



Maria Tingström
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-03-25

Markanvisning för studentbostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, vid kv. Orkanen i Björkhagen till Stiftelsen Stockholms studentbostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Stiftelsen Stockholms studentbostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

SSSB har ansökt om markanvisning för att uppföra ca 140 studentbostäder vid Simrishamnsvägen i Björkhagen. Exploateringskontoret ställer sig positiv till förslaget som ger ett välbehövligt tillskott av studentbostäder i ett bra kollektivtrafikläge. Området är idag obebyggd mark som är planlagd som parkmark. Exploateringen innebär inga större kostnader för kommunala anläggningar och den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli

högre än att beslut om investering (inriktningsbeslut) och genomförandebeslut kan tas på delegation av kontoret, d.v.s. lägre än 10 mnkr. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till SSSB.



Bakgrund

SSSB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 140 studentbostäder i stadsdelen Björkhagen. Markområdet om ca 1500 kvm ligger invid Simrishamnsvägen och är markerat med röd begränsningslinje på kartan ovan. För området gäller en detaljplan enligt vilken det aktuella området är avsedd för parkmark. Området består idag av naturmark med berg i dagen med markerade höjdskillnader.

Omkringliggande bebyggelse består av lamellhus om 3-5 våningar och punkthus i 6-8 våningar som uppförts i början av 1940-talet.

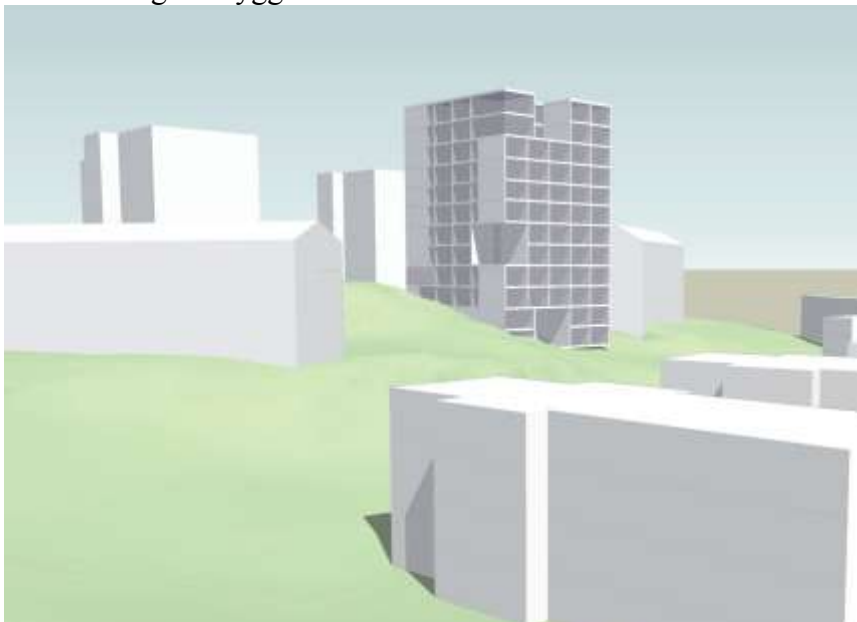
I USK:s statistik för Björkhagen 2008 är ca 48 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och ca 24 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har knappt 28 % av lägenhetsbeståndet. I Björkhagen är andelen bostäder i flerbostadshus ca 96 % respektive ca 4 % i småhus.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen för exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 140 studentbostäder i ett punkthus om 8 våningar med 3 våningar i suterräng. Skalan på den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsen i närområdet.



Vy från väster

Parkeringsbehovet avses att lösas inom fastigheten. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till SSSB. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av bolaget.

Parkering för bostäderna skall ske inom fastigheten. Vid planering av studentbostäder är riktvärdet för p-tal 0,1 eller lägre.



Ortofoto med förslag till markanvisat område ungefärligt markerat.

Förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren ligger samtliga norr om aktuellt område vid Helsingborgsvägen, till Svenska Bostäder (ca 75 hyresrättslägenheter och förskola), Mariestadsvägen till Primula Byggnads AB (ca 30 hyresrättslägenheter) samt Karlskronavägen till AB Borätt (ca 35 bostadsrätter).

Bolaget har under de senaste åren inte fått någon markanvisning. AB Svenska Bostäder och Sverigehuset har sökt markanvisning på platsen. Inledande diskussioner har förts mellan kontoret och bolagen. Av skilda skäl har båda bolagen valt att inte gå vidare med sina respektive projekt. En svårighet, som varit gemensam för bolagen, var att finna en lämplig och ekonomiskt hållbar parkeringslösning. Området är starkt kuperat och det är svårt att inrymma såväl parkering i garage som markparkering på ett tillfredsställande sätt. Då parkeringsbehovet för studentbostäder är lägre än för vanliga bostäder anser kontoret att föreslagen markanvisning är den bästa lösningen.

Konsekvenser

-Ekonomi

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

utgifter består bl.a. av kostnader för grönkompensation, flytt av ledning samt VA-anslutning.

All ekonomisk risk, förutom eventuell marksanering samt ledningsomläggning, vilar på bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att öka nämnvärt. För Skarpnäcks stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka. Då bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att bolaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret tar fram en projektutformning som leder till en lagakraftvunnen detaljplan. Markområdets avgränsning och uppskattad byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under detaljplaneprocessen. Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Platsen som föreslås att markanvisas utgör en lucka i områdets bebyggelsestruktur och den går att ianspråkta utan att intrånget i naturen blir för stort. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är om det finns särskilda delar av naturmarken samt värdefulla träd kring och inom den blivande fastigheten som bör skyddas. Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon negativ miljöpåverkan.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Enligt kontoret bör medel avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelen/stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarksområden samt att vegetationen mäts in och värdefulla träd, om möjligt, sparas.

- Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedöms av kontoret som liten. Tillgänglighetsaspekter kommer att utredas i det fortsatta planarbetet men projektet bedöms klara stadens riktlinjer för tillgänglighet.



-Måluppfyllelse avseende näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i vision 2030. Studentbostäder är en form av boende som enligt de politiska uppdragen ska prioriteras. Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapas under byggtiden.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2012 och första inflyttning till år 2013.

Den blivande fastigheten har stora höjdskillnader med berg i dagen vilket kräver att den planerade bebyggelsen kan hantera höjdskillnaderna och att grundläggningen anpassas till de rådande förutsättningarna.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Det finns ingen efterfrågan på specialbostäder inom detta projekt.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse samt ett bra tillskott till beståndet av studentbostäder inom staden. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut