



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-10-21

Handläggare: Jörgen Modig
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 265 34
e-mail: jorgen.modig@gfk.stockholm.se

2003-09-22

Dnr: 03-411-3133

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Lillehammer 1
i Husby till Folkhem Produktion AB. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Lillehammer 1 till Folkhem Produktion AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetskontoret har gjort bedömningen att det fortfarande föreligger ett behov av nya studentbostäder i Stockholm samt att det vore bra att placera några av dem i Husby. Då Svenska Bostäder återlämnat sin markanvisning för kv. Lillehammer, föreslår kontoret att man istället anvisar marken till Folkhem Produktion AB. Folkhems förslag till exploatering ger ca 55-60 studentlägenheter. Marken föreslås att upplåtas med tomträtt och studentbostäderna skall upplåtas som hyresrätter.

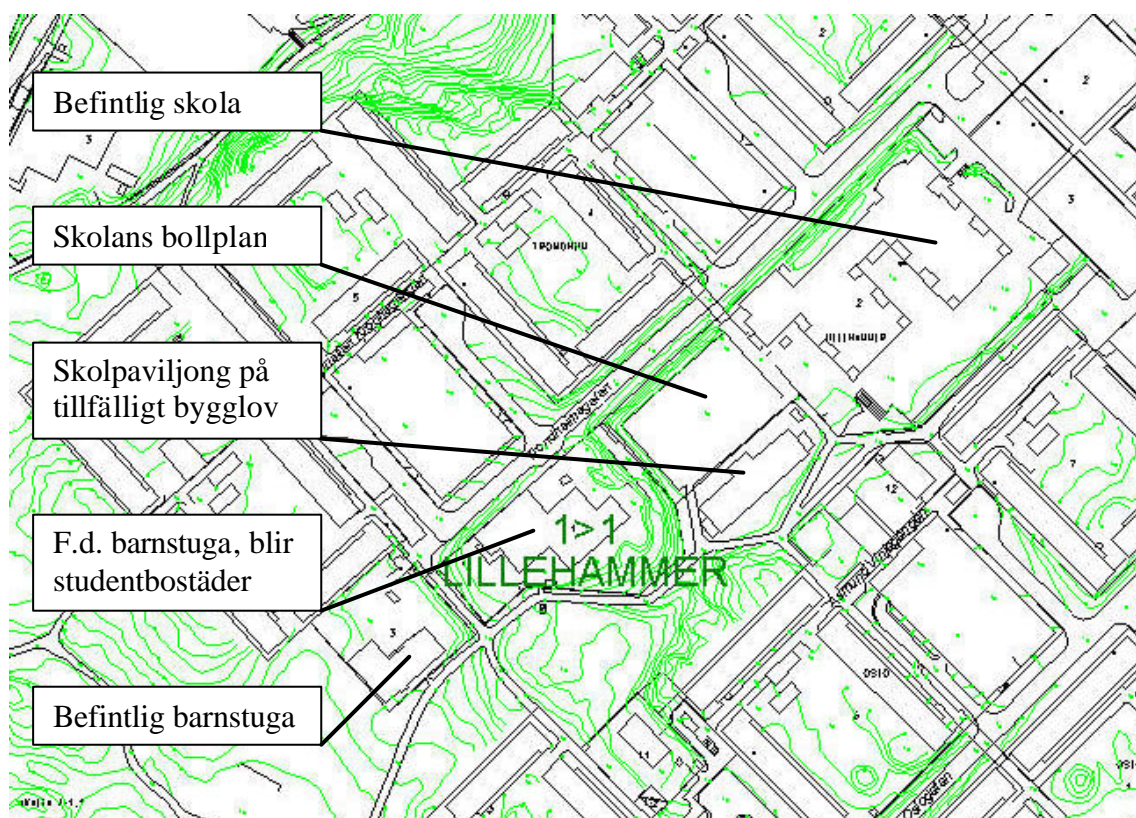
Projektet belastas av evakuerings- och rivningskostnader för en mögelskadad barnstuga. Stadens intäkter i projektet beräknas preliminärt uppgå till ca 1,8 mnkr. Stadens utgifter i projektet kan grovt beräknas till ca 3,5 mnkr, varav knappt 2 mnkr är en ersättning till stadsdelsförvaltningen som kompensation för deras merkostnader för paviljonghyror under ca 3 år.

Bilaga 1: Brev från Svenska Bostäder

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Lillehammer 1, belägen längs med Trondheimsgatan i Husby, har tidigare hyrts ut för daghemsverksamhet genom gatu- och fastighetskontorets (gfk) fastighetsförvaltning. Barnstugan var i mycket dåligt skick med fuktskador och mögelangrepp, varför Kista stadsdelsförvaltning (sdf) valde att avveckla verksamheten. Sdf ansåg dessutom att barnstugan ej behövdes i stadsdelen och att tomten således kunde användas för annat ändamål. I samråd med stadsbyggnadskontoret föreslog kontoret därför en markanvisning av fastigheten till AB Svenska Bostäder, som då avsåg att uppföra studentbostäder.



Efter gatu- och fastighetsnämndens beslut 2001-04-03, om markanvisning till Svenska Bostäder, har den uttjänta barnstugan rivits. Vidare har Svenska Bostäder under våren 2003, inkommit till kontoret med en begäran om ändrad inriktning för markanvisningen i kv. Lillehammer. Enligt skrivelsen vill bolaget istället bygga vanliga bostäder, med motiveringen att det ej behövs fler studentbostäder i stadsdelen (se bilaga 1). Kontoret har dock gjort en annan bedömning av bostadsmarknaden för studenter och anser att det fortfarande föreligger ett stort behov av nya studentbostäder. Vidare anser kontoret att fastigheten Lillehammer 1, sett till Husbys struktur, ej utgör något självklart läge för vanliga bostäder. Kvarteret ingår i ett skol- och daghemsstråk, som är beläget mellan de befintliga bostadskvarteren. Kontoret förordar således studentbostäder.

Mot bakgrund av ovan förda resonemang har gatu- och fastighetskontoret avslagit Svenska Bostäders begäran om ändrad markanvisning för kv. Lillehammer. Bolaget har därefter återlämnat sin markanvisning, varför kontoret föreslår en markanvisning till Folkhem istället. Svenska Bostäder avses att kompenseras med en ny markanvisning för vanliga bostäder.

Under sommaren 2003 har kontoret fört en dialog med Folkhem Produktion AB (nedan kallat Folkhem) om byggande av studentbostäder i kv. Lillehammer. Folkhem har tidigare uppfört studentbostäder i kv. Rödbý i Kista. Projektet nominerades till *Årets byggen*. Bolaget avser att bygga vidare på sitt framgångskoncept med bl.a. levande fasader i lárkträ. Folkhem inkom med en skrivelse 2003-09-22, med begáran om markanvisning i kv. Lillehammer.

För området gäller detaljplan 7365 från 1972, enligt vilken fastigheten Lillehammer 1 är avsedd att användas för barnstuga. Arbetet med framtagande av ny detaljplan för kv. Lillehammer inleddes i december 2001. Byte av byggherre kommer inte námnvärt att páverka det fortsatta planarbetet. Planprocessens násta steg blir plansamrádet.

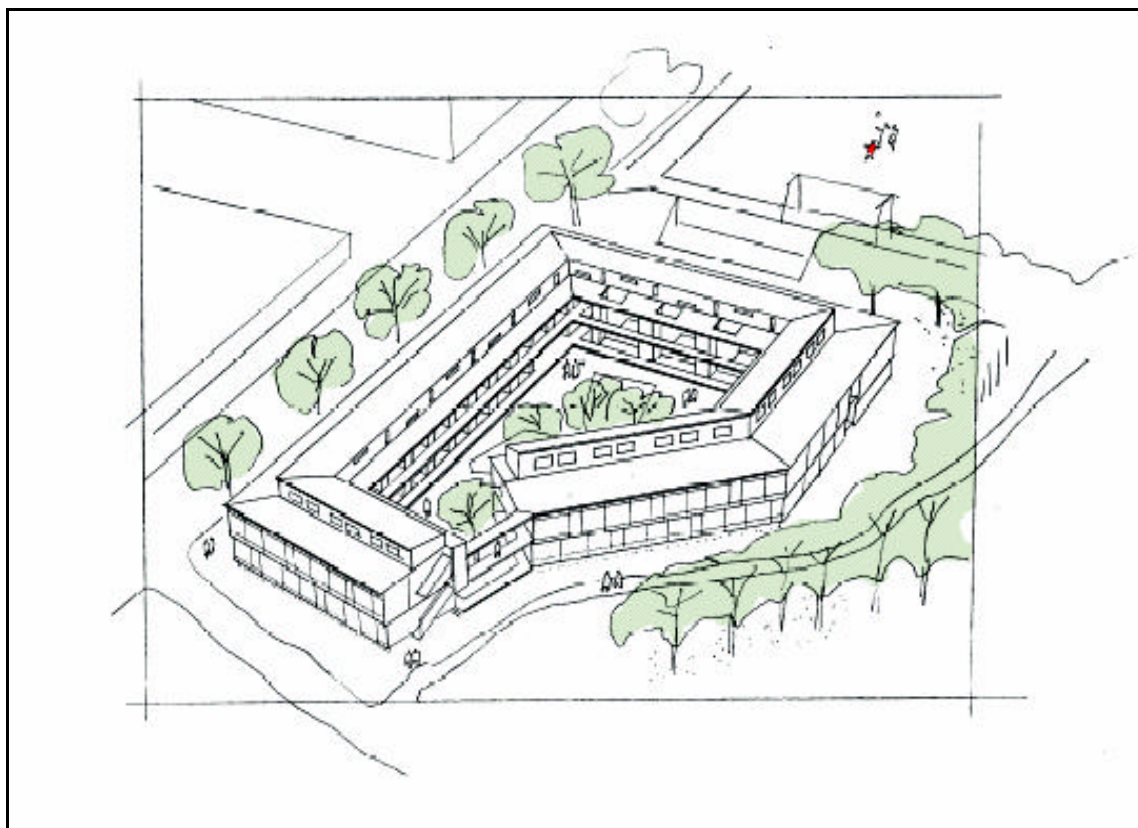
Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnámden beslutade 2001-04-01 att godkánna kontorets förslag om markanvisning till AB Svenska Bostáder samt gav kontoret i uppdrag att verka för detaljplaneándring så att studentbostáder kan uppföras pá fastigheten Lillehammer 1.

Stadsbyggnadsnámden godkände 2001-12-13 startpromemoria för framtagande av ny detaljplan för del av kv. Lillehammer.

Utbyggnadsförslag

Förslaget inneháller en nybyggnation av ca 55-60 studentlágenheter i flerbostadshus. Lágenheterna ska upplátas med hyresrátt till studenter. Ett 10-tal garageplatser planeras i anslutning till den nya bebyggelsen eller i form av inhyrda garageplatser i náromrádet. Gästparkering ordnas pá tomten. Förslaget inneháller även samlingslokal och tváttstuga. Skissen nedan är ett första utkast till förslag och visar i stora drag projektets utformning.



Folkhems idéskiss för nya studentbostáder i kv. Lillehammer, sett ifráån söder.

Folkhem bygger vidare på det framtagna konceptet för kv. Rödbby. I sin idéskiss föreslår bolaget tre huskroppar, som är förlagda runt en grön innergård. Husen ges två våningar med sovloft in mot gården. Det blir *svalgångshus* med franska balkonger, träfasader och omsorgsfull behandling i detaljer. Merparten av de planerade lägenheterna blir på 1 rum och kök, men även några s.k. dubletter finns med.

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

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Den anvisade marken inom kv. Lillehammer föreslås upplåtas med tomträtt till bolaget. Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt till studenter.

Bolaget har under de senaste åren fått 3 markanvisningar om totalt ca 121 lägenheter, varav 86 är studentlägenheter. Projekten är belägna i Kista, Vällingby och Vasastaden.

Konsekvenser

- Ekonomi

Stadens intäkter i projektet utgörs av kapitaliserade tomträttsavgälder, vilka preliminärt kan beräknas till ca 1,8 mnkr. Stadens utgifter i projektet kan preliminärt beräknas till ca 3,5 mnkr.

Utgifterna består av en merkostnad om knappt 2 mnkr, så att stadsdelsförvaltningen i Kista skulle kunna utrymma den mögelskadade barnstugan på Lillehammer 1 och därmed påskynda fastighetens friställande för studentbostadsprojektet. Beloppet skall kompensera merkostnader för paviljonghyror under ca 3 år och skall, enligt tidigare inriktningsbeslut 2001-04-03, belasta projektet. Vidare uppgår rivningsarbetet av barnstugan till knappt 0,5 mnkr.

Stadens övriga utgifter i projektet är bl.a. kostnader för ledningsserviser, vilka preliminärt kan beräknas till 0,5 mnkr. Grundläggningsbidrag, utredningsarbete och administration svarar tillsammans för ca 0,5 mnkr.

Kontoret bedömer att exploateringen av Lillehammer 1 ger ett litet överskott till staden om man inte räknar in utbetalningen till stadsdelsförvaltningen. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.

- Tidig miljöbedömning

Studentbostadsprojektet berör endast mark som idag redan är exploaterad. Fastigheten Lillehammer 1 ligger i anslutning till befintliga flerfamiljshus, skola och barnstuga samt ett naturmarksområde. Inom gångavstånd finns Järvafältet med Husby Gård. Föreslagen nybyggnation påverkar inte rekreativvärden i den lokala grönstrukturen. Landskapsvärden och värdefulla naturmiljöer kommer ej att påverkas. Dagvattnets påverkan bedöms vara obetydligt. Den tidigare användningen av fastigheten ger inga misstankar om markföroreningar. Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i kvarterets direkta närhet. Den planerade bebyggelsen ligger inte nära verksamheter som kräver skyddsavstånd och den kommer inte heller att utsättas för buller. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.

- Kompensation för i anspråkstagen grönyta

Nybyggnationen leder ej till att grönyterna i området minskas. Projektet tillför istället grönyta i och med att en grön innergård tillskapas.

- Tillgänglighet

Frågor som berör tillgänglighet kommer att beaktas vidare under planprocessen.

- Måluppfyllelse

Tillkomsten av ca 55-60 studentbostäder på Lillehammer 1 stämmer väl med stadens framtidsbild för Kista Science City och med kontorets verksamhetsplan 2001, att intensiviera arbetet med markanvisningar, samt att anvisa mark för byggande av studentbostäder.

- Näringsliv och jobb i regionen

En förutsättning för IT-Universitetets tillväxt i Kista, är att stadsdelen kan erbjuda studenterna bostäder. Visionen Kista Science City innebär att bl.a. ett ökat utbyte mellan arbetsområdet och närliggande bostadsområden. Studentbostäder i Husby är ett lyft för stadsdelen och bidrar till ett ökat utbyte med Kistas näringsliv mm.

Stadsdelsförvaltningen har stora förväntningar på etableringen av IT-Universitetet. Förhoppningen är att en större andel av befolkningen kommer att söka eftergymnasiala studier, samt att den boendekarriär studenten påbörjar, kan fortsätta i Kista.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i 10 – 12 månader. Mot bakgrund av detta kan bolaget planera sin byggstart till hösten 2004 och första inflyttning under år 2005. Planarbetet fortskrider med plansamråd och utställning under kv. 1 och 2.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid s-planremissen, preliminärt kv. 1 2004. Därefter skall en överenskommelse om exploatering samt avtal om tomträttsupplåtelse träffas med bolaget.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal .

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret. De är positiva till studentbostäder i kv. Lillehammer samt till framtagna idéskisser.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Framtagande av ny detaljplan han redan inletts, med anledning av tidigare beslut.

Kontorets synpunkter och förslag

Gatu- och fastighetskontoret har gjort bedömningen att det fortfarande föreligger ett stort behov av nya studentbostäder i Stockholm. De senaste årens snabba tillväxt i Kista samt etablerandet av IT-universitetet i stadsdelen, har bidragit till ett ökat tryck på studentbostäder i området. Inom staden pågår dessutom ett mycket omfattande arbete med att utveckla det nya Kista Science City. Visionen innefattar inte bara Kista, utan även närliggande stadsdelar såsom Husby och Akalla. Studentbostäder i Husby är således helt i linje med stadens uttalade ambitioner.

Kv. Lillehammer ingår i ett skol- och daghemsstråk, beläget mellan de befintliga bostadskvarteren. Sett till Husbys kvartersstruktur, utgör fastigheten Lillehammer 1 inget självklart läge för vanlig bostadsbebyggelse. En exploatering i kv. Lillehammer bör därför tillföra Husby något *nytt* eller *extra ordinärt* för att vara försvarbar, varför kontoret förordar byggandet av studentbostäder på tomten.

Folkhems förslag till exploatering kan ge ett tillskott på ca 55-60 studentlägenheter i Husby. Studentbostadsprojektet har bantats ned, i jämförelse med Svenska Bostäders förslag med drygt 100 lägenheter. Det gällande utbyggnadsförslaget är väl balanserat, sett till omgivande bebyggelse och tillför stadsdelen nytt liv. Arkitekturen sticker ut och bidrar till förnyelsen av Husby. Grovt räknat ger projektet ett underskott på 1,7 mnkr, men då går knappt 2 mnkr till stadsdelsförvaltningen i Kista. Om man inte räknar in denna minuspost för evakueringskostnader, visar projektet istället ett svagt plus.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom kv. Lillehammer i Husby till Folkhem Produktion AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal (inriktningsbeslut).

SLUT