



Christopher Pleyrn
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 06
christopher.pleyrn@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-05-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Säterhöjden 1 samt del av Älvsjö 1:1 i Rågsved till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Säterhöjden 1 samt del av Älvsjö 1:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

AB Familjebostäder (nedan kallad Bolaget) har tomträtt på fastigheten Säterhöjden 1 i Rågsved. På fastigheten finns idag två garagelängor som Bolaget planerar att riva och ersätta med fem stycken flerbostadshus med cirka 70 lägenheter med 76 p-platser. Bolaget har ansökt om att få byggrätt på del av grannfastigheten Älvsjö 1:1 och därigenom utöka sin tomträtt med cirka 1200 kvm

Bolaget har även ansökt om att få bygga två stycken studentbostadshus inrymmande cirka 120 studentlägenheter nordost om sin befintliga tomträtt på del



av fastigheten Älvsjö 1:1 på en markyta som omfattar cirka 8500 kvm. Området markanvisades tidigare till IKANO Bostaden AB, som 2013-02-12 valde att lämna tillbaka markanvisningen.

Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Markanvisningsområdena ligger öster om Rågsveds centrum vid Bjursätragatan.

Exploateringskontoret föreslår att nämnden markanvisar områdena till Bolaget. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Säterhöjden 1 i Rågsved. På fastigheten finns idag två garagelängor som Bolaget planerar att riva och ersätta med fem stycken lamellhus med cirka 70 lägenheter och 76 p-platser. Bolaget har ansökt om att få byggrätt på del av grannfastigheten Älvsjö 1:1 och därigenom utöka sin tomträtt med cirka 1200 kvm.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-03-02 att till IKANO Bostaden AB (nedan kallad IKANO) anvisa två markområden i södra Rågsved. Exploateringsnämnden fattade 2007-03-15 beslut om att förnya denna markanvisning där området som Familjebostäder planerar bygga studentbostäder på ingick. IKANO har 2013-02-12 valt att lämna tillbaka sin markanvisning för det aktuella området.

Bolaget har ansökt om att få bygga två stycken studentbostadshus inrymmande cirka 120 studentlägenheter med 38 p-platser på en markyta om cirka 8500 kvm.

De delar av fastigheten Älvsjö 1:1 som föreslås markanvisas ligger längs med Bjursätragatan öster om Rågsveds centrum. Platserna består mestadels av lövträd och är planlagd som parkmark.

I stadsdelen Rågsved är cirka 79 % av lägenheterna hyresrätter och 21% bostadsrätter. 14 % av lägenheterna är ettor, 27 % tvåor, 42 % treor och 18 % är fyror eller större (källa USK 2011).

Under de senaste 3 åren har fyra markanvisningar gjorts i Rågsved där tre av dessa markanvisningar gällde 97 småhus i Snösätra.

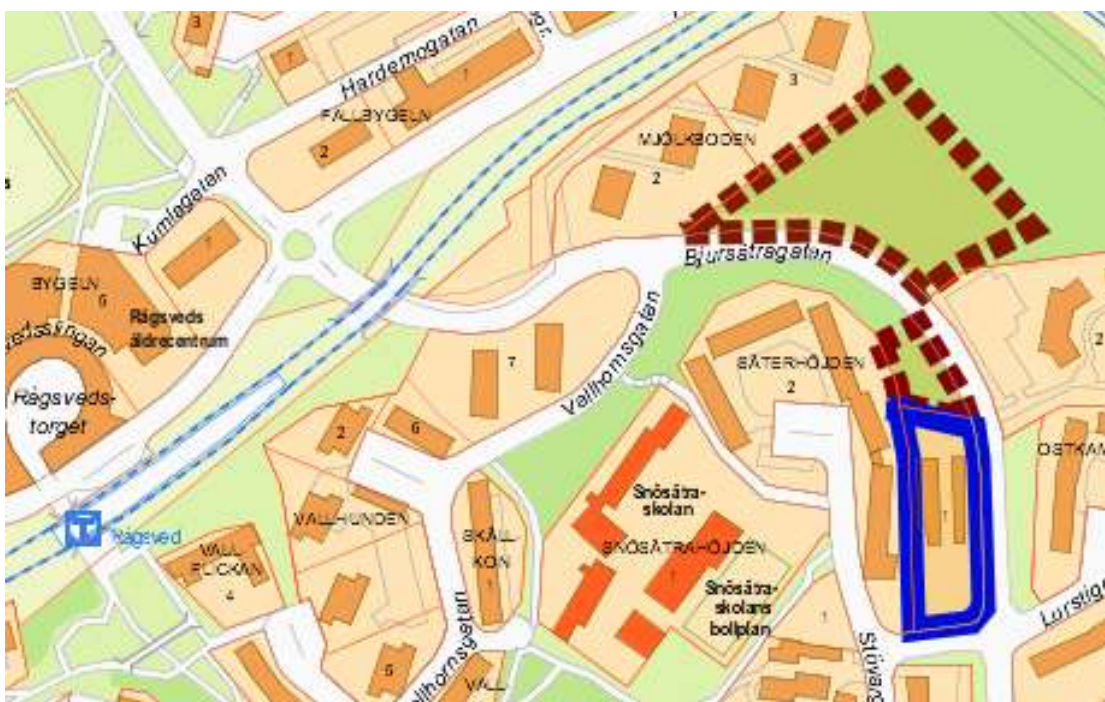


Bild 1. Område där byggrätten inom befintlig tomträtt avses utökas är blåmarkerat. De rödmarkerade områdena är mark som tillskjuts tomträtten/blivande tomträtterna från stadens fastighet Älvsjö 1:1.

Tidigare beslut

Tidigare beslut i ärendet:

- Inriktningsbeslut om "Områdesanalys för Södra Rågsved" och markanvisning till IKANO vid kv Ostkammaren i gatu- och fastighetsnämnden 2004-03-02.
- Godkännande av programmet "Områdesanalys för Södra Rågsved" stadsbyggnadsnämnden 2005-03-17.
- Remissvar för detaljplan för område invid kv Ostkammaren, samt beslut om ändrade villkor i markanvisningsavtal i exploateringsnämnden 2007-03-15.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 190 lägenheter i flerbostadshus varav cirka 120 studentlägenheter. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

För att skapa så många studentlägenheter som möjligt och åstadkomma utblickar genom skogspartiet är husen tvärställda mot gatan. Ett ledningsstråk går rakt igenom tomten vilket dessutom skulle försvåra en bebyggelse längs med gatan

All parkering utgörs av markparkering varav det största antalet parkeringsplatser placeras på flerbostadshusens gårdssida. En mindre parkeringsyta placeras söder om Lurstigen och en annan strax norr om studentbostadshusen. Det höga antalet p-platser skall ersätta befintliga garagelängor samt erhålla ett p-tal på 0,7 för flerbostadshusen respektive 0.1 för studentbostäderna.



Bild 2. Ortofoto



Bild 3. Föreslagen bebyggelse från norr.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken avses upplåtas med tomträtt. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka



för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 4000 lägenheter samt minst 300 studentlägenheter under 2013.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det bör göras en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning för att analysera och beskriva konsekvenserna av den delen av stadens mark som tas i anspråk för byggnation.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Energihushållning

Bolaget 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 detaljplanprocessen. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelsezoner intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn

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. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Stockholm Vatten har en vattenledning belägen vid den nordöstra delen av markanvisningsområdet men Bolaget har placerat byggnationen så att ledningen inte ska behöva flyttas. Inga andra särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder och studentbostäder i Rågsved. Den föreslagna exploateringen sker utan att ytterligare investeringar krävs för staden avseende gatunätet eller annan teknisk infrastruktur.

Slut