



Katarina Johansson
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 20
katarina.i.johansson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Snösätra i Rågsved till BoKlok Housing AB och Arkitektmagasinet Bygg AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Snösätra till BoKlok Housing AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Snösätra till Arkitektmagasinet Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

BoKlok Housing AB (BoKlok) föreslås få en markanvisning för ca 85 lägenheter i radhus och kedjehus. Ca 50 av dessa har de vunnit i en markanvisningstävling för radhus i Snösätra, på del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved. Bo Klok ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 500 000 kr per radhustomt.

BoKlok får också en direkt markanvisning för ca 35 lägenheter i radhus och kedjehus på nuvarande upplagsområde i Snösätra på del av fastigheten Älvsjö 1:1. Bo Klok ska efter fastighetsbildning förvärva radhusen för 500 000 kr per radhustomt och kedjehusen för 615 000 kr per kedjehustomt.

Arkitektmagasinet Bygg AB får en direkt markanvisning för ca 12 radhus alternativt kedjehus på nuvarande upplagsområde i Snösätra på del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved.

Det har tagits fram ett program för området (Sambandet Högdalen- Farsta), som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2012-03-29. De nu aktuella markanvisningarna utgår från programmets bebyggelseförslag. Kontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden angående markanvisningar för de andra delarna av områdena i Snösätra.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 1 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 46,1 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 54,9 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till ca 32 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 98 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 54,9 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-01-30.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

De nu aktuella markanvisningarna bidrar till att Rågsved kompletteras med småhus, en upplåtelseform som i stort sätt saknas i området i dagens läge. Rågsved får därmed en mer blandad stadsmiljö med olika upplåtelseformer.

Projektet bidrar också till att marken vid upplagsområdet saneras och att vattenkvaliteten i sjön Magelungen förbättras. Den tunga trafiken till upplags-

området försvinner och området blir säkrare, tryggare och mer tillgängligt för alla, genom tydligare entréer och målpunkter, flera gångvägar, broar och bryggor.

Kontoret bedömer att den regionala grönkilen Hanveden till stora delar kan värnas och att känsliga ekologiska spridningssamband kan säkras, genom att bebyggelsen huvudsakligen lokaliseras till gränzonen mellan de skogsbeklädda kullarna och de öppna dalgångarna.

Bakgrund till markanvisningen

BoKlok Housing AB (BoKlok) har vunnit en markanvisningstävling för ca 50 lägenheter i radhus i Snösätra, på del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved. De får även en direktanvisning för ca 35 lägenheter i radhus och kedjehus på nuvarande upplagsområde på del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved.

NCC, Videkke, Familjebostäder och Stockholmsbyggmästarna har tidigare ansökt om markanvisning på del av Älvsjö 1:1 i Snösätra. 2010 fick NCC Boende AB (NCC) en tidig markreservation för utredning av förutsättningarna att bygga småhus inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i stadsdelen Rågsved. NCC har avböjt att gå vidare med sin markreservation. Även Stockholmsbyggmästarna har avböjt att i dagsläget gå vidare med ansökan.

BoKlok har tidigare, i slutet av 1990-talet, fått en markanvisning i Spånga (Gulmåran). BoKlok är ett boendekoncept som Skanska och IKEA har utvecklat tillsammans. Boendekonceptet startade 1996, kring en idé om att skapa ett bättre boende med god kvalitet och design till en lägre kostnad. Nyckeln är ett färdigt koncept och ett industriellt byggande som är baserat på ett system och modultänkande med standardritningar för att få ned tidsåtgången och kostnaderna.

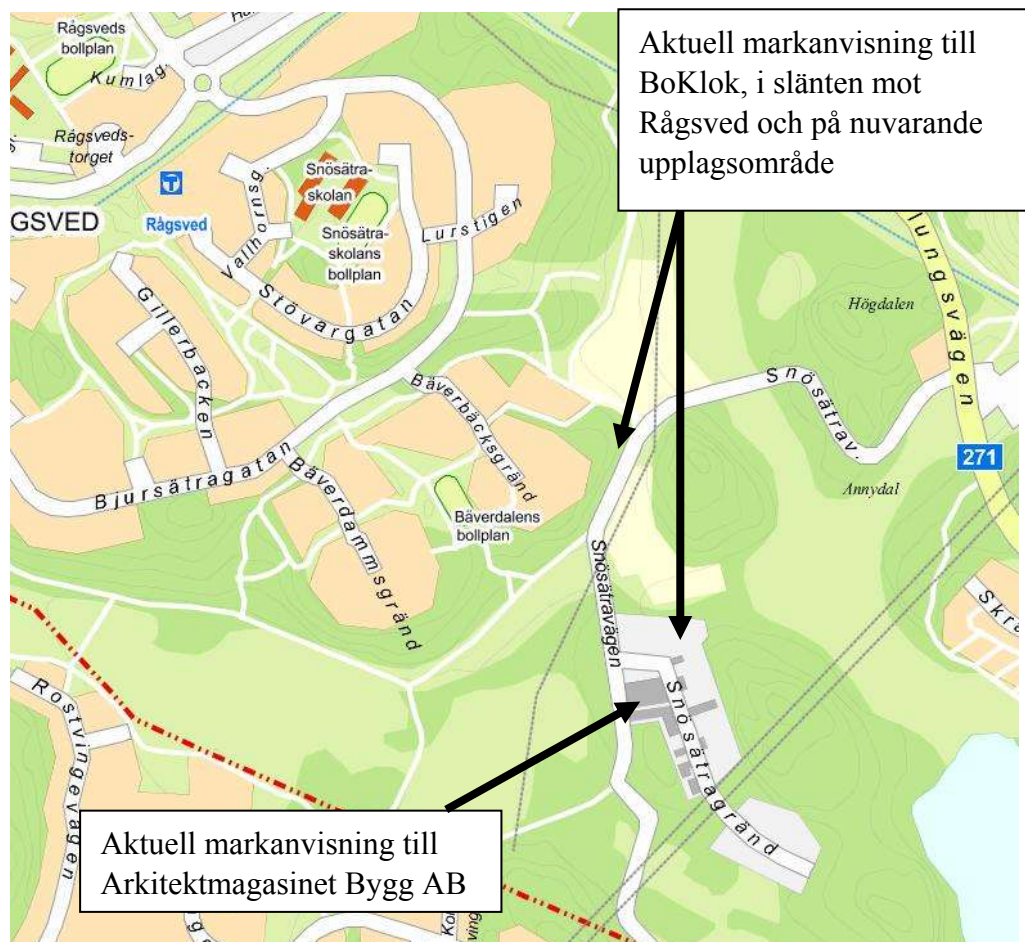
BoKlok har byggt flera bostäder i Stockholms län och Mälardalen, bl a i Järfälla (Ålsta Hage), Haninge (Kvarnen), Nynäshamn (Nickstadalen), Bålsta (Viby Äng) och Knivsta (Alsike).

Arkitektmagasinet Bygg AB, eller närstående bolag, som föreslås få en markanvisning för ca 12 radhus alternativt kedjehus har tidigare fått två markanvisningar i Björkhagen, en i Farsta och en i Kärrtorp.

För området gäller dels en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för specialområde för upplagsverksamhet (PL.5222), dels en detaljplan för parkmark (Pl 7515). De andra delarna av området är icke planlagd mark.

Bebyggelsen i Rågsved består i huvudsak av flerbostadshus, med undantag för 22 nybyggda hyresradhus. En femtedel av bostäderna är bostadsrätter. Två tredjedelar av hyresrätterna är allmännyttans. Ca 69 % av lägenheterna är på två - tre rum och kök, endast 4 % är större än fyra rum och kök.

Bebyggelsen i Rågsved har de senaste fem åren kompletteras med 80 bostadsrätter 30 hyreslägenheter och 120 studentlägenheter. En detaljplan för ytterligare 55 bostadsrätter har nyligen vunnit laga kraft.



Tidigare beslut

2009-09-12 beslutade exploateringsnämnden att arrendetiden för verksamhetsutövarna i Snösättra upplagsområde skulle förlängs med tre år, t o m utgången av 2012. Samtidigt fick exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för att markanvisa för bostadsändamål i Snösättraområdet.

2009-05-14 i samband med att stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om översiktsplanen fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att peka ut områden lämpliga för småhusbebyggelse, som Snösätraområdet.

2010-10-28 beslutade exploateringsnämnden att ge exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta med utredning för stråket Högdalen – Farsta. Samtidigt gavs en tidig markreservation till NCC för utredning av förutsättningarna att bygga småhus inom fastigheten Älvsjö 1:1 vid Snösätra i Rågsved.

2011-11-24 beslutade exploateringsnämnden att arrendekontrakten på Snösätra upplagsområde förlängs fr o m 2013-01-01, med tre månader i taget, fram till dess att det finns en antagen detaljplan för området.

2012-03-29 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av programsamrådet och inriktningen inför fortsatt arbete för sambandet Högdalen – Farsta.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende detaljplaneläggning.

Markanvisning

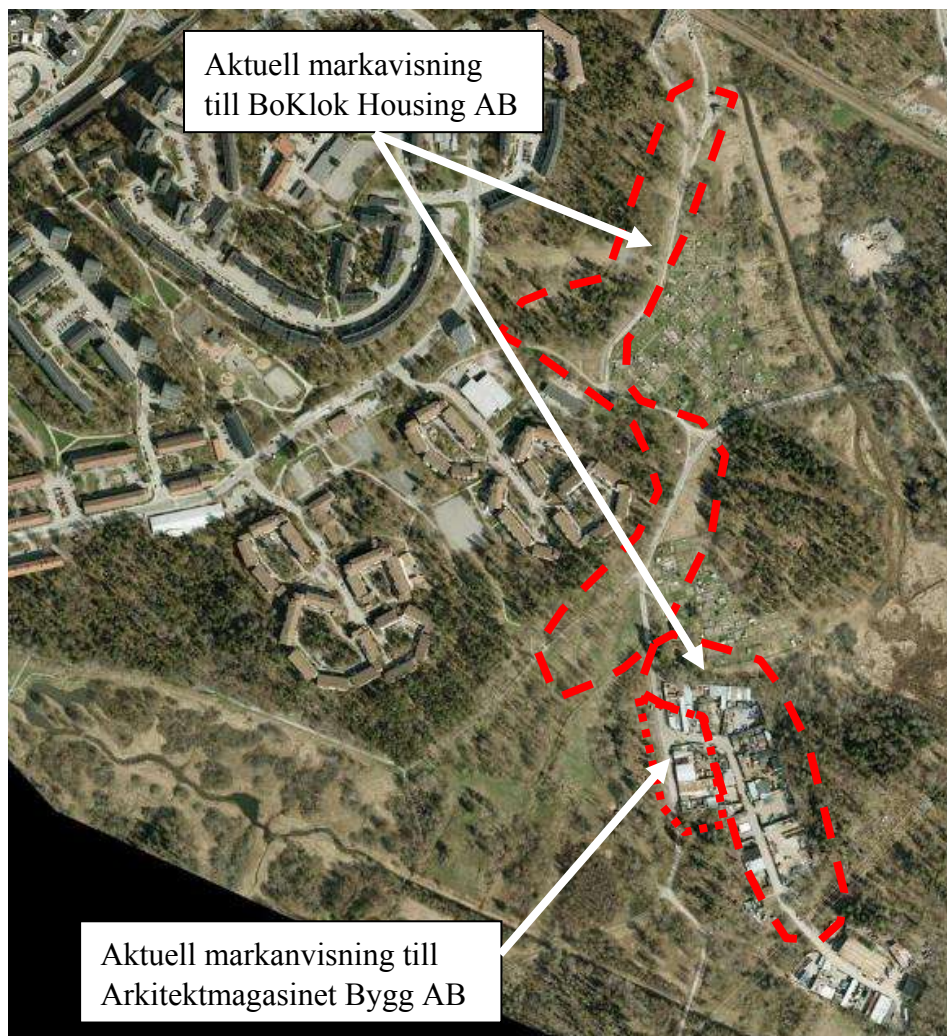
Den aktuella markanvisningen till BoKlok Housing AB innehåller nybyggnation av ca 85 lägenheter i radhus och kedjehus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Ca 50 lägenheter har de vunnit i en markanvisningstävling och ca 35 lägenheter får de genom en direktanvisning.

Den aktuella markanvisningen till Arkitektmagasinet Bygg AB som sker genom direktanvisning innehåller nybyggnation av ca 12 radhus alternativt kedjehus. Upplåtelseformen är bostadsrätt eller äganderätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-01-30 (dnr E2011-384-1772).

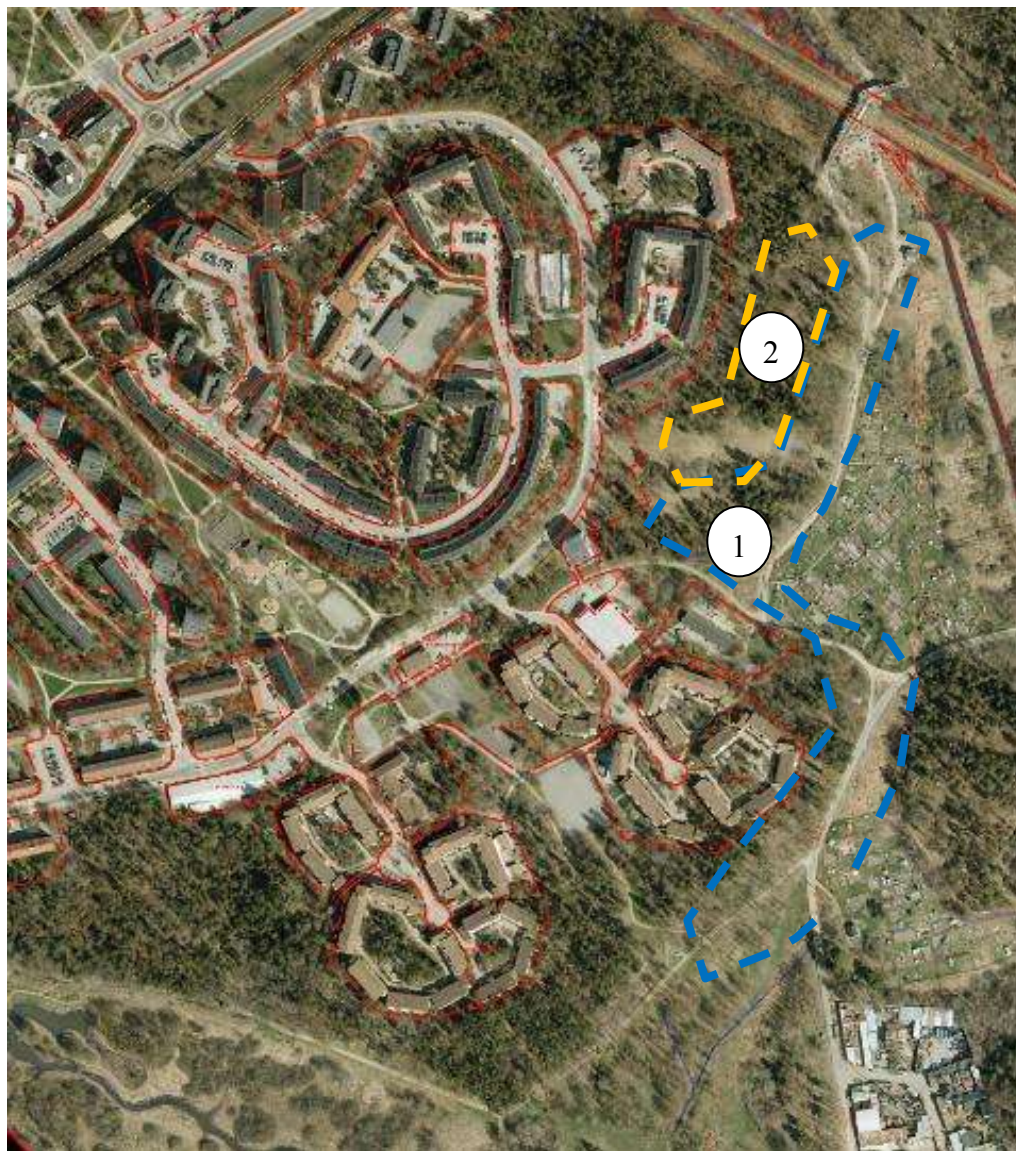


Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har under oktober 2012 haft en markanvisningstävling för två delområden i Snösätra. Delområde ett omfattade, ca 50 radhus (varav 35 i souterrängläge och ca 15 i plant läge). Delområde två omfattade, ca 5 stadsvillor med totalt 30 lägenheter (ca 6 lgh/stadsvilla), se nedanstående karta.

