

Handläggare
Elisabeth Rosenberg
08-508 287 24

Till
Exploateringsnämnden
2014-03-13

Markanvisning för Studentbostäder inom fastigheten Kopiepennan 1 i Råcksta till Jonas Erik Fredrik & Fredrik Fastighetsutveckling AB och Altos AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Kopiepennan 1 till Jonas Erik Fredrik & Fredrik Fastighetsutveckling AB tillsammans med Altos AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

De båda bolagen Jonas Erik Fredrik & Fredrik Fastighetsutveckling AB (JEFF) och Altos AB har ansökt om en gemensam markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 studentlägenheter och ca 6 speciallägenheter för gruppboende på fastigheten Kopiepennan 1 i stadsdelen Råcksta.

För fastigheten finns en gällande detaljplan från 1992 som medger byggande av bostäder. Genom att utnyttja en gällande detaljplan kan byggandet av lägenheterna påbörjas redan i år.

Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt till Jonas Erik Fredrik & Fredrik Fastighetsutveckling AB (JEFF). 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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 1 mnkr och från inkomsterna av tomträttsavgälden beräknas ett avgäldsunderlag på ca 1,8 mnkr.



Bakgrund till markanvisningen

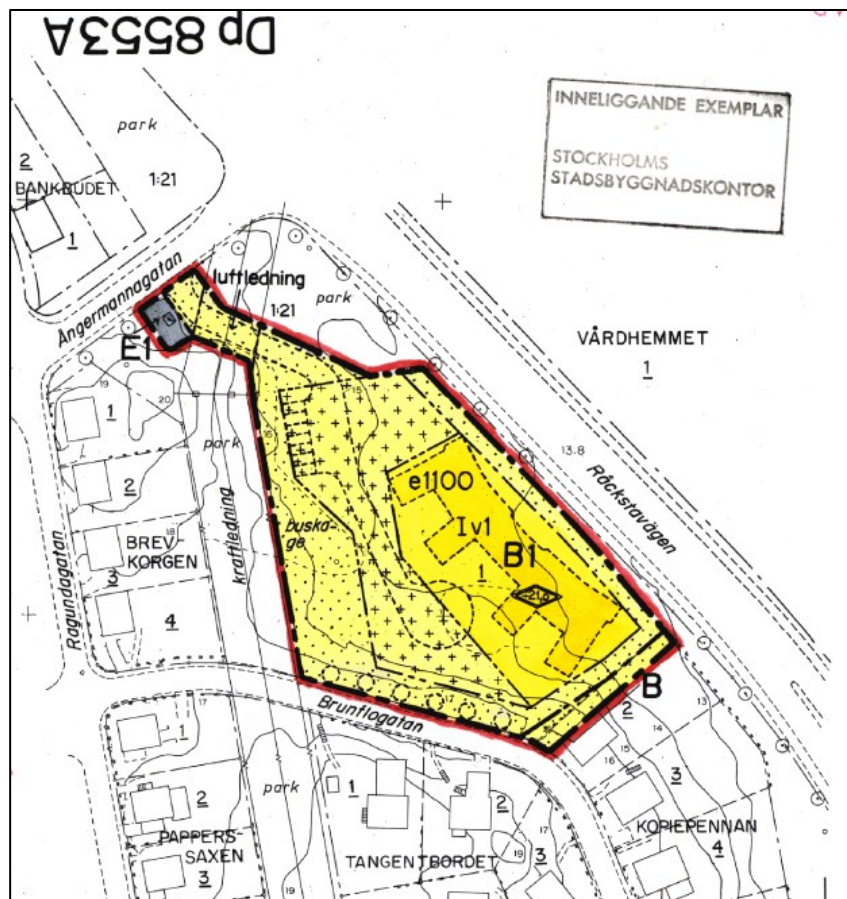
Jonas Erik Fredrik & Fredrik Fastighetsutveckling AB (JEFF) är ett privat aktiebolag bildat 2011. Dess huvudsakliga verksamhet är nyproduktion av bostadsfastigheter. Altos AB är ett privat aktiebolag bildat 2004. Detta bedöms, vid en av staden genomförd finansiell analys, ha en stabil ekonomi med tillgångar i större fastighetsbolag (bland annat Sveafastigheter AB). De båda bolagen kallas i det följande tillsammans för **Bolagen**.

Bolagen har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 studentlägenheter och ca 6

speciallägenheter för gruppboende på fastigheten Kopiepenan 1 i stadsdelen Råcksta, nedan kallad **Fastigheten**.

Bolagen har tidigare inte fått någon markanvisning i Stockholm. JEFF har utfört projekt i Sollentuna och Åre. De håller på med planering ett nytt bostadsområde i Håbo kommun samt ett studentboende i Gävle.

För Fastigheten gäller detaljplan Dp 8553A, enligt vilken Fastigheten är avsedd för behandlingshem/gruppboendestäder. Kontoret bedömer, efter samråd med stadsbyggnadskontoret, att även studentbostäder är möjligt i denna detaljplan.



Området är i dag till största delen en öppen gräsyta med lite träd/buskage i den västra delen av området samt en liten dunge i mitten. Området ligger något högre än Råckstavägen och sluttar mot denna.

Fastigheten ligger i utkanten av den sk ABC-staden, Vällingby – Råcksta. Omgivande bebyggelse består mest av villor byggda på 1950-talet. Mitt emot området, på östra sidan om Råckstavägen,

ligger ett område med fem mindre punkthus i 4-5 våningar byggda under åren 2008 - 2010.

Norr och strax söder om området utefter Råckstavägen har en detaljplan för ca 36 kedjehus under 2013 antagits av stadsbyggnadsnämnden. Den har dock ännu inte vunnit laga kraft (feb 2014).

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.



Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 studentlägenheter och ca 6 speciallägenheter för gruppboende i flerbostadshus. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Eftersom en gällande detaljplan finns har giltighetstiden i markanvisningen kortats till att gälla till den tidpunkt då bygglov för projektet beräknas kunna erhållas. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Parkering sker på Fastigheten, ca 10 platser planeras. Ett separat cykelförråd med plats för ca 2 cyklar/lgh kommer att uppföras på tomten.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolagen gemensamt enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Staden bekostar en anslutningsavgift för vatten och avlopp, övriga kostnader för teknisk försörjning står Bolagen för. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 1 mnkr och från inkomsterna av tomträttsavgälden beräknas ett avgäldsunderlag på ca 1,8 mnkr.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Bolaget ska stå för kostnaderna för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och 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.

Den aktuella exploateringen avser ca 40 studentlägenheter, vilket bidrar till stadens mål om att anvisa minst 300 studentlägenheter per år. Genom att bygga bostäder i ytterstaden bidrar projektet till att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Genom att utnyttja en gällande detaljplan kan byggandet av lägenheterna påbörjas redan i år (2014).

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivningen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Området är till största delen en öppen gräsyta med lite träd/buskage. Vid detaljplaneläggningen av området gjordes bedömningen att det inte hade några höga natur- eller rekreativsvärden. Området har ej förändrats sedan dess (1992) och samma bedömning görs idag. Större delen av befintligt buskage kommer att bevaras och nya träd kommer att planteras utefter Brunflogatan. Kontoret bedömer att någon övrig kompensation för ianspråktagen yta ej behöver göras.

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 äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Området utnyttjas knappast alls idag av barn, då det ligger nära den relativt hårt trafikerade Råckstavägen. Ganska nära området finns två bollplaner, en med grus och en multisportplan som används av barnen i området.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Bolagen planerar byggstart till hösten år 2014 och inflyttning bedöms till år 2015.

Detta är enda beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

I gällande detaljplan anges att bullerskydd mot Råckstavägen ska anläggas. Utformningen av husen för att klara gällande bullerkrav kommer att detaljstuderas inför bygglovprövningen.

I direkt anslutning till Fastigheten går en kraftledning som kommer att försvinna. Den beräknas preliminärt tas ur drift under 2018 och rivs under 2019.

Information till andra förvaltningar

Eftersom gällande detaljplan anger behandlingshem/gruppbestäder som användning har kontoret haft kontakt med bygglovavdelningen på stadsbyggnadskontoret för att få en bedömning om även studentbostäder kan få bygglov inom denna plan. Stadsbyggnadskontoret gör tolkningen (ej ett formellt förhandsbesked) att detta bör vara möjligt då huvudbeteckningen i plankartan är B (bostäder). Behovet av att skapa nya studentbostäder väger också tungt i detta fall.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att det byggs studentbostäder i området. De har även behov av gruppbestäder och önskar ett gruppboende (LSS) med ca 6 lgh i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby/Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Behovet av nya studentbostäder och gruppbestäder är stort. Genom att utnyttja en gällande detaljplan kan byggandet av lägenheterna påbörjas redan i år.

Eftersom all infrastruktur finns i området uppstår nästan inga kostnader för staden.

Slut