



Andris Rozenbachs
Projektutveckling
Telefon: 08-508 270 25
andris.rozenbachs@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-08-23

**Markanvisning för studentbostäder till
tomträttshavaren till Sparbanksboken 5 och förskola
till Turako Fastighetsutveckling AB vid kv
Sparbanksboken samt för bostäder till AB
Familjebostäder vid kv Våxeln/Banken inom del av
Hägersten 1:1 i Hägerstensåsen.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder till tomträttshavaren för Sparbanksboken 5 vid kv Sparbanksboken inom del av Hägersten 1:1 i Hägerstensåsen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola till Turako Fastighetsutveckling vid kv Sparbanksboken inom del av Hägersten 1:1 i Hägerstensåsen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder till AB Familjebostäder vid kv Våxeln/Banken inom del av Hägersten 1:1 i Hägerstensåsen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
4. Exploateringsnämnden beslutar att stadsbyggnadsnämnden underrättas inför fortsatt planarbete för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen



Sammanfattning

Inom ramen för programmet för södra Hägerstensåsen föreslår kontoret nya och ändrade markanvisningar. Kontoret föreslår AB Familjebostäder för ca 75 hyresrätter vid kv Växeln/Banken. Marken vid kv Växeln har tidigare varit anvisad till AB Stockholmshem som återtagit sin ansökan. Kontoret föreslår Lars Preutz för ca 70 studentbostäder och Turako Fastighetsutveckling AB för förskola vid kv Sparbanksboken. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. För förskolan föreslås överlåtelse som alternativ. Inriktningsbeslut togs i samband med tidigare anvisningar. Byggstart bedöms till 2014.

Bakgrund

Samråd om programmet för södra Hägerstensåsen (nov-dec 2011) har medfört förändringar i de tidigare anvisade områdena vid kv Växeln/Banken och Lånekassan. Tomträttshavaren Lars Preutz har via samrådet anmält intresse för studentbostäder vid kv Sparbanksboken i anslutning till tidigare anvisade bostäder till JM. Turako Fastighetsutveckling har anmält intresse för att uppföra den förskola vid kv Sparbanksboken som föreslagits i programmet.

Den till AB Familjebostäder anvisade marken vid kv Lånekassan (ca 75 lgh) har i samrådet bedömts som mindre lämplig för bebyggelse och utgår. Istället föreslås AB Familjebostäder anvisas ett markområde i anslutning till kv Växeln/Banken på mark som tidigare delvis anvisats till AB Stockholmshem (vid kv Växeln ca 40 lgh). För att skapa ett mer ekonomiskt bärkraftigt projekt har AB Stockholmshem bett att få återlämna sin anvisning och AB Familjebostäder har anmält intresse att överta denna.

Tidigare beslut

ExplN har 2009-06-11 anvisat mark vid kv Sparbanksboken till JM samt tagit inriktningsbeslut.

ExplN har 2010-02-11 anvisat mark vid kv Skattsedeln till Hefab. Inriktningsbeslut har tagits på delegation.

ExplN har 2010-04-22 anvisat mark till Stockholmshem vid kv Växeln samt 2010-03-25 till AB Familjebostäder vid kv Lånekassan. Inriktningsbeslut har tagits på delegation.

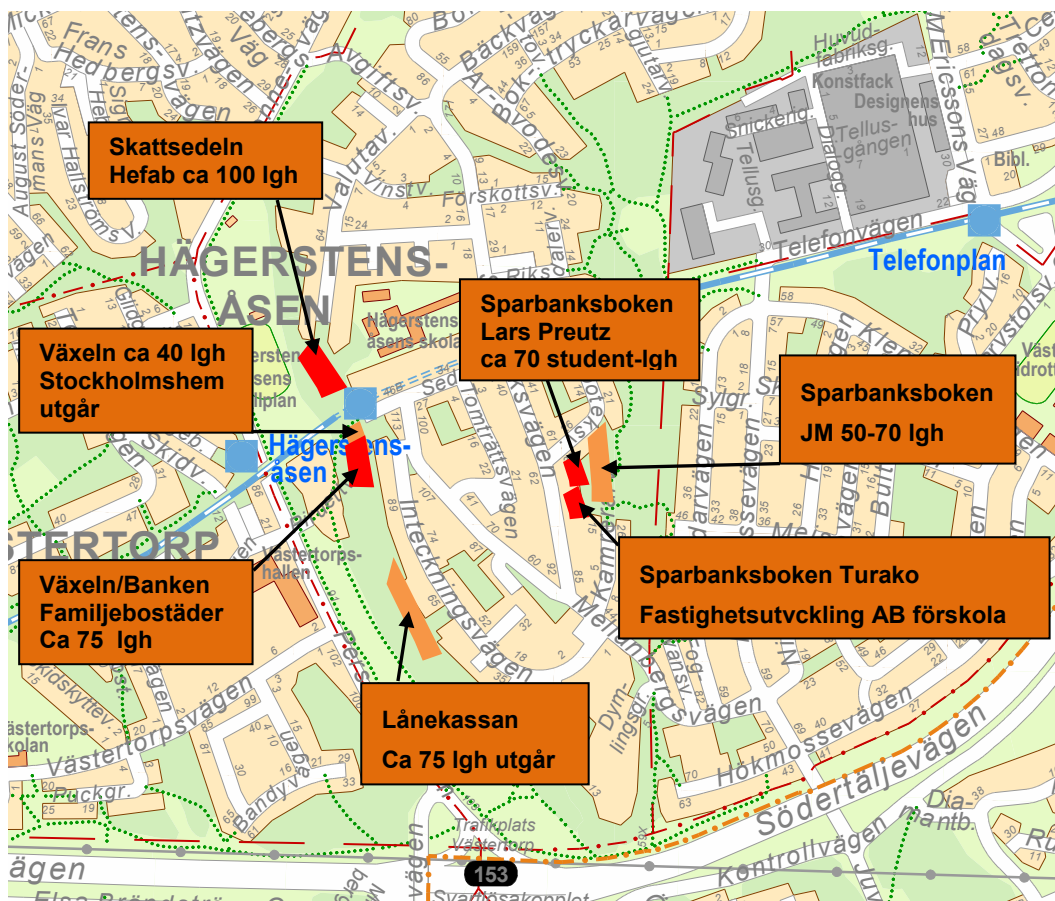
SBN har skickat programmet på remiss nov-dec 2011 och kontoret har 2011-12-20 svarat på delegation. Samrådet har redovisats för SBN 2012-04-19.

Utbyggnadsförslag

Lars Preutz vill uppföra studentbostäder vid kv Sparbanksboken mellan JM:s bostadsrätter och förskolan. Förslaget är möjligt genom att Lars Preutz avstår del av sin tomträtt Sparbanksboken 5 till förskolans gård. Mellan förskolan och JM:s anvisning skapas då markutrymme för ca 70 nya studentlägenheter. Parkering föreslås ske på tomtmark. Tureko Fastighetsutveckling vill uppföra en förskola för ca 6 avdelningar åt Pysslingen AB vid kv Sparbanksboken. All mark är idag naturmark.

Vid kv Växeln/Banken vill Familjebostäder uppföra ca 75 hyresrätter. Angöring och parkering föreslås på tomtmark.

Bebyggelsevolym, typ och placering behöver bearbetas i den fortsatta detaljplaneprocessen.



Markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy och gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. För förskolan föreslås överlåtelse som alternativ. Om överlåtelse blir aktuell kommer kontoret att återkomma till nämnden inför genomförandebeslut med förslag till försäljningspris.

Konsekvenser

Projektekonomin förbättras marginellt på grund av de tillkommande bostäderna. Tillskottet är 70 studentbostäder men samtidigt avgår netto ca 40 hyresrätter på grund av att projektet vid kv Lånekassan utgår. Den tidigare redovisade preliminära investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt nettonuvärde. I övrigt har utökningen inga konsekvenser utöver de som redovisats i tidigare ärenden.



Genomförande

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden är när exploateringsöverenskommelser är träffade med exploatörerna och exploateringsnämnden kan fatta genomförandebeslut, preliminärt hösten 2013.

Byggstart bedöms till 2014.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Programsamrådet har sammantaget haft en positiv inverkan genom att studentlägenheter tillkommer men antalet hyresrätter minskar något.

Slut