

Handläggare: Staffan Lorentz
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 50826081
staffan.lorentz@gfk.stockholm.se
Dnr 01-411-88-53

2003-12-03

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Redovisning av analys av området kring Bjursätragatan i södra
Rågsved, inklusive markanvisningar för bostäder till Abacus AB och
Bostaden AB. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner landskapsanalysen för södra Rågsved och ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för förslagets genomförande (inriktningsbeslut)
2. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Abacus byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 till Bostaden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret, gatu- och fastighetskontoret och Vantörs stadsdelsförvaltning har under 2003 inventerat södra Rågsved för att hitta lämpliga platser för ny bebyggelse och för att identifiera de insatser som krävs i parker och gator för att lyfta boendemiljön.

S

En områdesanalys har utförts i enlighet med stadens parkprogram. Tjänsteutlåtandet redovisar förslag på åtgärder i parkmark och utbyggnadsförslag för ca 500 lgh. Vidare innehåller utlåtandet markanvisningar till Abacus AB och Bostaden AB om 100 respektive 150 lgh.

UTLÅTANDE

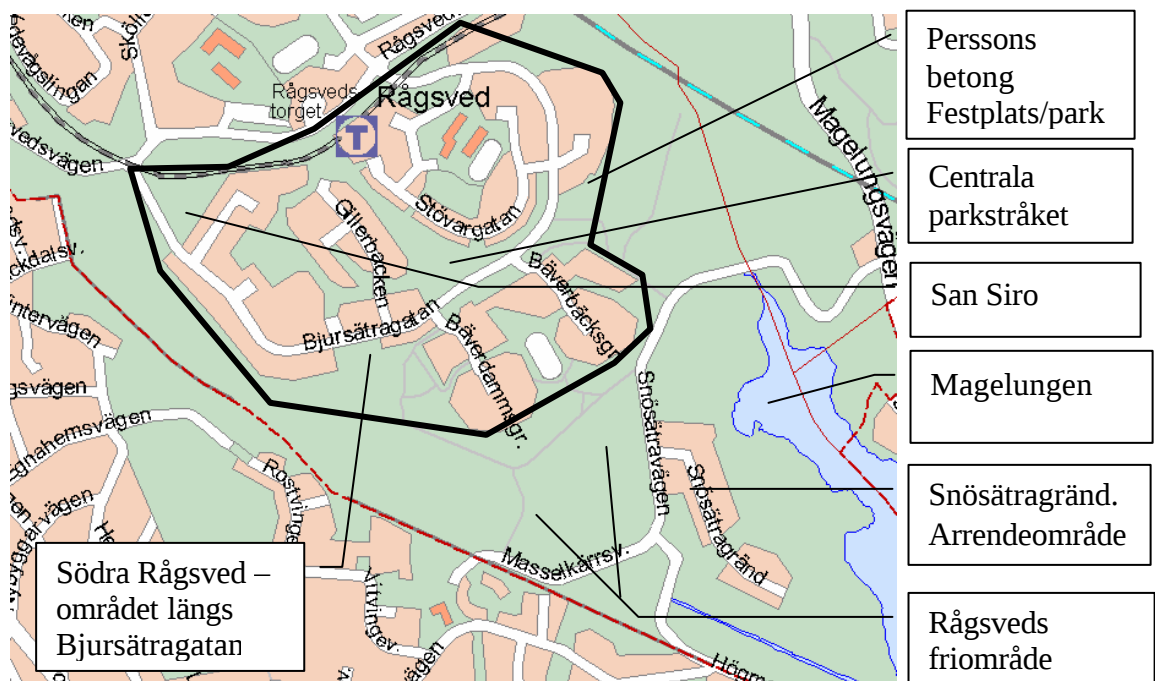
Bakgrund

Utbyggnaden av södra 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. Under 80-talet kompletterades området med Snösätra-enklaven som har både hyres-, och bostadsrätter.

Bjursätragatan håller samman södra Rågsved, med karaktär av landsväg och utan komplett gaturum. De många ytorna av natur-, och parkmark i området är i många fall av lägre värde på grund av bristfälligt skötsel och feldisponering.

I närheten finns sjön Magelungen och Rågsveds friområde samt övriga naturområden med höga värden. Tillgången till dessa hindras dock av brist på fungerande gång-, och cykelförbindelser samt verksamhetsområdet i Snösätragränd.

Stadsbyggnadskontoret, gatu- och fastighetskontoret och Vantörs stadsdelsförvaltning har under 2003 tillsammans inventerat södra Rågsved för att hitta lämpliga platser för ny bebyggelse och för att identifiera de insatser som krävs i parker och gator för att lyfta områdets boendemiljö. En områdesanalys har utförts i enlighet med stadens parkprogram.



Områdesanalys Södra Rågsved

Områdesanalysen har beställts av gatu- och fastighetskontoret och utförts i samråd med stadsbyggnadskontoret och Vantörs stadsdelsförvaltning.

Syftet med områdesanalysen är att stärka södra Rågsved som boendemiljö genom att finna nya platser för bebyggelse, skapa trivsammare gaturum, identifiera och bevara värdefull naturmark samt ge ytterstadens invånare tillgång till attraktiva och trygga parkmiljöer av hög kvalité.

Områdesanalysen har utförts i enlighet med Stockholms parkprogram där grönytors värden och förutsättningar är utgångspunkten för planering och utveckling av stadens grönstruktur. Värden kan vara kulturhistoriska, sociala, ekologiska, ekonomiska och estetiska. Förutsättningar är trygghet, tillgänglighet, miljö och ekonomi. I en stadsmiljö som södra Rågsved skall sociala värden prioriteras.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

I särskilt uttalande i gatu- och fastighetsnämnden 2003-11-25 rörande ärende 39 (Dnr: 03-411-1098, 02-411-1232 och 03-411-1380) har kontoret uppdragits att redovisa förutsättningar för utveckling av delar av Hökarängen, Fagersjö och Rågsved. Detta avser redovisning av bostadsbebyggelse, grön- och rekreationsområden och stadsutveckling sett i ett sammanhang, och berör stora delar av södra Rågsved.

Nu redovisad områdesanalys för södra Rågsved undantar således området mellan Magelungen och Bjursätragatan, och berör i huvudsak bebyggelseförslag i direkt anslutning till det befintliga bostadsområdet. Kontoret avser redovisa uppdraget av 2003-11-25 under april 2004 och där redogöra för området mellan Magelungen och Bjursätragatan och dess förutsättningar enligt uttalandet.

Inventering och analys

De inventerade värdena avseende grönstruktur, sociala- och ekologiska värden, landskapsbild, bebyggelsestruktur samt kommunikation och service är förutsättningar för analysen.

-Sammanfattning av analysen

Södra Rågsved kan utvecklas till en mer attraktiv boendemiljö. Detta kan göras genom att man ser till helheten och samspelet mellan gaturum, bebyggelse och grönytor. Att ta svårtillgänglig naturmark längs gatan i anspråk för bebyggelse skapar förutsättningar för att förbättra gatuutrymmet samtidigt som befintlig infrastruktur utnyttjas.

Bjursätragatan bör utvecklas till en bostadsgata med varierad bebyggelse och ett mer samlat intryck. Bjursätragatan byggs nu om för att bli en bussgata varför fler människor kommer att uppehålla sig i gaturummet.

S

Gatans bredd bör minskas till förmån för en bredare gångbana med trädplantering och för att minska gatans intryck av landsväg. Bjursätragatan som bostadsgata med kantstensparkering blir naturlig att använda för de boende längs gatan och ett trevligt stråk i stadsdelen.

Målsättningen bör vara en förbättring även för dem som bor i området idag. Ny bebyggelse placeras utmed Bjursätragatan för att skapa en sammanhållen stadsbild utmed gatan och för att använda outnyttjad mark av lågt värde. Bostäderna får ett högt värde i form av närhet till både kommunikationer och natur. De nya bostäderna skall ge områdets invånare möjligheter till boendekarriär inom södra Rågsved. Natur- och rekreationsvärdet i mark som föreslås för bebyggelse är låg eftersom den ligger nära vägen och är relativt brant. Att bygga i kanten på denna mark kan förbättra rekreationsvärdena om bebyggelse och gångvägar anpassas mot naturmarken.

