



Per Olof Jägbeck
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 vid kv Sicklingen i Gubbängen till Åke Sundvall Projekt AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Gubbängen vid kv Sicklingen 1:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Åke Sundvall Projekt AB har sökt markanvisning för ca 40 studentbostäder på ett område i direkt anslutning till Gubbängens T-banestation. Byggnaden utformas som ett smalt lamellhus, delvis på pelare och med en djärv arkitektur med runda burspråk. Marken avses att upplåtas med tomträtt och kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.



Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet, samt begär att stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan för området.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Bakgrund till markanvisningen

Åke Sundvall Projekt AB har sökt markanvisning för ca 40 studentbostäder på ett område i direkt anslutning till Gubbängens T-banestation. Byggnaden utformas som ett smalt lamellhus, delvis på pelare och med en djärv arkitektur med runda burspråk.

Bolaget har under de senaste 3 åren fått en markanvisning om totalt 150 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Områdena som ligger vid Knektvägen i direkt anslutning till Gubbängens T-banestation är av ringa natur- respektive rekreativvärde.

I USK:s statistik för Gubbängen 2010 är 39,5 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 23,7 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 36,7 % av lägenhetsbeståndet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 93 % respektive ca 7 % i småhus.

De förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren är norr om Gubbängens T-banestation invid kv Drögen (280 studentlägenheter), vid kv Borrsvängen 8 söder norr om Engelska skolan (ca 50 hyresrättslägenheter, HEBA), samt väster om området vid Cirkelvägen (ca 25 bostadsrätter, Veidekke). Efter Lingvägen har Familjebostäder byggt i kv Limkakan och kv Bouleklottet (ca 80 hyresrättslägenheter) samt Besqab i kv Geringslådan (ca 50 bostadsrätter). Utefter Getfotsvägen har Veidekke byggt (ca 40 st) bostadsrätter och Besqab (ca 50 st) bostadsrätter.



Karta: Gubbängens centrum och föreslaget område för markanvisning

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av upp till 40 studentlägenheter flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Byggnaderna är tänkta att utformas som ett lamellhus vid T-banan vid Knektvägen.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avser att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Ortofoto



Illustration: Utopia Arkitekter Sundvalls Byggnads AB

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Det aktuella projektet är en del av uppdraget att markanvisa studentlägenheter, koppla samman stadens delar (öp) samt främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp).

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas närmare vid planering av bebyggelsen är framför allt bullerfrågan från tunnelbanan samt dagvattenhanteringen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi och fornlämningsområden. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den gröna yta som tas i anspråk ligger söder om Knektvägen och norr om gångvägen mot T-baneingången Knektvägen och T-banespåren. Naturen har låga natur och rekreationsvärden.



Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Diskussioner pågår med stadsdelsförvaltningen bl a om upprustning av Gubbängsparken samt åtgärder i parkmiljön på Gubbängstorget. 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 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. Vistelsezoner intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med programmet och detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Detta projekt är beroende av detaljplanearbetets tidplan och resultat. I planen skall bl a prövas hur parkering skall göras. Utifrån den grova ekonomiska bedömning som har gjorts bedömer kontoret att projektet är lönsamt och att det kan genomföras inom tidplanen.



Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsdelsförvaltningen har framfört behovet av åtgärder på Gubbängstorget samt önskemål om upprustning av parkleken i Gubbängsparken.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av studentbostäder i ett utmärkt kommunikationsläge i stadsdelen.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen.

Slut