



Maria Holmström
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 265 74
maria.k.holmstrom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-03-14

Markanvisning för studentbostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen till Stiftelsen Stockholms studentbostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, vid kv. Tjockan i Björkhagen till Stiftelsen Stockholms studentbostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) fick 2010 markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 140 studentlägenheter längs med Simrishamnsvägen i stadsdelen Björkhagen. Projektet har under planprocessens tidiga skede minskats ned till att omfatta ca 80 lägenheter. Under planarbetet har en diskussion förts mellan kontoret, stadsbyggnadskontoret och SSSB om att markområdet nordöst om kvarteret Tjockan, längs med Understensvägen, skulle kunna utredas för en exploatering. Projektet vid Simrishamnsvägen skulle då komma att utökas med ytterligare ett markområde med 80 lägenheter och i sin helhet omfatta en nybyggnation om ca. 160 studentlägenheter. Projektet blir således uppdelat i två områden, dels vid Simrishamnsvägen i Björkhagen som markanvisades under år 2010, dels, vilket detta tjänsteutlåtande avser, en utvidgning sydöst om tidigare markanvisat område. Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikförsörjt område med



närhet till service och natur. Området längs med Understensvägen är idag obebyggd naturmark.

Kontoret anser att förutsättningarna för den utökade markanvisningen är goda och projektet bidrar till att uppfylla de politiska målen avseende bostadsproduktionen och då särskilt det gällande studentlägenheter. Marken kommer upplåtas med tomträtt till SSSB. En översiktlig kostnadsbedömning har gjorts och visar att inkomsterna överstiger utgifterna vilket medför ett visst överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Exploateringsnämnden markanvisar ett område utmed Understensvägen i Björkhagen till SSSB i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt ger kontoret i uppdrag att fortsätta utrednings- och planarbetet för projektet som helhet.

Bakgrund till markanvisningen

SSSB fick 2010 markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 140 studentlägenheter vid kv. Orkanen i stadsdelen Björkhagen. Förslaget var då i sin helhet placerat längs med Simrishamnsvägen och innefattade en byggnad om ca. 10 våningar med två suterrängvåningar. SSSB konstaterade efter flera kalkyler att de inte kunde genomföra det ursprungliga förslaget med dess kostsamma gestaltning, vilket var en förutsättning för att placera en så omfattande byggnadsvolym på platsen. Projektet har under planprocessens tidiga skede därmed förändrats och minskats ned till att omfatta ca 80 studentlägenheter. Under det pågående planarbetet har en diskussion förts mellan kontoret, stadsbyggnadskontoret och SSSB om att även området nordöst om kvarteret Tjockan, mellan befintlig bebyggelse längs med Understensvägen, skulle kunna utredas för en exploatering om ytterligare 80 studentlägenheter.

Markområdet om ca 1500 kvm ligger invid Understensvägen och är markerat med röd skraffering på kartan nedan. För området gäller en detaljplan enligt vilken det aktuella området är planlagt som naturmark. Området består idag av uppvuxna träd, inslag av sly och berg i dagen.

Omkringliggande bebyggelse består av lamellhus om 3-5 våningar och punkthus i 6-8 våningar som uppförts i början av 1940-talet. Inom kv. Tjockan finns ett senare tillägg. I USK:s statistik för Björkhagen år 2011 är ca 60 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och ca 20 % utgörs av hyresrätter med

privata värdar. Allmännyttan har 20 % av lägenhetsbeståndet. I Björkhagen är andelen bostäder i flerbostadshus ca 96 % respektive ca 4 % i småhus.



Område som är markanvisat till SSSB enligt beslut i Exploateringsnämnden 2010-03-25, ungefärligen utritat.

Den utökade ytan som föreslås markanvisas till SSSB i Exploateringsnämnden 2013-03-14, ungefärligen utritad.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände den 25 mars 2010 kontorets förslag till markanvisning vid Simrishamnsvägen till SSSB. Markanvisningen avsåg ett projekt med ca 140 studentlägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden godkände för sin del startpromemorian för planläggning av samma område i december 2010. Planarbetet pågår.

Inriktnings- och genomförandebeslut kommer att tas på delegation då investeringsutgifterna förväntas bli lägre än 10 mnkr. Plansamrådet kommer att besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Detta är det första och enda beslutstillfället för nämnden i detta ärende.

Området ligger i det band som enligt den antagna översiktsplanen för Stockholms stad, *Promenadstaden*, benämns som den centrala stadens utvidgning. Området ingår även i det programarbete enligt plan- och bygglagen som tas fram för

stadsdelarna Hammarbyhöjden, Björkhagen m.fl. Start-PM för programmet var uppe för beslut i stadsbyggnadsnämnden 2013-02-07.

Utbyggnadsförslag

Den utökade markanvisningen innehåller nybyggnation av ca 80 studentlägenheter i två kopplade byggnadsvolymer om åtta respektive sju våningar. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Staden avser att införliva den utökade markanvisningen i det pågående exploaterings- och detaljplanearbetet. Redovisningen av projektets två delar kommer därför fortsättningsvis ske i samlad form.



Markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till SSSB. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av bolaget.

