



Kontaktperson

Britta Eliasson

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 61

britta.eliasson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-10-27

Markanvisning för bostäder för fastigheterna Vallhunden 7 och Bäverungen 5 i Södra Rågsved till Lelånghus AB i samarbete med Södermalms bygg AB

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för ca 120 studentbostäder inom fastigheten Vallhunden 7 och ca 30 lägenheter i fastigheten Bäverungen 5 till Lelånghus AB i samarbete med Södermalmsbygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet .
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Markanvisningen gäller ny bostadsbebyggelse på två obebyggda garagefastigheter i Södra Rågsved. Den är ett led i genomförandet av ”Områdesanalys för Södra Rågsved med förslag på utredningsområden för bebyggelse och utveckling av parker” (nedan kallad Områdesanalys för Södra Rågsved). Gatu- och fastighetsnämnden fattade beslut om områdesanalysen i mars 2004.

Bolaget Lelånghus AB producerar bostäder till låga priser genom ett koncept med hög grad av prefabricering på fabriken i Värmland. Bolaget vill bygga ett lamellhus med ca 30 lägenheter på fastigheten Bäverungen 5 och två

skivhus med studentbostäder med sammanlagt ca 120 lägenheter på Vallhunden 7. Studentbostäderna riktar sig i första hand till studerande på Södertörns högskola dit det tar 17 minuter med buss.

Bolaget har ett avtal med Södermalms bygg AB om förvaltning av bostäderna.

Intäkterna från kapitaliserad tomträttsavgäld beräknas bli ca 10 mnkr. Kontoret föreslår att ca 8 mnkr av intäkterna ska användas till de park- och gatumiljöinsatningar som redovisas i Områdesanalysen för Södra Rågsved samt ekologiska åtgärder i området enligt BUS-programmet, enligt gatu-och fastighetsnämndens beslut 2004.

Bakgrund

Fastigheterna Vallhunden 7 och Bäverungen 5 finns med som förslag till utredningsområden för bebyggelse i ”Områdesanalys för Södra Rågsved”, som gatu- och fastighetskontoret tog fram 2003. Båda fastigheterna är planlagda för garage i detaljplanerna från mitten av 1950-talet, men garagen har aldrig blivit byggda.

Lelånghus AB (nedan kallat Bolaget) har tagit kontakt med kontoret och redovisat sitt koncept för att bygga billiga bostäder. Markkontoret föreslog att Bolagets koncept kunde prövas i något av utredningsområdena för bebyggelse i Södra Rågsved. Bolaget sökte då markanvisning för Vallhunden 7 för att bygga ca 120 studentlägenheter i två höghus och Bäverungen 5 för att bygga ett mindre flerbostadshus med ca 30 lägenheter.

I Rågsved bor knappt tiotusen personer (2004-12-31), enligt USK områdesfakta 2005-09-29. (I Södra Rågsved bor ca 4500 personer.) Allmännyttan äger 66% av flerfamiljshusen, övriga hyresrätter utgör 20% och bostadsrättsföreningar utgör 14%. Andelen två- och trerumslägenheter utgör 70%. Det finns inga småhus i Rågsved än, men Stockholmshem bygger nu ca 22 hyresrättsradhus i Södra Rågsved tillsammans med ca 80 lägenheter i flerbostadshus. Övriga markanvisningar i Rågsved de senaste åren är till Bostaden AB 150 lägenheter och till Abacus AB 100 lägenheter. Även dessa markanvisningar är ett resultat av ”Områdesanalys för Södra Rågsved”.

Tidigare beslut

2004-03-02 Beslut i Gfn **Områdesanalys för Södra Rågsved med förslag på utredningsområden för bebyggelse och utveckling av områdets parker**
I huvudsak godkändes kontorets förslag. Det anfördes också att

intrång i grönmark och naturmark kompenseras, inte enbart i form av rekreativvärden, utan även i form av ekologiska värden i enlighet med BUS- projektet samt att den bebyggelse som är tänkt utmed Bjursätragatan ska anpassas till, och harmoniera med, omkringliggande bebyggelse.

2004-06-22
Beslut i sbn

Södra Rågsved

Sbn beslöt att gå vidare med planläggningen och genomföra plansamråd om Områdesanalysen för Södra Rågsved. Nämnden hade kommentarer om vissa delområden dock inte de som berörs i aktuellt markanvisningsärende

2005-03-17
Beslut i sbn

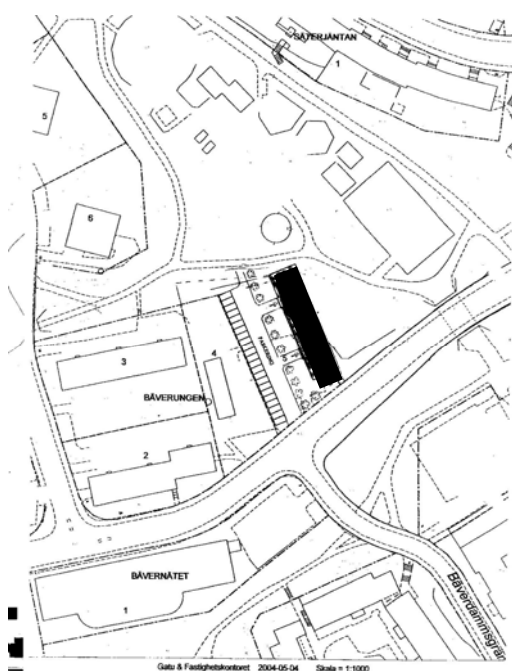
Södra Rågsved

Sbn beslöt att påbörja detaljplanarbetet. Nämnden hade inga särskilda synpunkter på förslagen för Vallhunden 7 och Bäverungen 5..