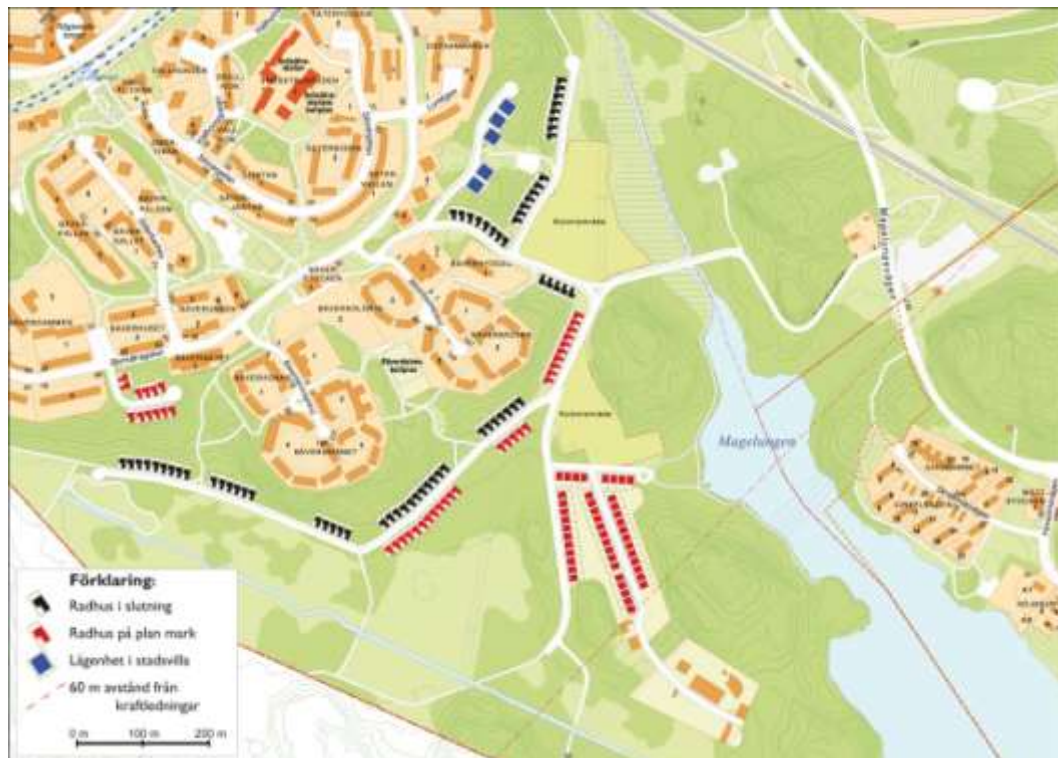
BoKlok var ensam anbudsgivare för delområde ett, till ett pris av 500 000 kr per radhustomt, både souterräng och planmark (värdetidpunkt, 1 oktober 2012). Parkeringsstalet är 2,0.

Ingen byggherre lämnade anbud på delområde två.



Delområde ett och två i markanvisningstävlingen, oktober 2012.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en skiss över föreslagen bostadsbebyggelse med utgångspunkt från programmet för Sambandet Högdalen – Farsta samt från beslutet i stadsbyggnadsnämnden 2012-03-29 (Redovisning av programsamrådet och inriktningen inför fortsatt arbete för sambandet Högdalen – Farsta), se nedanstående karta.



I anbudstävlingen ingick inte hela programområdet då kontoret önskar en blandning av byggherrar i området. Kontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden angående markanvisning för resterande delar av områdena i Snösätra.

Direkta markanvisningar

NCC fick 2010-10-28 en tidig markreservation för del av fastigheten Älvsjö 1:1, i anslutning mot södra Rågsved, koloniträdgårdsområdena och upplagsområdet.

NCC har meddelat att de inte vill gå vidare med ärendet och erbjudandet har därmed gått till BoKlok som vann markanvisningstävlingen för delområde 1.

Den nu aktuella direkta markanvisningen till BoKlok omfattar ca 35 lägenheter på nuvarande upplagsområdet till ett pris av 500 000 kr per radhustomt och 615 000 kr per kedjehustomt. Parkeringstalet är 2,0 för radhus och kedjehus.

Arkitektmagasinet Bygg AB meddelade kontoret att de inte önskade delta i anbudstävlingen då området var ett för stort projekt för bolaget. Då kontoret gärna ser fler byggherrar i området har Arkitektmagasinet Bygg AB erbjudits ett mindre område för samma pris som vinande anbud.

Den nu aktuella direkt markanvisningen till Arkitektmagasinet Bygg AB omfattar ca 12 lägenheter på nuvarande upplagsområde till ett pris av 500 000 kr per radhustomt och 615 000 kronor per kedjehustomt, Parkeringstalet är 2,0 för radhus och kedjehus.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 1 mnkr motsvarande 7 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,15 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,1 mnkr, varav 1,7 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst marksaneringskostnader, ny- och ombyggnad av gata, gång- och cykelväg och park. Inkomsterna beräknas till cirka 54,9 mnkr och utgörs av försäljning av mark. Reavinsten beräknas uppgå till 32 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 7 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 98 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 46,1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,7	-0,3	-2,2	-29,1	-8,1	-6,2	-47,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,7	-0,3	-2,2	-29,1	-8,1	-6,2	-47,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	54,9	54,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	32	0,0	Totalt 32
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	32		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,7 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 32 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns flera faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Saneringskostnaden i nuvarande upplagsområde är en ekonomisk osäkerhetsfaktor. Grundvattnet kanske kommer att behöva renas lokalt och upp till fem meter jordlager kan komma att behöva renas och schaktas bort i de mest förorenade delarna av nuvarande upplagsområde. Staden kan få stora kostnader för hantering och kvittblivning av förorenade schaktmassor.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer, i detta tidiga skede, att projektet kan finansieras inom kontorets budget. Det är dock mycket svårt att kunna uppskatta marksaneringskostnaderna och det finns en risk för att dessa kostnader medför att projektet blir ett förlustprojekt. Tack vare projektet kan markföroreningarna omhändertas.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella markanvisningen är ett bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 4 000 lägenheter under 2013. Projektet är en del i programarbetet för sambandet Högdalen – Farsta. Det stämmer väl överens med strategin att koppla samman staden i översiktsplanen och Visionen för Söderort 2030.

Den aktuella exploateringen avser ca 97 lägenheter i småhus upplåtna med äganderätt, vilket bidrar till att olika upplåtelseformer inkl äganderätt värnas. Detta kan ställas i relation till att 79 % av flerbostadshusen i stadsdelen idag är hyresrätter.

Lokaler

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen. Upplagsområdet kommer dock att försvinna och det kan bli svårt att hitta ersättningsplatser för denna verksamhet inom Stockholms stad. I den mån det är möjligt försöker kontoret hjälpa till med att hitta ny mark. Planläggning för ny industrimark pågår t ex i Skrubba.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreation, landskap och naturmiljö/ekologi, fornlämningsområden, kulturmiljö, buller och kommunikationer.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på hydrologi och markföroreningar, utan att dessa istället förbättras betydligt genom projektets genomförande.

De undersökningar som genomförts visar att fyllnadsjorden på delar av nuvarande upplagsområdet är förorenat med tungmetaller och organiska ämnen (bla petroleumföroreningar, PAH), i halter klart över Naturvårdsverkets riktvärden för bostäder.

I de naturligt avsatta jordarterna (företrädesvis lera) under fyllningsjorden uppmättes övervägande låga halter av metaller och organiska ämnen. Även grundvattnet uppvisade förhöjda halter tungmetaller och organiska föroreningar inom främst den norra delen av området. Det mäktiga lerlagret under fyllnadsmassorna utgör sannolikt en barriär mot vidare spridning på djupet. De påträffade markföroreningarna bedöms främst kunna spridas från området via grundvattnet.

Det finns behov av bortschaktning av fyllning och naturlig jord ner till berggrunden (ca 2,5-5 meter) inom de delar av området som är mest förorenat. Åtgärdsbehov bedöms också föreligga i de norra och nordvästra delarna av upplagsområdet, och lokalt även i den södra delen, av upplagsområdet, där föroreningar påträffas i fyllnadsmassorna. Detta åtgärdas genom bortgrävning av det översta markskiktet ner till cirka 1-2 meters djup. Utförs ovanstående saneringsåtgärder bedöms risken för påverkan på människors hälsa och miljön som minimal.

