



Sara Lundén
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 270 54
sara.lunden@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-02-09

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Norra Djurgården 1:37 på Östermalm till AB Abacus Bostad.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom del av fastigheten Norra Djurgården 1:37 till AB Abacus Bostad och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår att en markanvisning görs till AB Abacus Bostad. Markanvisningsområdet är beläget på Östermalm längs Ruddammsvägen mitt emot en gångbro som leder över Roslagsbanan till KTH Campus. Markområdet utgörs av parkmark och kringliggande bebyggelse består av bostadshus och institutionsbyggnader. Marken föreslås bebyggas med ett



flerbostadshus innehållande ca 80 studentlägenheter, upplåtna med hyresrätt. Projektet ger ett tillskott av studentlägenheter i ett mycket attraktivt läge i direkt anslutning till KTH Campus.

Marken avses efter fastighetsbildning 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 (inriktningsbeslutet) kan tas 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 Abacus Bostad har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 studentlägenheter i Ruddammen på Östermalm.

Markområdet utgör en del av fastigheten Norra Djurgården 1:37 och ligger längs med Ruddammsvägen och på motsatt sida av vägen finns en gångbro som leder över Roslagsbanan till KTH Campus. Marken är detaljplanelagd som parkmark och är kuperad med ett plant parti mot gatan och en relativt brant slänt i söder mot den övre nivåns bostäder. En gångväg som leder från Ruddammsvägen till Stickelbärsvägen genomkorsar markområdet. Befintlig bebyggelse runt platsen är uppförd dels under 30-talet och dels under 90-talet. Bebyggelsen från 30-talet är grönklassad enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Abacus har under de senaste fem åren fått sju markanvisningar om totalt 386 lägenheter.

Under de senaste två åren har även Sundvalls Byggnads AB sökt markanvisning på den aktuella platsen. Abacus framförde redan 2008 idéer för den aktuella platsen men då var det inte möjligt att markanvisa eftersom det fanns planer i närområdet som skulle kunna utgöra hinder för bebyggelse på platsen. Dessa planer kvarstår inte längre och det är därför möjligt att markanvisa. Abacus har dessutom presenterat ett förslag till bebyggelse som är väl anpassat till platsen och som utgör en bra utgångspunkt för den kommande planprocessen. Mot bakgrund av detta har kontoret valt att föreslå att markanvisning görs till Abacus. Marken direktanvisas då användningen ska vara studentbostäder.

I närområdet är 56 % av bostäderna bostadsrätter och 45 % är hyresrätter varav 8 % ägs av allmännyttan.

Under de senaste 10 åren har fem markanvisningar med sammanlagt 583 lägenheter gjorts på Östermalm. Av dessa markanvisningar har 41 lägenheter färdigställts, 77 lägenheter är under produktion och övriga projekt är under arbete eller nedlagda. Det totala antalet markanvisade studentlägenheter i staden under perioden 2002 – 2010 uppgår till 1 881 stycken.



Bild 1. Karta med markanvisningsområdet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 80 studentlägenheter i ett flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt via Bostadsförmedlingens studentbostadskö. Byggnaden kommer att anpassas till kringliggande bebyggelse och den givna topografin. Markområdet har ett mycket bra läge för studentbostäder med direkt närhet till KTH Campus.

Då förslaget ligger längs med Ruddammsvägen kan staden komma att behöva göra mindre anpassningar för att ansluta gatan funktionellt mot blivande kvartersbebyggelse.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet.



Bild 3. Modell över markanvisningsförslaget.

Exploateringsens 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. Ny fastighet upplåts med tomträtt. Ändamålet studentbostäder bidrar till att uppfylla stadens mål att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter.

Kontoret tecknar avtal med byggherren enligt detta utlåtande. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna skall upplåtas med hyresrätt, kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar, parkering skall förläggas i garage och att hämtning av avfall till fastigheten ska vara trafik- och arbetsmiljösäker. I övrigt följer markanvisningsavtalet kontorets sedvanliga innehåll.

Planbeställning

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



Ekonomi

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. Kostnader för projektet består främst av anpassning av gatan mot den tänkta bebyggelsen samt administration. De framtida driftskostnaderna för staden påverkas marginellt. Byggherren skall 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Den aktuella exploateringen avser ca 80 studentlägenheter i hyresrätt. Det utgör en del av de 400 nya studentlägenheter som exploateringsnämnden ska markanvisa år 2012 för att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur buller från Roslagsbanan påverkar platsen samt mötet med befintlig bebyggelse och påverkan på landskapsbilden. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på landskap, vatten, kulturmiljö, fornlämningar eller rekreativa värden i miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I denna markanvisning tas i huvudsak parkmark i anspråk med en uppskattad yta om ca 1500 kvadratmeter. Platsen bedöms inte ha några höga natur- eller rekreationsvärden förutom att vara ett grönt och öppet inslag i stadsstrukturen. Lämpliga åtgärder i närområdet för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. För varje ny lägenhet kommer ett träd att planteras. Kontoret bedömer att ytan är lämplig för bebyggelse och att rekreativa värden för boende i området inte påverkas i större utsträckning.

Energihushållning

Byggherren har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

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 "Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö".

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under planprocessen. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder.

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 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och informerat trafikkontoret. Projektet bedöms påverka trafiknämnden marginellt i form av framtida driftskostnader.



När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i berörd stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret föreslår att en markanvisning av aktuellt markområde längs Ruddammsvägen görs till AB Abacus Bostad. Den föreslagna bebyggelsen ger ett tillskott av studentlägenheter i ett mycket attraktivt läge i direkt anslutning till KTH Campus. Behovet av studentlägenheter är stort och det är mycket positivt att det tillskapas studentlägenheter i ett så strategiskt läge.

Slut