

Handläggare
Margaretha Hult
08-508 266 16

Till
Exploateringsnämnden
2019-11-14

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till Grundstenen 164803 AB och Stanwood Haley Properties AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Örby 4:1 till Bolagen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Tjänsteutlåtandet handlar om bebyggelse om cirka 50 studentlägenheter i närheten av Bandhagens tunnelbanestation. Kontoret fick in en markanvisningsansökan den 7 september 2018 för flerbostadshus för studentbostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid Fågelstavägen i Bandhagen. Ett markanvisningsavtal med Grundstenen 164803 AB (kommer att namnändras inom några veckor) och Stanwood Haley Properties

AB, nedan kallat för Bolagen, har tagits fram. Studentlägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt. Bolagen är de enda bolag som ansökt om markanvisning på platsen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet 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 1,5 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr. Investeringsutgifterna utgörs främst av utredning och serviser. Kostnader för flytt av befintlig gång- och cykelväg, ledningar samt belysning står Bolagen för.

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

Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen och mål i stadens budget. Ett tillskott om cirka 50 studentbostäder är välkommet i området som ett led i Stockholms stads mål om att bygga 140 000 bostäder fram till år 2030.

Projektet ligger i ett kollektivtrafikhärligt område nära Bandhagens centrum. Bebyggelsens placering kan medföra en bättre ljudmiljö för bostadskvarteren norr om den föreslagna bebyggelsen. Den befintliga gångvägen på platsen flyttas vilket gör att den får en fortsatt tydlig grön karaktär men med ett mer stadsmässigt uttryck vilket kan bidra till ökad trygghet för förbipasserande.

Bakgrund till markanvisningen

Den 7 september 2018 inkom en ansökan om markanvisning för flerbostadshus för studentbostäder inom fastigheten Örby 4:1 vid Fågelstavägen i Bandhagen.

Grundstenen 164803 AB (kommer att namnändras inom några veckor) är ett dotterbolag som till hälften ägs av Lesconil AB och VHM Invest AB. Lesconil AB och VHM Invest AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolagen ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Då Bolagen är de enda bolag som ansökt om markanvisning på platsen föreslås direktanvisning.

Bolagen har inte tidigare fått någon markanvisning i Stockholms stad.

För området gäller en stadsplan från 1950 enligt vilken fastigheten är avsedd för park eller planterad allmän plats.

Markanvisningsområdet utgörs idag av en träd- och gräsbevuxen parkyta i nordöstslutning. Marken är kuperad och höjdskillnaden mellan den norra och den södra delen av tomten är cirka sex meter. En gångväg i nord-sydlig riktning löper genom området och kopplar ihop Salbyvägen med Bandhagens centrum. Den omgivande bebyggelsen och typologin är typisk för tidig tunnelbanestad.

Det är cirka 50 meter till Bandhagens centrum med service och dagligvaruhandel.

Bandhagen är en tunnelbanestad som uppfördes i början av 1950-talet. 95 % av bostäderna i Bandhagen finns i flerbostadshus.

Antal rum	Andel av flerbostadshusbeståndet
1-2 rok	51%
3 rok	29%
4 rok	9%
5 rok	1%

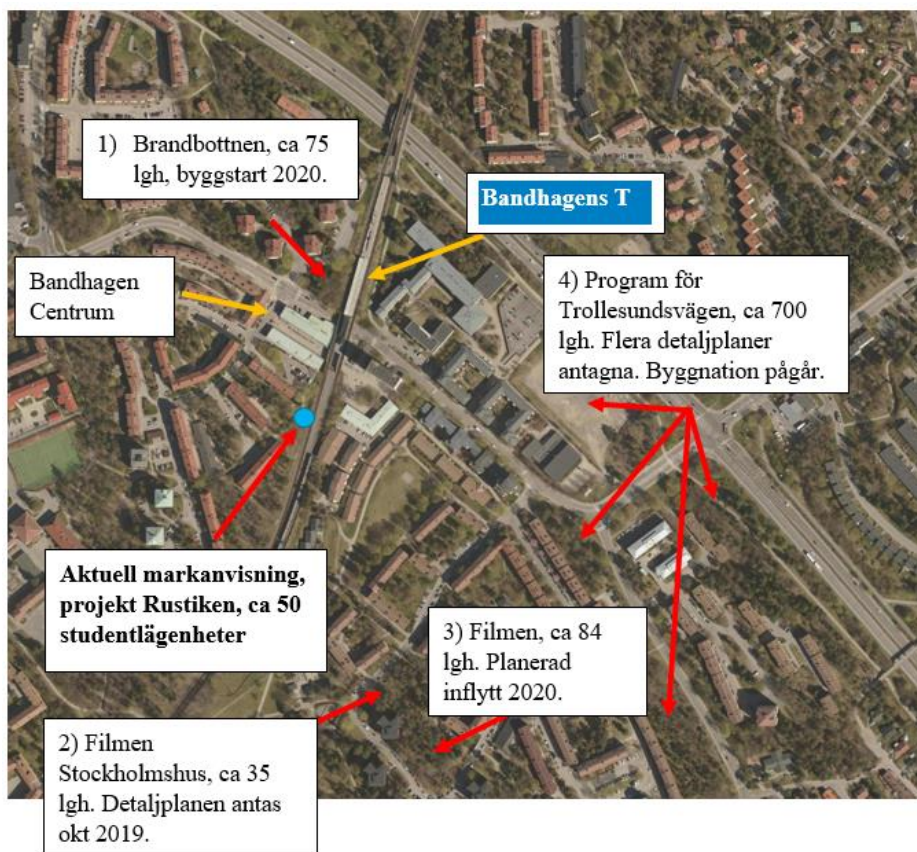
Typ av ägare	Andel av bostadsbeståndet
Bostadsrättsföreningar	35%
Privata hyresvärdar	34%
Allmännyttan	29%
Privatpersoner	2%

Typ av upplåtelseform	Antal lägenheter
Hyresrätt	2 268
Bostadsrätt	1 271
Äganderätt	74

Källa: statistik.stockholm.se, 2018-12-31

Projekt Rustiken	
Hyresrätt	ca 50 studentlägenheter

Kring det markanvisade området pågår ett antal projekt. Se kartbild och tabell nedan.



<u>Projekt i närområdet</u>	<u>Information</u>	<u>Tidplan</u>
1) kv Brandbotten	ca 75 lägenheter i vallfri upplåtelseform. 5-7 våningar.	I juni 2019 antogs detaljplanen. Byggstart: 2020.
2) kv Filmen Stockholmshus	ca 35 hyresrätter av typen Stockholmshusen.	I somras 2019 var detaljplanen på granskning. Planen planeras antas i oktober 2019.
3) kv Filmen	ca 84 lägenheter. Tre punkthus under uppförande.	Våren 2020 planeras för inflytt.
4) Program, Trollesundsvägen	ca 700 lägenheter.	Flera detaljplaner har antagits vid Trollesundsvägen. Byggnation pågår.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 50 studentlägenheter i flerbostadshus. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolagen enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

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 utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen samt även för flytt av gång- och cykelväg, eventuella ledningar samt belysning i anslutning till kvartersmarken.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet överskott till Staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla följande mål om bostadsbebyggelse i staden:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Lokaler

Behov av eventuella lokaler utreds under planprocessen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, vibrationer och närheten till tunnelbanan, dagvattenhantering och översvänningsrisk samt grönkompensation.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, luftkvalitet, samt yt- och grundvatten. Projektet bedöms inte heller påverkas av en ökad intensivare nederbörd, förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter eller kraftledning.

Områdena ingår inte i något utpekat grönsamband och har inte någon särskild ekologisk betydelse. I sociotopkartan redovisas inga rekreativa värden för områdena.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolagen 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 2016-2019 ”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.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Barnperspektivet studeras vidare under planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. 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 Bolagen sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några stora risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga. Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk:

- Överklagande av detaljplan
- Dagvatten- och skyfallshantering
- Bullerproblem
- Vibrationer från tunnelbanan

Kommunikation

Kontoret har informerat Stadsbyggnadskontoret och Stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det även ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att tillskapa ett välbehövligt tillskott av studentbostäder i Bandhagen.

Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet ligger i ett kollektivtrafiknära område nära Bandhagens centrum. Bebyggelsens placering kan medföra en bättre ljudmiljö för bostadskvarteren norr om den föreslagna bebyggelsen. Den befintliga gångvägen på platsen flyttas vilket kan bidra till ökad trygghet för förbipasserande.

Slut