



Peter Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 23
peter.m.dahlberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-09-25

Utredning av möjligheten att bygga omkring tvåhundra studentbostäder i Hägersten. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att till en kostnad om 300 tkr utreda förutsättningarna för bebyggelse av omkring tvåhundra studentbostäder på fastigheten Valutan 1, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret har för avsikt att utreda möjligheten till att ändra byggrätten i detaljplanen för fastigheten Valutan 1 i Hägersten, så att den innefattar möjligheten att bebygga fastigheten med omkring tvåhundra nya studentbostäder. Det kan ske med ny bebyggelse på hela tomten alternativt tillsammans med tomtens befintliga bebyggelse.

Fastigheten har cirka 2 500 kvadratmeter lokalarea och 3 500 kvadratmeter tomtyta. Den största hyresgästen är Hägerstensåsens medborgarhusförening som hyr ungefär 1 500 kvadratmeter. I kontorets utredningsuppdrag ligger även att värna om lokaler för skyddsvärda hyresgäster i form av kultur- och föreningsliv.



Utlåtande

Bakgrund

Ett tillskott av studentbostäder är en av förutsättningarna för att Stockholm ska vara en tillgänglig och fortsatt attraktiv kunskapsstad. Fastighetsnämnden har därför inventerat sitt bestånd och funnit att fastigheten Valutan 1 i Hägersten kan vara en lämplig kandidat att bebygga med cirka tvåhundra studentbostäder.

Fastigheten, som omfattar cirka 2 500 kvadratmeter lokalhyra och 3 500 kvadratmeter tomthyra, har utjänta tekniska system och behöver utvecklas i ett helhetsperspektiv, där staden bland annat beaktar behoven av studentbostäder i förhållande till den nytta och kostnader som fastigheten medför med pågående användning idag. Fastigheten är belägen nära Hägerstensåsens T-banestation på röd tunnelbanelinje. Det ger bra kommunikationer till intilliggande Konstfack, men också till KTH och Universitetet.

Detaljplanen har i dagsläget inga begränsningar i byggnadshöjd och medger verksamhet för kulturändamål. Den största hyresgästen är Hägerstensåsens medborgarhusförening som hyr ungefär 1 500 kvadratmeter. Byggnaden är grönklassad i stadsmuseets kulturklassificeringssystem.

Mål och syfte

Fastighetskontoret genomför en utredning, inför en utveckling av fastigheten Valutan 1, i syfte att undersöka möjligheten att ändra byggrätten till att även innefatta studentbostäder, för att på så sätt skapa möjligheten att bebygga fastigheten med omkring tvåhundra studentbostäder. Avsikten med utredningen är att ta fram underlag så att stadsbyggnadsnämnden ska kunna fatta beslut om start-PM för en ny detaljplan som ändrar befintlig byggrätt till att även innefatta studentbostäder.

I uppdraget ingår dessutom att värna om lokaler för skyddsvärda hyresgäster i form av kultur- och föreningsliv, i syfte att till exempel införliva dem i den framtida fastigheten om den överläts till en ny ägare. Projektet kommer också att beakta nämndens mål att minska miljö- och klimatpåverkan genom att verka för att all ny-, om-, eller tillbyggnation ligger i framkant gällande miljöklassning, driftoptimering och anläggandet av gröna tak.

Åtgärder

Kontoret kommer att undersöka möjligheten att skapa en ny byggrätt för hela fastigheten tillsammans med möjligheten att använda delar av eller hela den befintliga bebyggelsen på tomten idag. Det som behöver utredas är bland annat ljuspåverkan genom en solstudie och kulturinventering av kulturhistoriska bevarandevärden, samt bedömning av elektromagnetisk strålning, då det finns en elstation på tomten som behöver kläs in.

Tidplan

Kontoret har haft kontakt med stadsbyggnadskontoret. Avsikten med utredningen är att ta fram underlag, för att stadsbyggnadsnämnden under hösten 2012 ska kunna fatta beslut om start-PM, så att byggrätten i detaljplanen ändras till att även innefatta studentbostäder. Byggstart bedöms tidigast vara möjlig till år 2014 och är bland annat beroende av handläggningstiden i planprocessen.

Organisation

Fastighetskontoret är fastighetsägare och utser en intern projektledare för framtagande av förslag på utformning inför handläggning av stadsbyggnadskontoret. När fastigheten har en ny detaljplan kan den komma att överlåtas i enlighet med gällande regelverk till en tilltänkt byggherre. Det kan ske genom fastighetsköp eller tomträtt.

Ekonomi

Lönsamheten för den byggherre som bebygger fastigheten med studentbostäder har inte prognostiserats i detta tidiga skede. Kostnaden för en utredning beräknas uppgå till 300 tkr. Bokfört värde för fastigheten är totalt cirka 4,5 mnkr. Kontorets resultatpåverkan är beroende av de framtida möjligheter och begränsningar som en ändring av den befintliga detaljplanen kan ge. Därför kommer resultatpåverkan först att prognostiseras inför ett inriktningsbeslut, när mer information är framtaget om projektets ekonomiska förutsättningar.

Samråd

Kontoret kommer att i detta inledande skede samråda med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Risker

Kulturklassificeringen av fastigheten kan medföra att detaljplanen inte får ändras i tillräcklig omfattning. För att projektet ska bli ekonomiskt genomförbart är kontorets preliminära bedömning att fastigheten behöver kunna bebyggas med en tillräcklig volym studentbostäder.

Plan för uppföljning

När start-PM för ändring av befintlig detaljplan är antaget i stadsbyggnadsnämnden kommer kontoret att ta fram ett förslag på inriktningsbeslut, inför fortsatt handläggning av projektet, för beslut i fastighetsnämnden.

Slut