



Lars-Edwin Andersson
Fastighetsavdelningen
08-508 270 76
lars-edwin.andersson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-04-17

Utredning om föreslagna byggnader och mark för tillfälliga studentlägenheter. Slutrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner slutrapporten.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden gav 2011-08-30 fastighetskontoret i uppdrag att, inom befintligt bestånd, inventera möjligheterna att upprätta studentbostäder (Dnr.1.6-276/2011). Utredningen skulle visa vilka konsekvenser en omvandling av föreslagna platser skulle innebära för staden.

Byggnader i Hjorthagen, Bredäng och på Sveavägen i city, tillsammans med markytor på Långholmen och Norra Djurgården samt ett antal äldre bollplaner runt om i staden, utreddes för ändamålet.

Utredningen visade att byggnaden Tankebyggarorden i Bredäng är möjlig att omvandla, varför projektering för rivning och evakuering av befintliga hyresgäster har påbörjats. Platsen kan ge ett tillskott på närmare 300 studentbostäder.

Vidare bedömdes två byggnader i Hjorthagen som möjliga rent tekniskt att omvandla. Tillsammans kan på dessa två platser minst 131 studentbostäder skapas. Kontoret har



lämnat förslag för platserna vidare till exploateringskontoret och idrottsförvaltningen, ägare av byggnaderna respektive marken.

Utlåtande

Bakgrund

I skrivelse till fastighetsnämnden 2011-05-30, författad av Madeleine Sjöstedt m fl. (FP), Billy Östh m fl. (M) och Elisabeth Svensson (C), uppdrogs åt fastighetskontoret att inventera möjligheterna att upprätta studentbostäder inom det befintliga beståndet.

Fastighetskontoret kunde konstatera i svar till fastighetsnämnden 2011-08-30 att ett fåtal byggnader som fastighetskontoret förvaltar, egna eller åt exploateringskontoret, på sikt skulle kunna vara möjliga att omvandla. Då samtliga av de aktuella byggnaderna idag inte används som bostäder innebär det att de måste anpassas, bl.a. med hänsyn till gällande BBR-regler (Boverkets byggregler) och detaljplaner. Några av byggnaderna är dessutom utthyrd, vilket innebär att hyresgästen måste evakueras eller avflyttas.

Mål och syfte

Genom att skapa fler studentbostäder kan Stockholm behålla sin tätposition som utbildningsstad. Syftet med utredningen var därför att, inom befintligt bestånd, utreda möjligheten att öka antalet studentbostäder genom att ställa ut paviljonger på mark samt bygga om ett antal byggnader. Utredningen skulle också belysa vilka tekniska och ekonomiska konsekvenser en omvandling av föreslagna platser skulle innebära för staden.

Åtgärder och utredningsresultat

De platser som kontoret har utrett är följande:

- Långholmen, markyta öster om Spinnhuset
- Hjorthagen, byggnad med idrottslokal
- Tankebyggarorden, f.d. Björksätra skolan i Bredäng
- Diverse bollplaner
- Våghalsen, byggnad vid Sveavägen 59
- Norra Djurgården, markyta
- Starkströmmen, byggnad i Hjorthagen

Den sistnämnda förvaltar fastighetskontoret på uppdrag av exploateringskontoret. Idrottsförvaltningen äger byggnaden med idrottslokalen samt de aktuella bollplanerna.

Långholmen

Den föreslagna platsen ligger i slutningen framför Spinnhuset som innehåller konstateljeer och är blåklassat av Stadsmuseet. Efter studier av platsen bedömer kontoret att markytan dels är för liten och dels att en modulbyggnad skulle skymma den historiska byggnaden Spinnhuset, varför platsen inte är aktuell att använda.

Hjorthagen

I anslutning till Hjorthagens Idrottsplats finns en äldre byggnad på 800 kvm i två plan. Det är en före detta skolmatsal som är i dåligt skick och idag fungerar som omklädningsrum och förråd. Byggnaden ägs av Idrottsförvaltningen och hyresgäster är en idrottsförening och en privatperson. Den senare hyr en mindre lokal för att använda som musiklokal. Hyresintäkterna täcker inte den löpande förvaltningen.

Om befintlig byggnad rivs skulle det möjliggöra cirka 40 studentbostäder på platsen. Om ytterligare markyta vid byggnaden dessutom frigörs skulle ännu fler bostäder kunna skapas. Exakt antal är inte möjligt att bedöma innan tillgänglig markyta fastställts. Fastighetskontoret har lämnat förslaget till exploateringskontoret, som äger marken. Även idrottsförvaltningen är informerad, som just nu genomför en upprustning av idrottsplatsen i stort, där bland annat tre nya konstgräsplaner med tillhörande omklädningsrum byggs. Idrottsförvaltningen har meddelat att man anser att byggnaden kan rivas.

Vidare kommer annan exploatör under hösten 2012 att i Hjorthagen bygga cirka 300 studentlägenheter med inflyttning 2014 och ytterligare 420 studentbostäder är planerade att stå klara 2016.

Tankebyggarorden

Fastighetsnämnden beslutade 2012-02-07 om ”Tomställning och rivning av byggnader på fastigheten Tankebyggarorden 2 för uppställning av tillfälliga studentbostäder. Genomförandebeslut” (Dnr. 4.1.1-026/2012). Platsen kan komma att ge ett tillskott på närmare 300 studentbostäder. Projektering för rivning och evakuering av befintliga hyresgäster är påbörjad.

Diverse bollplaner

En inventering av äldre bollplaner har gjorts i samråd med idrottskontoret. Ett tiotal bollplaner har sedan tidigare överlämnats från idrottsförvaltningen till exploateringskontoret. För övriga mindre bollplaner är idrottsförvaltningens bedömning att de behövs för utövande av spontanidrott och därför inte är möjliga att använda.

Våghalsen

I byggnaden Våghalsen vid Sveavägen 59 finns idag ett antal studentbostäder. Ett inriktningsbeslut om försäljning av byggnaden är taget av fastighetsnämnden. Byggnaden håller på att fastighetsbildas för att vid en försäljning skydda befintliga studentbostäder.

Mark Norra Djurgården

Till följd av de entreprenader som kommer att pågå under de närmaste fem till sju åren i exploateringsområdet Norra Djurgården framgår det, efter kontakt med exploateringskontoret, att det kommer att bli för trångt för att där ställa ut tillfälliga studentmoduler, då all mark behövs för entreprenaderna.



Starkströmmen

I programförslag *Norra Djurgårdsstaden* föreslås att byggnaden Starkströmmen används för kommersiella lokaler, då byggnaden till följd av höga bullernivåer anses mindre lämpad för bostäder. Vid byggnadens ena gavel passerar tunnelbanan nära byggnaden, vilket även Norra länken kommer att göra när den öppnas under 2015.

Den delen av byggnaden som är vänd från vägen skulle dock kunna ställas om till 91 studentlägenheter. Förslaget är överlämnat till exploateringskontoret, som äger byggnaden.

Organisation

Utredningen genomfördes av fastighetskontorets tillsammans med expertkonsultationer och entreprenörer.

Ekonomi

Projekten har beräknats utifrån självkostnadsprincipen. När det gäller de fall som förespråkar modullösning har investeringens avskrivningstid beräknats på 10 år med utgångspunkt av tillfälligt bygglov på 5+5 år. Som beräkningsgrund har antagits att en studentbostad på 20 kvm ger hyresintäkter på cirka 4 000 kr per månad (11 betalningsmånader).

Samråd

Samråd har skett med idrottsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret.

Slut