Av förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren ligger samtliga projekt norr eller nordväst om aktuellt område vid

Mariestadsvägen till Primula Byggnads AB (inflyttat hösten 2012), vid slutet av Finn Malmgrens väg till Aktiebolaget Grundstenen/Einar Mattsson Byggnads AB (ca 65 hyresrätter och 5 gruppbofästelser), vid Helsingborgsvägen till Svenska Bostäder (ca 75 hyresrättslägenheter och förskola, planen har vunnit laga kraft), vid Halmstadsvägen till Arkitektmagasinet Bygg AB (10 radhus) och vid Karlskronavägen finns en markanvisning till AB Borätt (ca 35 bostadsrättslägenheter) och en till Byggnadsfirman Olov Lindgren AB (ca 35 hyresrättslägenheter och förskola). I nämnden i mars kommer en markanvisning till Riksbyggen AB att behandlas (dnr E2006-513-01204). Det markområde som avses ligger i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen, väster om föreslagen utökad markanvisning till SSSB.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått en markanvisning, den vid Simrishamnsvägen. Andra som sökt på platsen är Sjaelsö, Riksbyggen, Arkitektmagasinet Bygg AB, Veidekke och Wallenstam.

I och med de diskussioner som förts mellan kontoret, stadsbyggnadskontoret och SSSB samt med bakgrund av stadens politiska mål om att bygga fler studentlägenheter, så har kontoren kommit fram till att området kan vara möjligt att pröva för just studentlägenheter. SSSB har under planprocessen framfört önskemål om ett större bestånd. Staden har gjort en sammanvägd bedömning i detta tidiga skede och anser att platsen kan utredas för möjligheten att uppföra studentlägenheter i ett kollektivtrafik- och servicenära läge med god tillgång till natur. Intrånget i naturmarken kan minimeras tack vare att studentlägenheter har ett lägre parkeringsbehov än vanliga bostäder.

Ekonomiska konsekvenser för staden

För delen vid Simrishamnsvägen har kontoret bedömt att stadens investeringsutgifter uppgår till ca 3 mnkr och denna kostnad kommer inte att påverkas i och med den utökade markanvisning, utan utgifterna för projektet som helhet inryms i det inriktningsbeslut som fattades av kontoret på delegation 2010-04-16. Även genomförandebeslutet för projektet som helhet kommer att tas på delegation inom kontoret. Stadens utgifter består bl.a. av kostnader för grönskompensation, flytt av ledning samt VA-anslutning.

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering samt ledningsomläggning, vilar på bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.



De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka nämnvärt. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka. Då bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att bolaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret tar fram en projektutformning som leder till en lagakraftvunnen detaljplan. Markområdets avgränsning och uppskattad byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under detaljplaneprocessen. Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån bl.a. Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Björkhagen ligger inom det område som i översiktsplanen anges som den centrala stadens utvidgning, där en förtätning ska ske om så är möjligt. Projektet är ett bidrag till det politiska uppdrag som finns avseende antal studentlägenheter som ska markanvisas (300 studentlgh/år) under 2013 samt att det görs i ett bra kollektivtrafiknära läge där tillgång till service och natur är god.

Genomförandefrågor

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Platsen som föreslås att ianspråktagas består av en större skogsbeklädd södervänd sluttning med berg i dagen och lösa stenblock. Det finns, enligt den tidiga miljöbedömningen, inga nu kända omistliga eller höga natur-/och/eller rekreationsvärden på den grönyta som föreslås att ianspråktagas. Det finns inget som tyder på att marken tidigare använts av verksamhet som orsakat markföroreningar, inte heller förorenade massor verkar finnas på platsen. Inom naturområdet, i vilket den ianspråktagna ytan ingår, finns en naturstig/passage som förbinder Malmövägen med Understensvägen. Naturstigen/Passagen går idag igenom portiker i den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Tjockan. Målsättningen är att den ska finnas kvar, dock med en anpassning till den planerade bebyggelsen.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare under planprocessen är hur grönområdet nyttjas idag, hur naturstigen/passagen till och igenom området kan

förtydligas och säkerställas för allmänhetens tillgänglighet. Grönområdets betydelse för spridningssamband för växter och djur ska utredas och målsättningen är att inte försämrade sambanden. Ytterligare en miljökonsekvens som bör utredas vidare under planprocessen är hur och om dagvattnet kan omhändertas enligt LOD.

Kontorets bedömning är dock i detta tidiga skede att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på dels allmänhetens tillgänglighet till naturstigen/passagen och grönområdet, dels spridningssambanden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bevarandevärda träd inom den blivande kvartersmarken ska mätas in och i den mån det är möjligt bevaras. I detta tidiga skede i projektet är det ännu inte klart hur ytterligare kompensation ska ske utan detta hanteras under planprocessen i nära samarbete med bl.a. stadsdelen. Staden har för avsikt att ta fram ett program för stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen och en grönkompensationsåtgärd inom projektet bör samordnas med programmet. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

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.

Påverkan på barn

Det är troligt att marken som föreslås att ianspråkta nyttjas av barn i området. Som tidigare nämnts ska områdets nyttjande utredas under planarbetet och särskild uppmärksamhet bör riktas på barnens upplevelse och önskemål om hur den kvarvarande ytan utvecklas. Behovet av förskolor är stort i Björkhagen och i denna fråga har kontoret ett nära och väl fungerande samarbete med stadsdelsförvaltningen. En permanent förskola är planerad inom kv. Duggregnet, strax norr om det föreslagna markanvisningsområdet.



Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för Björkhagen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016/2017. Detta är enda och sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns inga kända risker eller osäkerheter i detta skede.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse samt ett bra tillskott till beståndet av studentbostäder inom staden. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut