

Handläggare
Marie Ekberg
08-508 266 10**Till**
Exploateringsnämnden
2015-01-29

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen till Åke Sundvall Projekt AB

Förslag till beslut

1. 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.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefRebecca Westring
Enhetschef

Sammanfattning

Nämnden beslutade 2013-02-11 om markanvisning för ca 40 studentbostäder till Åke Sundvall Projekt AB på ett område i direkt anslutning till Gubbängens T-banestation. Denna tilläggsmarkanvisning avser att komplettera den föregående och utöka exploateringen med ca 40 studentbostäder.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och 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.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 10
Växel 08-508 276 00
marie.ekberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden har 2013-02-07 markanvisat studentbostäder inom fastigheten till byggherren Åke Sundvall Projekt AB. Under planarbetet identifierades möjligheten att tillföra ytterligare en byggnad i samma område, som med fördel kunde hanteras i samma detaljplan. Ett tillägg till den tidigare markanvisningen föreslås därmed om cirka 40 studentbostäder i en tillkommande byggnad parallellt med tunnelbanan. Sammanlagt ger detta att cirka 84 stycken studentbostäder tillskapas på ett område i direkt anslutning till Gubbängens tunnelbanestations södra uppgång. Planen tillåter även lokal för centrumändamål mot gata i bottenplan.

Samråd för detaljplanen ägde rum 9 dec 2014 -16 jan 2015.

Vid Gubbängens tunnelbanestations norra uppgång är ett annat studentbostadsprojekt under planläggning. Där planerar Järntorget att uppföra ca 290 studentbostäder.

Tidigare beslut

- Markanvisning i Exploateringsnämnden 2013-02-07 för studentbostäder till Bolaget.
- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2014-02-24.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 42 studentlägenheter.



Bild 1, Ortofoto. Blå markerar befintlig markanvisning, gul markerar föreslagen tilläggsmarkanvisning.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Bild 2, Skiss på situationsplan



Bild 3, 3D-skiss utformning

Exploateringsens innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar tillägg till den tidigare markanvisningen för den tillkommande byggnaden på samma villkor som den ursprungliga markanvisningen med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningen innebär att staden får något högre intäkter i form av tomträttsavgäld.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet verkar positivt för att uppfylla stadens mål för studentbostäder.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget.

- P-talet är satt till 0 och i planprocessen har vikten av tillgänglig cykelparkering omsorgsfullt vägts in.
- Bottenvåningen i tillägget föreslås vara av delvis öppen karaktär och användas för studentbostädernas gemensamhetslokaler, då främst mot Majrovägen. Detta bidrar till Promenadstadens intentioner om ett rikt stadsliv och publika bottenvåningar och bör även bidra till ökad trygghet i området.

Miljö

Den befintliga parken och närliggande bostäder blir något mindre bullerutsatt då byggnaden i tillägget föreslås uppföras mellan parken och tunnelbanespåren.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha begränsad påverkan på barn då ianspråktagen yta inte använts som lekplats innan. Den befintliga parken kommer tydligare definieras och bli mer skyddad från buller genom den föreslagna placeringen av byggnaden i tillägget.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Plan-samrådtiden var 9 dec 2014 – 16 jan 2015. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Slut