



Kontaktperson
Britta Eliasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-08-31

**Detaljplan för del av kv Vallhunden mm i Rågsved.
Remiss. Utökad markanvisning till Lelånghus AB.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för del av kv Vallhunden mm i Rågsved, S-Dp 2005-20499-54.
2. Marknämnden utökar tidigare anvisning av mark till Lelånghus AB.
3. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen inklusive upplåtelse av marken.

Göran Långsved

Per-Bruno Wisth
tf

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör 120 studentlägenheter i två skivhus på tomt som varit planlagd för garage i Södra Rågsved. Kontoret har inga synpunkter på planförslaget.

Marknämnden anvisade garagetomten för bostäder till Lelånghus AB 2005-10-27. Kontoret föreslår markanvisningen utökas med mark för parkering mellan Bjursätragatan och tunnelbanespåren. Där finns en befintlig outnyttjad parkering och en gräsyta. Ytan är delvis parkmark, delvis kvartersmark upplåten med tomträtt till

Familjebostäder. Parkeringen skall vara gemensam mellan studentbostäderna och Familjebostäders bostäder.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för två flerbostadshus (studentbostäder) inom kvarteret Vallhunden mm i Rågsved. Remisstiden gick ut den 26 juni. Planen tas fram med enkelt planförfarande.

Marknämnden beslutade 2005-10-27 att anvisa marken inom området till Lelånghus AB. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004. Marken skall upplåtas med tomträtt till Lelånghus AB. Studentbostäderna kommer sedan att förvaltas av Södermalms Bygg AB.

Tidigare beslut

2004-03-02 Beslut i gfn	Områdesanalys för Södra Rågsved med förslag på utredningsområden för bebyggelse och utveckling av områdets parker Förslagen i områdesanalysen godkändes i stort sett enligt kontorets förslag.
2004-06-22 Beslut i sbn	Södra Rågsved Sbn beslöt att gå vidare med planläggningen och genomföra plansamråd om Områdesanalysen för Södra Rågsved.
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.
2005-10-27 Beslut i mn	Beslut om markanvisning av fastigheten Vallhunden 7 till Lelånghus AB.

Detaljplaneförslag

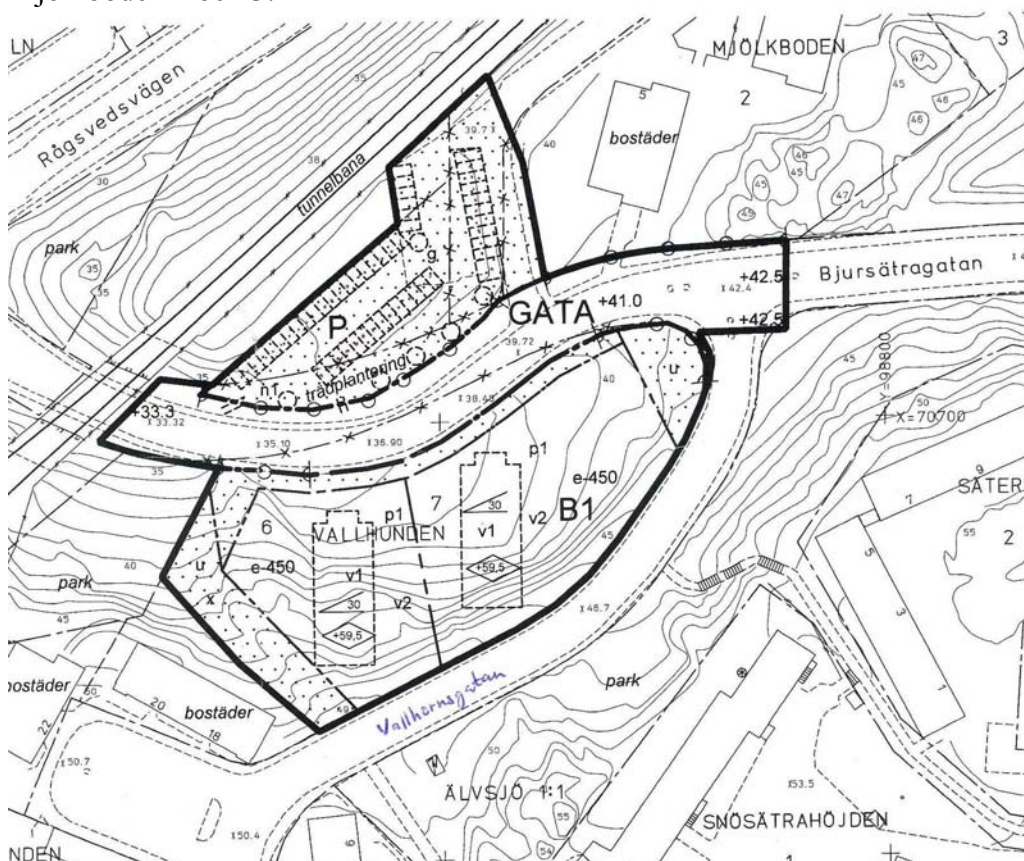
Två skivhus i sju våningar med sammanlagt 120 studentbostäder föreslås på Vallhunden 7, som tidigare var planlagd för garage. Bostäderna ligger nära Rågsveds tunnelbanestation, hållplats för bussar till Södertörns högskola och Rågsveds centrum, varför läget bedöms som gott för studentbostäder.

