

Handläggare
Gustaf Schneider
08-508 263 35**Till**
Exploateringsnämnden
2015-04-13

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Midsommarkransen till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

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

Gunnar Jensen
Tf FörvaltningschefSara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

I tidigare budget fick Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att i samverkan med en byggaktör initiera och skapa förutsättningar för ett byggprojekt med billiga bostäder som unga har råd att efterfråga. Exploateringsnämnden fick också i uppdrag att hitta mark som ska användas för en öppen tävling till byggbranschen med utmaningen att bygga små yteffektiva lägenheter till en så låg kostnad som möjligt. Uppdragen samordnades i en markanvisningstävling där Familjebostäder med Origo Arkitekter utsetts till vinnare av en jury med representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt. 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.

Det vinnande förslaget visar att det går att bygga ungdomsbostäder till rimliga hyror utan att göra avkall på kvaliteten. Kontoret föreslår att nämnden följer juryns rekommendation att anvisa marken till Familjebostäder och låta det vinnande förslaget ligga till grund för detaljplan och genomförande.

Bakgrund till markanvisningen

I Stockholms stads budget för 2013 fick Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att i samverkan med en byggaktör initiera och skapa förutsättningar för ett byggprojekt med billiga bostäder som unga har råd att efterfråga.

Exploateringsnämnden fick också i uppdrag att hitta mark som ska användas för en öppen tävling till byggbranschen med utmaningen att bygga små yteffektiva lägenheter till en så låg kostnad som möjligt.

För att hitta nytänkande, smarta och innovativa lösningar föreslog exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i ett gemensamt ärende att uppdragen kunde samordnas i en tävling där den vinnande byggaktören skulle få i uppdrag att tillsammans med kontoren skapa ett byggprojekt med billiga och yteffektiva bostäder som unga har råd att efterfråga. Som tävlingsområde föreslog kontoren en plats som pekats ut för bostadsexploatering inom ett programarbete för Aspudden och Midsommarkransen (programmet godkändes i SBN i april 2013). Platsen ligger på Tellusborgsvägen i Midsommarkransen, i höjd med Brännkyrkahallen och mäter ca 22 x 46 meter.



Översigtskarta med tävlingsområdet markerat.



Flygfoto med tävlingsområdet markerat.

I det gemensamma ärendet föreslog kontoren också förutsättningar för tävlingen samt bedömningskriterier (se nedan). Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden godkände den 12 december 2013 var och en för sig den föreslagna inriktningen för det fortsatta arbetet.

Markanvisningstävlingen

Markanvisningstävlingen "Billiga och yteffektiva bostäder för unga i Midsommarkransen" utlystes på stadens webbsida som allmän inbjudan 2014-06-18 med anbudsinlämning 2014-09-29. Inbjudan gick även ut i stadens e-nyhetsbrev. Brev med inbjudan skickades dessutom till bolag förtecknade i stadens markanvisningsregister. 15 förslag lämnades in.

Tävlingsförutsättningar

I tävlingsinbjudan (Bilaga 1) preciserades förutsättningarna för tävlingen. Sammanfattningsvis angavs att bostäderna skulle upplåtas med hyresrätt på mark upplåten med tomträtt, att tävlingsbidragen ska följa de stadsbyggnadsprinciper som anges i programmet för Aspudden och Midsommarkransen och att tävlingsförslagen ska visa en levande bottenvåning, med antingen butiker, bostäder eller andra funktioner i anslutning till gatan. Sedvanliga ekonomiska förutsättningar angavs såsom att exploitören bekostar framtagandet av detaljplanen och genomförandet inom kvartersmarken och att staden bekostar fastighetsbildning, anslutningsavgift för vatten och avlopp, åtgärder på allmän plats samt nödvändig flytt av en transformatorstation som finns på platsen idag. Vidare angavs parkeringstal för bil och cykel (tre bilar och 30-50 cyklar per 1000 kvm ljus BTA), vägledning hur buller och närheten till tunnelbanan behöver hanteras på platsen samt stadens generella krav enligt gällande markanvisningspolicy.

Juryns bedömning

De inkomna tävlingsbidragen bedömdes av en jury bestående av representanter från stadsbyggnads- och exploateringskontoren. Som sekreterare i juryn engagerades en fristående arkitekt.

Bidragen bedömdes utifrån följande kriterier:

- genomsnittlig hyra kr/kvm BOA och år
- innovation och nytänkande för yteffektivitet
- anpassning till de givna förutsättningarna
- arkitektur och gestaltning

Juryn tog upp samtliga inlämnade förslag till bedömning. Juryns utlåtande bifogas (Bilaga 2). Utifrån bedömningskriterierna gjordes en sammanvägd bedömning av kvaliteten i tävlingsbidragen. Juryn har i bedömningen betonat att tävlingen inte handlar om tillfälliga boenden utan om bostäder som ska kunna fungera under en längre tid och kunna locka unga människor i olika livssituationer. Vad gäller innovation och nytänkande har juryn särskilt värdesatt förslag som kan inspirera till fortsatt utveckling av billiga bostäder.

Förslagen redovisade hyror kr/kvm BOA och år från 1490 till 2550. Vid bedömningen noterades att bra kvalitet i såväl material och form som i planlösningar och sociala aspekter kan skapas utan att det behöver betyda de högsta hyrorna. Tävlingsförslagen sorterade sig i två tydliga kategorier. Den ena inriktas på att skapa mindre lägenheter för i första hand en person men som med vissa storlekar och lösningar också kan fungera för två personer. Den andra kategorin utgörs av det som kallas ”kompisboende”. Flera personer delar på en större lägenhet. Alla har ett eget rum medan kök, hygien och samvaro delas. Valet av vinnare stod till slut mellan de bästa förslagen inom de två kategorierna kompisboende och enskilt boende. Juryn beslutade att utse ett förslag med enskilt boende som vinnare - ”Kransen” från Familjebostäder och Origo Arkitekter. Förslaget (se Bilaga 3) innehåller 30 lägenheter och har en angiven hyra på 1659 kr/kvm BOA och år. Juryns motivering lyder:

”Ett förslag som både i analys och utförande är innovativt och förebildligt. Det utstrålar en stark identitet som kan bära projektet i en genomförandeprocess och bidra till utveckling av stadsdelen. Genom att pröva nya former för moduler har förutsättningar skapats för överraskande goda bostadskvaliteter på liten yta. Förslaget visar att efterfrågade kvaliteter kan uppnås till en av de lägsta hyror som har kunnat erbjudas i tävlingen. En billig bostad behöver inte göra avkall på kvalitet i olika avseenden.

Förslaget refererar till Midsommarkransen genom sin skala och relationen mellan byggnad och natur. Även den vid första anblick påtagliga färgsättningen refererar till omgivningen. Meanderformen ger rumsbildningar mot såväl gata som gård. Omgivningen bjuds in i kvarteret via passager genom byggnad och gård. Mot gatan föreslås bokaler som kan bidra till offentlighet och stadsliv. Det finns flera platser för vistelse utomhus på gård och takterrass.

Modulsystemets knäckta form ger förutsättningar att skapa kvaliteter såväl exteriört som interiört. De vinklade lägenheterna ger en rymd och undviker den känsla av korridor som präglar många små lägenheter. Lägenheterna erbjuder en flexibilitet i möblering och upplevelse av olika rum trots det lilla formatet. Med trapphus i mitten och den vinklade formen skapas korta och attraktiva loftgångar. Balkong till den mindre lägenheten ger kvaliteter som kompenserar den mindre ytan.”



Förslaget "Kransen" från Familjebostäder och Origo Arkitekter.

Markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som Exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Kontoret tecknar markanvisningsavtal där förutsättningar enligt ovan fastslås och där Familjebostäder åtar sig att genomföra projektet i enlighet med inlämnat tävlingsbidrag. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

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 ska upplåtas med tomträtt.

Staden bekostar flytt av en elnätstation som finns på platsen idag. I övrigt väntas inga större kostnader för kommunala anläggningar 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

Bostadsbebyggelse

Projektet är ett resultat av uppdrag som Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden fått av Kommunfullmäktige. Genom nytänkande, smarta och effektiva lösningar skapas förutsättningar för billiga och yteffektiva bostäder som unga har råd att efterfråga.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som i första hand bör utredas är hur buller kan hanteras och hur dagvattnet på bästa sätt kan omhändertas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband

med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har relativt små terrängskillnader.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018. Detta är sannolikt sista beslutstillfället för Exploateringsnämnden i ärendet.

Risker och osäkerheter

Projektets tidplan är osäker, till största del beroende på risken för överklaganden.

Information till andra förvaltningar

Det för anvisning föreslagna området har utretts inom programarbetet för Aspudden och Midsommarkransen där stadens alla berörda förvaltningar deltagit.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det vinnande förslaget visar att det går att bygga ungdomsbostäder till rimliga hyror utan att göra avkall på kvaliteten. Förslaget har en stark identitet som kan bära genom hela planerings- och genomförandeprocessen. Det utvecklade modulsystemet ger smarta lösningar för små bostäder med stora kvaliteter och kan inspirera till fortsatt utveckling.

Slut

Bilagor

1. Tävlingsinbjudan
2. Juryutlåtande
3. Familjebostäders och Origo Arkitekters vinnande förslag