

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2014-11-13

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Prästgårdshagen 1 i Solberga till AB Familjebostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder till Ab Familjebostäder inom deras befintliga fastighet Prästgårdshagen 1 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Familjebostäder önskar komplettera sin befintliga tomträtt inom kvarteret Prästgårdshagen 1 med ca 70 stycken studentbostäder. Inom kvarteret finns idag ett befintligt flerfamiljshus med ca 30

lägenheter med adress Armborstvägen 2. Projektet är en del av en större utbyggnad på privat mark om ca 400 lägenheter av etapp 2 för programmet för Kabelverket, kv Sandaletten mm.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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.

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



Kontoret ser positivt på projektet som ger studentbostäder i ett av översiktsplanens utpekade tyngdpunkter.

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder är tomträttshavare till Prästgårdshagen 1 där de har ett flerfamiljshus om ca 30 lägenheter och de önskar att utveckla fastigheten med ett tillskott om ca 70 stycken studentbostäder.

Denna markanvisning ingår i ett större detaljplanearbete på privat mark för kvarteret Sandaletten som ingår som etapp två av tre i program för Kabelverket om ca 1500 lägenheter. Utöver bostadsdelarna i programmet arbetar stadens förvaltningar med en detaljplan för upprustning och utveckling av Kämpetorpsskolan med idrottshall, fotbollsplan och förskola.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått 19 markanvisningar om totalt 1987 lägenheter samt två markanvisningar för studentbostäder om totalt 180 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Planen måste dock revideras för att passa det föreslagna projektet.

Solberga stadsdel har en ägarfördelning av boendeformer i flerbostadshus med 53,3% hyreslägenheter i allmännytt, 40,3% av privat ägande i bostadsrätt och 6,5 % i övriga hyresrätter. Småhus utgör 6,4% av bostadsbeståndet i stadsdelen.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden gav den 2012-01-19 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett planprogram för kvarteret Kabelverket i stadsdelen Solberga. Samma nämnd beslutade 2012-12-13 att godkänna redovisningen av programsamrådet och låta påbörja detaljplanearbetet för den första etappen. Detaljplanen beräknas antas i Stadsbyggnadsnämnden 2014-11-20.

Exploateringsnämnden antog 2012-12-12 exploateringskontorets förslag till utredningsbeslut för planprogrammet samt beslöt att fortsätta utredningsarbetet för de kommande detaljplanerna för Kabelverket. Kontoret har enligt gällande delegation tidigare svarat på samrådsremissen för planprogrammet.

Exploateringsnämnden godkände 2014-10-16 försäljning av mark för genomförandet av den första detaljplanen för Kabelverket mm och uppdrog till exploateringskontoret att upprätta exploateringsavtal med fastighetsägarna.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av kv Sandaletten mm 2014-04-10. Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för exploateringsnämnden i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 70 studentlägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringen 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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



En illustration över föreslagna studentbostäder stående på Götalandsväg tittande västerut

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.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

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 om att markanvisa minst 300 studentlägenheter per år.

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

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Konstnärlig utsmyckning

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 detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Stockholms läns landsting (SLL) och dess Trafikförvaltningen studerar möjligheten att bygga en spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg i södra Stockholm kallat "Spårväg Syd".

Trafikförvaltningen har, som ett av två alternativ, föreslagit att dra spårvägen utanför planområdet via Götalandsvägen.

Detaljplanen kommer att behandla risker med denna vägsträcka.

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 Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Slut