Parkering för de nya bostäderna föreslås på den gräs- och parkeringsyta som finns mellan Bjursätragatan och tunnelbanespåren. Det blir en gemensam parkering för Vallhunden 7 och kv Mjölkboden (Familjebostäders hyresbostäder) med plats för drygt 50 bilar. Behovet av parkeringsplatser för de nya lägenheterna beräknas till 24 stycken (0,2 platser per lägenhet). Familjebostäders utnyttjar i dag inte parkeringsytan på sin fastighet. Kanske räcker befintlig parkeringsyta för studentbostädernas behov. Planen medger Familjebostäders fastigheter får oförändrad möjlighet till parkering i framtiden.

Gällande detaljplaner för den blivande parkeringsfastigheten anger spårområde, kvartersmark, gata och park. Verkligheten stämmer inte överens med planerna. Bjursätragatan har flyttats söderut. Infarten till kv Mjölkboden ligger inte enligt planerna. Den befintliga parkeringsytan (som är avstängd) ligger delvis på spårområde, delvis på parkmark och delvis i kv Mjölkboden. Parkmarken har inga naturvärden.

Förslag till utökad markanvisning

Markkontoret föreslår att markanvisningen till Lelånghus AB utökas med mark för parkering enligt detaljplaneförslaget. Parkeringsfastigheten skall vara en gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna Vallhunden 7 och Mjölkboden 2 och 3 och upplåtas genom bestämmelser i tomträttsavtalen för respektive fastighet. Parkeringsfastigheten skall bildas av en del av Älvsjö 4:1 samt av delar av fastigheterna Mjölkboden 2 och 3.



Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

Den föreslagna bebyggelsen tar ytor på den skogsbevuxna parkeringsfastigheten i anspråk för två hus, körvägar och parkering, ca 2000 kvm. Resten av tomten blir oförändrad mot i dag. Ca 20 träd måste fällas. Lika många nya träd skall i första hand planteras på parkeringsplatsen. Omläggningen av Bjursätragatan, vilken redan är gjord, innebär att kvartersmark blir gatumark. Gatumark där gatan legat tidigare föreslås nu bli parkeringstomt. Den parkmark som tas i anspråk för parkeringsfastigheten, ca 1000 kvm, bedöms sakna natur- och rekreativsvärde.



Husen blir suterränghus i 4 våningar mot Vallhornsgatan och sju mot Bjursätragatan. Det kommer att finnas entréer i båda ändarna och hiss i huset. På så sätt finns möjlighet att skapa god tillgänglighet.

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 projektet.

I projektet föreslås pengar avsättas för de föreslag till park- och gatumiljöupprustningar som beslutats om i ”Områdesanalys för Södra Rågsved”. Pengar avsätts också för åtgärder enligt BUS-programmet.

Staden får intäkter i form av tomträttsavgälder, men projektet innebär inga stora utgifter för staden annat än anslutningsavgiften för fastigheten och miljöförbättringsåtgärderna enligt ovan.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under hösten 2006.

För projektets genomförande skall överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal tecknas och genomförandebeslut fattas. Samtliga kan enligt gällande delegationsordning tecknas av markkontoret på delegation från nämnden, varför detta blir den sista redovisningen i detta ärende.

Vad gäller park- och gatumiljöupprustningen av Södra Rågsved kommer dessa investeringar att redovisas för nämnden för beslut om genomförande, vilket preliminärt kan ske under andra kvartalet 2007.

Markkontorets förslag / Remissmaterialet

Kontoret har inga synpunkter på planförslaget. Det stämmer väl överens med förslagen och intentionerna i ”Områdesanalys för Södra Rågsved” som gatu- och fastighetsnämnden fattade beslut om 2004 och i marknämndens beslut om markanvisning i oktober 2005.

Kontoret föreslår att marknämnden utökar sin markanvisning till Lelånghus AB med förslagen mark för parkeringsanläggning, gemensam för studentbostäderna på Vallhunden 7 och Familjebostäders bostäder på Mjölkboden, samt ger kontoret i uppdrag att fatta erforderliga avtal och beslut för projektets genomförande

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT