



Hanna Andersson
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 57
hanna.e.andersson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-11-22

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Ramsökaren 2 i Bandhagen till Fastighets AB Ramsökaren 2.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner ändrad markanvändning och anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Ramsökaren 2 till befintliga tomträttshavaren Fastighets AB Ramsökaren 2 och ger kontoret i uppdrag att teckna nödvändiga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Fastighets AB Ramsökaren 2, som ägs och förvaltas av Svenska Hus i Stockholm AB, innehar tomträtten till fastigheten Ramsökaren 2 i Bandhagen. Fastigheten är bebyggd med Bandhagens f.d. gymnasium som under 2000-talet byggdes om till ca 120 bostadslägenheter. Den tillhörande aulan låg för nära Örbyleden, vilken då klassades som primärväg för farligt gods, och riskerna med att ha bostäder så nära leden ansågs för stora. Byggnaden kom istället att användas till församlingsverksamhet. I och med att Örbyleden inte längre klassas som primär



väg för farligt gods vill tomträttshavaren ändra aulans användning till bostäder för att bygga ca 14 etagelägenheter. Kontoret föreslår att nämnden beslutar om markanvisning och ändrad användning till bostäder för denna del av fastigheten Ramsökaren 2.

Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Exploateringen kräver ny detaljplan som beställts av tomträttshavaren. Planen antogs i stadsbyggnadsnämnden 25 oktober 2012.

Bakgrund

Fastighets AB Ramsökaren 2, som ägs och förvaltas av Svenska Hus i Stockholm AB, innehar tomträtten till fastigheten Ramsökaren 2 i Bandhagen. Fastigheten är bebyggd med Bandhagens f.d. gymnasium som under 2000-talet byggdes om till ca 120 bostadslägenheter. Den tillhörande aulan låg för nära Örbyleden, vilken då klassades som primär väg för farligt gods, och riskerna med att ha bostäder så nära leden ansågs för stora. Aulan planlades istället som bostadskomplement eller i riskhänseende lämpliga lokaler för idrott, handel, kontor, lager eller kulturell verksamhet och kom att användas till församlingsverksamhet. I och med att Örbyleden inte längre klassas som primärväg för farligt gods vill tomträttshavaren ändra aulans användning till bostäder för att bygga ca 14 etagelägenheter.

I Bandhagen är 96,5 % av bostäderna i flerbostadshus. Ca 71 % av beståndet är hyresrätter. Knappt hälften av dem är allmännyttans. Av lägenheterna är över 60 % 1:or och 2:or.

En del av fd skolgården på Ramsökaren 2 har styckats av och en ny fastighet har bildats där Svenska Hus i Stockholm AB har påbörjat utbyggnaden av ca 30 hyreslägenheter i enlighet med framtagna detaljplan som vann laga kraft 2009-11-06. I närområdet - området längs med delar av Trollesundsvägen - pågår även ett programarbete där Kv Färgfilmen (ca 50 lgh), Diabilden (ca 300 lgh) och Kopieramen (ca 50 småhus) kommer att vara viktiga delar. Mark för ca 30 bostadsrätter är anvisade (2012) vid kv Filmen.



Bandhagens f.d. gymnasium markerat i rött



Översiktsbild över gymnasiet med aulan markerat i rött

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är det första och enda beslutstillfället för nämnden i ärendet. Exploateringskontoret svarade på detaljplaneremissen på delegation 2012-03-07.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM 2011-08-18. Plansamråd pågick under perioden 2012-02-10 – 2012-03-12 och planen antogs i Stadsbyggnadsnämnden 2012-10-25.

Ändrad markanvändning av del av Ramsökaren 2

Aulan tillhör den på senare delen av 1950-talet uppförda gymnasieskolan. Framtagen detaljplan (Dp 2011-09988-54) syftar till att möjliggöra ändrad användning för aulan till bostäder. Planen innebär att byggnaden byggs om till enkelsidiga lägenheter i två plan plus ett loftplan. Parkering avses tillgodose på närliggande parkeringsdäck inom Ramsökaren 6 där fastigheten Ramsökaren 2 innehar servitut på ett av däck, och där det idag råder ett överskott av p-platser. Det finns även utrymme i gällande plan för del av kv Ramsökaren m fl (Dp 2004-08342) att ordna markparkering i nära anslutning till aulan.

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Ett tillägg till gällande tomträttsavtal bör upprättas där ändamålet för den del av tomträttsavtalet som avser aulan ändras från Lokal till Bostäder. Området som föreslås anvisas upptar aulan samt marken mellan aulan och parkeringsdäcket i öster, totalt en yta på knappt 1 100 kvm.



Området som föreslås anvisas markerat i rött.

Detaljplan

Exploateringen kräver ny detaljplan. Bolaget har beställt en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret och planen antogs 25 oktober 2012.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Den föreslagna exploateringen sker helt inom befintlig tomträttsfastighet, upplåten till Fastighets AB Ramsökaren 2. Därmed innebär exploateringen ingen påverkan på framtida drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnds ansvarsområden. Staden har inga investeringsutgifter, endast administrativa kostnaderna som ryms inom genomförandebeslutet för projektet Ramsökaren. Bolaget står för plankostnader och övriga kostnader som hör till ombyggnationen. Detta är första och enda beslutstillfället för nämnden.

Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att upprättas i vilket den ändrade markanvändningen och de nya avgälderna regleras. Enligt gällande principer för avgäld vid tillkommande byggrätt (hyresrätter) inom befintlig bostadstomträtt så ska tomträttsavgäld enligt regleringsnivå utgå, då det handlar om ombyggnad av befintlig byggnad. Kontoret bedömer att projektet Ramsökaren ger ett överskott till staden.

Erforderliga avtal som ska tecknas mellan staden och tomträttshavaren hanteras enligt kontorets normala förfarande.

Övriga konsekvenser

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Den förändrade markanvändningen och ombyggnationen sker helt inom befintlig tomträttsfastighet och inom befintliga byggnader, d.v.s. exploateringen sker på redan ianspråktagen mark. Kontoret har med anledning av detta inte genomfört någon tidig miljöbedömning. Eftersom grönyta inte tas i anspråk är det inte aktuellt med grönkompensation. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Projektet väntas inte medföra någon negativ påverkan på barn.



Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget räknar preliminärt med byggstart till årsskiftet 2012/2013, ca ett års rivning och ombyggnad, och första inflyttning bedöms till slutet av 2013.

Risker och osäkerheter

Viktiga frågor att beakta i projektet är riskfrågor gällande farligt gods från Örbyleden vilken idag klassas som sekundär transportled för farligt gods utan restriktioner, trafikbuller från Örbyleden och tunnelbanan, elektromagnetisk strålning från den 220 kV:s kraftledning som går på andra sidan Örbyleden samt byggnadens kulturmiljövärden då Bandhagens f.d. gymnasium är grönmärkt på den kulturhistoriska klassificeringskartan. Nödvändiga åtgärder för detta har inkluderats i planbestämmelserna.

Information till andra förvaltningar

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet kan bidra till att antalet bostäder utökas och att det sker på mark som redan är ianspråktagen med närhet till kollektivtrafik, service och centrum. Projektet har även goda förutsättningar att öka trivseln i området.

Slut