Grönytekompensation sker genom att det centrala parkstråket stärks och utvecklas till områdets stadspark, samtidigt som parkområdena vid Perssons Betong och San Siro ges status som kvartersparker, samtliga med höjd skötselnivå för att stärka natur och rekreationsvärdena. Attraktiviteter i anlagd parkmiljö koncentreras till dessa parker. Ny bebyggelse skall vändas ut mot gator och gångstråk för att öka tryggheten längs dessa stråk.

Etapptvis upprustning av parker och gaturum föreslås finansieras med exploateringsmedel inom ramen för kommande bostadsexploateringar. De nu, för markanvisning föreslagna, bostadsprojekten kan dock inte ensamma bära kostnaden för samtliga upprustningsförslag. En prioritering och etappvis upprustning är nödvändig, se tidplan nedan. Bebyggelse-, och parkförslagen, se bilaga 1, omfattar ca 500 lägenheter, främst utmed Bjursätragatan samt upprustningar av ett flertal park-, och gatumiljöer i området.

Markanvisningar

-Lägenhetsfördelning idag mm

I Rågsved bor knappt tiotusen personer. (USK 2003-12-03, avser områdesfakta per 2002-12-31.) I Södra Rågsved bor ca 4500 personer. Allmännyttan äger 66% av flerfamiljshusen, övriga hyresrätter utgör 25% och bostadsrättsföreningar utgör 9%. I området finns inga småhus. Andelen två-, till fyrrumslägenheter utgör 76%. I stadsdelen har PEAB under 2002/2003 uppfört ett punkthus i kv. Dörrhaken med ca 55 bostadsrätter. Stockholmshem kommer 2004/2005 påbörja byggnation av ca 110 hyresrätter varav 25 i radhus i kv. Bäverdalen. I södra Rågsved har under de tre senaste åren inget område markanvisats.

- Förslag till markanvisning

Kontoret föreslår att Abacus AB markanvisas 100 lägenheter i två etapper om 50 lgh + 50 lgh för etappvis utbyggnad inom område 1 se bilaga, samt att Bostaden AB markanvisas totalt 150 lgh inom områdena 3 och 4 se bilaga.

Abacus AB grundades 1942 och har som specialitet att förvärva och inreda vindsvåningar, men arbetar även med nybyggnation och har bl.a. uppfört ett antal småhusprojekt på entreprenad åt SMÅA mm. Bolaget har ännu inte tagit ställning till om de avser upplåta bostäderna med ägande-, hyres- eller bostadsrätt.

Bostaden AB äger och förvaltar lägenheter och lokaler i Vetlanda, Nässjö, Eksjö, Falköping, Tibro och Hjo. De innehar ca 400 lägenheter och 15 000 m² lokaler. Från den 1 jan 2001 har Bostaden AB & Ikano Real Estate förvärvat 33 fastigheter i Jönköping, Skövde och Trollhättan. Bolaget avser upplåta bostäderna med hyresrätt.

Markanvisningarna sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy.

Markanvisningarna gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Abacus AB har fått markanvisning under 2002 och 2003 för totalt 90 lägenheter i Abrahamsberg och Vinsta. Bostaden AB har inte tidigare fått någon markanvisning.

Konsekvenser

-ekonomiska

Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld alternativt köpeskilling för bostädernas byggrätter. Storleken på intäkterna är idag oklara då byggrätternas upplåtelseform och omfattning inte är klara.

Utgifterna enligt analysen avser bl.a. gatu- och parkupprustning om ca 18 mnkr som föreslås belasta utbyggnadsprojekten. Kostnaderna är beroende på omfattningen av upprustningen och dess tidsmässiga prioritering. Kontoret avser återkomma till nämnden med närmre redovisning av exploateringsekonomin då projektens förutsättningar ytterligare klarlagts.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggherrarna. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-miljö

I områdesanalysen för södra Rågsved har de mest värdefulla delarna av området identifierats och värderats ur både social- och naturvärdessynpunkt. Föreliggande utbyggnadsförslag ligger på mark som värderats lågt i dessa avseenden. Områdesanalysens förslag till utbyggnad och åtgärder i park- och naturmark syftar till att förbättra boendemiljön i södra Rågsved.

-måluppfyllelse

Områdesanalysen med dess föreslagna bostadsprojekt överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-näringsliv och jobb i regionen

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

S

-kompensation för ianspråktagen grönyta

De föreslagna åtgärderna i park-, och naturmark syftar till att förbättra boendemiljön i södra Rågsved och utgör kompensation för den grönmark som tas i anspråk för bebyggelse.

-tillgänglighet

Tillgängligheten i området måste ses över, både avseende utbyggnadsförslag och i de park-, och naturområden som rustas. De stora höjdskillnaderna inom området gör att detta behöver studeras särskilt under planarbetets programskede.

Genomförande och tidsplan

-Bostäder

Bostadsprojektens utformning kommer att studeras noggrannare i programskedet och redovisas för nämnden under respektive programsamråd.

Bostadsprojekten har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina byggstarter till tidigast år 2006 med första inflytt till år 2006/2007. Abacus avser etappindela sitt projekt i delar om ca 50 lgh och byggstarta etapp två när etapp ett är färdigställt.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden för bostadsprojekten infaller vid respektive programremiss, tidigast tredje kvartalet 2004. I samband med att överenskommelse om exploatering träffas med bolagen, ska gatu- och fastighetsnämnden fatta genomförandebeslut, preliminärt tidigast första kvartalet 2006.

-Parkupprustning

Kontoret föreslår att upprustningsförslag A, C och D; (centrala stadsdelsparken, Bjursätragatan och Perssons betong) prioriteras. Centrala parken och Perssons Betong är en väsentlig del av upprustningen av området. Bjursätragatan bör byggas om i sin hela längd i tidsmässigt samband med utbyggnaden av respektive anslutande bostadsprojekt som nu föreslås för markanvisning, för att skapa ett sammanhållet gaturum, med husfasader, parkering, gångbana och trädplanteringar. Kontoret föreslår vidare att dessa upprustningar ekonomiskt belastar de nu för markanvisning föreslagna bostadsprojekten.

Upprustningsförslag B (stadsdelsparkens förlängning) föreslås ske då det intilliggande bostadsförslaget förverkligas, punkthuset och de terrasserade husen närmast parken. Bostäderna och parken bör samspela och byggas ut i ett sammanhang.

Lägst ner i prioritering föreslås åtgärderna i upprustningsförslag E. Detta bör inte anläggas förrän bostäderna i dess närhet, (kv. Bäverdalen) är färdigställda.

Vidare föreslår kontoret att upprustningsförslag F; gångstråk mot Magelungen avvaktar beslut i ärende rörande det tidigare nämnda särskilda uttalandet i gatu- och fastighetsnämnden 2003-11-25 rörande ärende 39 (Dnr: 03-411-1098, 02-411-1232 och 03-411-1380). Detsamma gäller för upprustningsförslag G; Rågsveds friområde, som även detta bör behandlas i ovanstående sammanhang.

Kontoret föreslår att ett program för parkupprustningen upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har utfört områdesanalysen i samarbete med stadsbyggnadskontoret och Vantörs stadsdelsförvaltning. Dessa är positiva till förslagen. Stadsdelsförvaltningen har prioriterat insatser som upprustning av parker inom Stadsdelsförnyelsen.

Planbeställning.

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på nya detaljplaner. Byggherrarna beställer ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoren anser att de föreslagna bostadsprojekten och upprustningsförslagen i park- och naturmark har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett äldre byggnadsbestånd samtidigt som det ger möjligheter att skapa vackra gaturum och parker. Kontoren anser att genomförande av föreliggande förslag gör södra Rågsved till en bättre boendemiljö.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och påbörja utredningsarbetet för förslagens genomförande.

SLUT