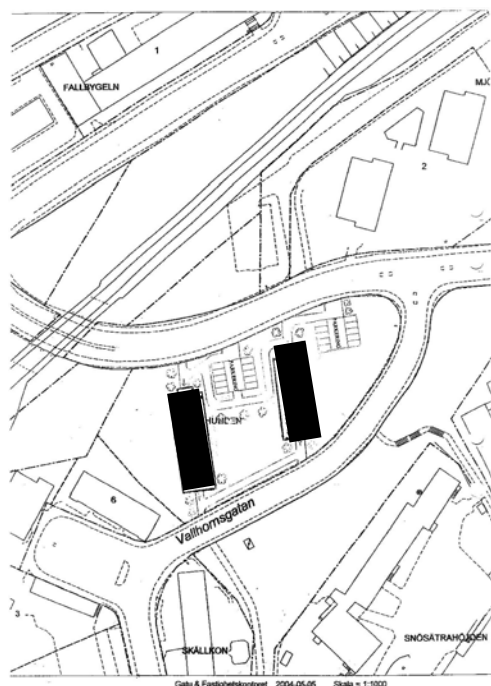
Utbyggnadsförslag

På Vallhunden 7 föreslås nybyggnation av ca 120 lägenheter i två skivhus. Fastigheten ligger nära tunnelbanestationen och utgör ett bra läge för studentbostäder då det tar ca 17 minuter med buss till Södertörns högskola. Bolaget föreslår därför att lägenheterna ska upplåtas som studentlägenheter.

Fastigheten Bäverungen 5 ligger invid ett parkstråk och nära 3-4-vånings lamellhus. Här föreslås ett lamellhus med ca 30 lägenheter. Markparkering föreslås för båda fastigheterna.



Bäverungen 5



Vallhunden 7

I skissen går huset på Bävereungen 5 in i parkmark. Förslaget skall omarbetas så att det inte eller endast marginellt berör parkmarken.

Exploateringarnas innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Fastigheterna föreslås upplåtas med tomträtt. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning i Stockholm.

Bolaget tog kontakt med kontoret och redovisade sitt koncept för billiga bostäder. De bygger prefabricerade lägenheter på fabriken i Munkfors i Värmland och monterar ihop dem på plats. De kan erbjuda lägenheter för under 1100 kr/m². Bolaget har byggt i Karlstad och Sunne och samarbetar med fastighetsförvaltande bolag på respektive byggort. I det här projektet samarbetar de med Södermalm bygg AB som förvaltar hyresrätter i Stockholm.

Konsekvenser

-Ekonomi

Intäkterna i projektet utgörs av tomträttsavgälden. Den kapitaliserade avgälden blir ca 10 mnkr. Fastigheterna som ska bebyggas ligger i befintlig stadsmiljö och inga investeringar i ny infrastruktur behövs. Det finns ingen misstanke om föroreningar i marken.

Kontoret föreslår att intäkterna används för att rusta upp gatu- och parkmiljön enligt ”Områdesanalys för Södra Rågsved”. Där finns förslag till investeringar i de offentliga miljöerna på ca 45 mnkr. I gatu- och fastighetsnämndens beslut 2004-03-02 gjordes en prioritering av åtgärderna. Detta projekt kan bidra med ca 8 mnkr till genomförandet.

Över Vallhunden 7 finns en liten upptrampad ”smitstig”. Byggherren har tagit på sig att ställa den i ordning så att den även fortsättningsvis kan fungera. I övrigt berörs inte stadens anläggningar av projekten. Inte heller de framtida driftskostnaderna påverkas annat än marginellt.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

-Tidig miljöbedömning

I "Områdesanalys för södra Rågsved" har de mest värdefulla delarna av Södra Rågsved 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.

Kontoret har också gjort en miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller. Särskilt för Vallhunden 7 kommer bullret att innebära särskilda krav för bebyggelsens utformning. Huset på Bäverungen 5 måste placeras och utformas med hänsyn till den näraliggande parken.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Båda fastigheterna är planlagda som kvartersmark för parkering, men har förblivit obebyggda. Ingen parkmark tas alltså i anspråk, men väl mark som i dag är naturmark och tillgänglig för allmänheten. De upprustningar av park- och gatumiljön samt åtgärder enligt BUS-programmet som projektets intäkter föreslås att användas till är kompensation för den naturmark som tas i anspråk.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm samt att medverka till att få fram nybyggda bostäder till rimliga priser.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Frågan om påverkan på barn får hanteras i det fortsatta planarbetet samt framför allt vid planeringen av de parker och den gatumiljöupprustning som projektet finansierar.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att ändringen av detaljplanen kan hanteras med enkelt planförfarande och kan då förhoppningsvis vara klar inom ca ett halvt år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller när en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse finns klar med exploatören då nämnden ska fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv.3 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

”Områdesanalys för Södra Rågsved” har behandlats som en programremiss, varför alla berörda fått möjlighet att yttra sig över förslagen. De berörda områdena kommenterades inte särskilt i det remissförfarande som genomfördes.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret tycker att det är positivt att introducera en ny aktör på bostadsbyggarmarknaden i Stockholm och dessutom en som kan bidra till målsättningen om att bygga billiga bostäder.

Det faktum att produktionen av husen är billig får dock inte betyda att utformningskraven på husen blir lägre. Tvärt om måste nytillskott i Södra Rågsved bidra till att lyfta miljön. Kontoret bedömer att Bolagets standardlösningar kan fungera väl på de föreslagna fastigheterna så att husen kan utformas till ett sådant lyft. Projektet bidrar också till den satsning av park- och gatumiljön som behövs.

Studentbostäderna innebär ny boendekategori i området, vilket också kan vara positivt.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

SLUT