I samband med att verksamheterna inom upplagsområdet flyttar och en avstädning av marken görs, bör kompletterande undersökningar göras för att ta fram en handlingsplan som beskriver hur föroreningarna ska tas om hand i samband med schakt. Vanligtvis tar byggherrens entreprenör hand om föroreningarna i samband med den vanliga grundläggningsschakten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den aktuella markanvisningen omfattar ca 39 000 m² grönyta och ca 24 000 m² på redan ianspråktagen mark/hårdgjord yta på nuvarande upplagsområde.

Den aktuella markanvisningen ligger i den regionala grönkilen Hanveden. För att kunna säkerställa ekologiska spridningsvägar är huvuddelen av bebyggelsen

lokaliserad till slänten längs med södra Rågsved. Resterande delar ligger på redan i anspråktagen mark/hårdgjord yta på nuvarande upplagsområde.

I programmet föreslås flera åtgärder för ett utvecklat samband med förbättrad tillgänglighet till natur- och rekreationsområden. Det ska bli lättare och tryggare att hitta ut i naturen via tydliga entréer, spår och spänger samtidigt som känsliga ekologiska spridningssamband värnas och säkras.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Delar av bebyggelsen föreslås i en randbebyggelsen i blandskogsbackarna runt Södra Rågsved. De branta sluttningarna som leder ned mot friområdet innehåller en varierad natur och används delvis som lekmiljöer för barn. Då en liten del av sluttningarna tas i anspråk minskar barnens lekmiljöer något i yta. Dock bedöms funktionen finnas kvar i tillräcklig utsträckning.

Enske- Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning bedömer att det finns möjligheter att på sikt bygga ut eller om befintliga förskolor i Snösätraområdet och har inget behov av förskolor i detta projekt. Skolbehovet tillgodoses i Snösätraskolan.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförande-beslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. När detaljplanen har vunnit laga kraft ska marken vid nuvarande upplagsområde saneras. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Nästa beslutstillfälle infaller vid försäljning av stadens mark, preliminärt fjärde kvartalet 2015. När överenskommelse om exploatering med försäljning ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske fjärde kvartalet 2015.

Risker och osäkerheter

Det finns flera och stora risker och osäkerheter kring projektet, bl a mark-föroreningar, osäkra mark- och grundläggningsförhållanden samt närheten till känsliga vattenområden. Sjön Magelungen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och bedöms som känslig för mänsklig påverkan. Kontoret bedömer dock att vattenkvaliteten kommer att förbättras betydligt i och med sanering av marken vid Snösätra upplagsområdet, som troligtvis innehåller stora mark-föroreningar.

Innan bostadsexploatering kan påbörjas måste marken saneras. Hur omfattande och tidskrävande denna sanering blir är svårt att bedöma i dagens läge. Kontoret bedömer marksaneringen, som den största risken för att tidplanen förskjuts och budgeten överskrids.

Med tanke på att det under samrådet var en stor opinion mot programförslaget är risken stor att detaljplanen kommer att överklagas.

Med anledning av ovanstående risker och osäkerhet bedömer kontoret att det är stor sannolikhet att tidplanen förskjuts.

Information till andra förvaltningar

Det markanvisade området ingår i programarbetet "Program för sambandet Högdalen – Farsta". Under arbetet med programarbetet har flera förvaltningar och myndigheter deltagit i arbetsgruppen, styrgruppen och referensgruppen, bl a stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret,

SL, Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning, regionplanekontoret, stadsmuseet, Huddinge kommun och Stockholm Vatten AB.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enske-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger ett tillskott av bostäder samtidigt som det bidrar till att Rågsved kompletteras med småhus, en upplåtelseform som i stort sätt saknas i området i dagens läge. Rågsved får därmed en mer blandad stadsmiljö med olika upplåtelseformer, vilket kontoret bedömer har stor betydelse för stadsdelens utveckling och möjligheten att välja boendeform.

Projektet bidrar också till att marken vid upplagsområdet saneras och att vattenkvaliteten i sjön Magelungen förbättras. Den tunga trafiken till upplagsområdet försvinner och området blir säkrare, tryggare och mer tillgängligt för alla, genom tydligare entréer och målpunkter, flera gångvägar, broar och bryggor.

Kontoret bedömer att den regionala grönkilen till stora delar kan värnas och att känsliga ekologiska spridningssamband kan säkras, genom att bebyggelsen huvudsakligen lokaliseras till gränzonen mellan de skogsbeklädda kullarna och de öppna dalgångarna.

Slut