för beslut om genomförande, vilket preliminärt kan ske under andra kvartalet 2007.

Markkontorets förslag / Remissmaterialet

Det nya huset och gatumarksparkeringen som övergår till kvartersmark bidrar till att förbättra miljön i Södra Rågsved. Dessutom bidrar projektet ekonomiskt till att genomföra park- gatumiljöupprustningarna enligt "Områdesprogram för Södra Rågsved", vilket kommer att betyda mycket för trevnaden i området.

I den fortsatta planeringen bör det säkerställas att ingen inskränkning görs i parkmarken, vilket troligen betyder att huset måste skjutas söderut jämfört med planförslaget.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar parkeringsytan på Gillerbacken till Svenska Bostäder AB samt ger kontoret i uppdrag att fatta erforderliga avtal och beslut för projektets genomförande

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT