

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheterna Klokryparen 6 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till Stiftelsen Stockholms studentbostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheterna Klokryparen 6 och del av Hammarbyhöjden 1:1 till Stiftelsen Stockholms studentbostäder 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

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 85
Växel 08-508 276 00
caroline.cronvall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB), nedan kallat Bolaget, föreslår erhålla markanvisning för ca 50 studentbostäder i anslutning till Bolagets befintliga flerbostadshus på Nathorstvägen i Hammarbyhöjden. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Bolaget har valts genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

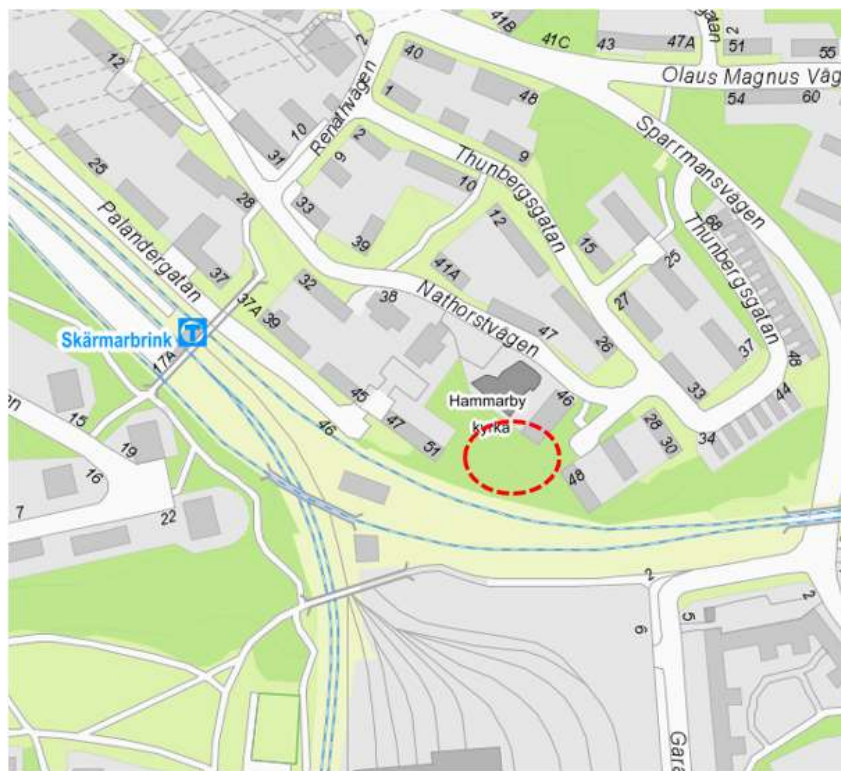
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

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

Kontoret ser positivt på projektet då nya studentbostäder i hyresrätt kan tillskapas nära till kollektivtrafik och service.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 50 studentlägenheter i stadsdelen Hammarbyhöjden. Bolaget har valts genom direktanvisning då förslaget utgörs av en tillbyggnad till Bolagets befintliga flerbostadshus med studentbostäder.



Karta med projektområdet markerat

Fastigheten Klokryparen 6 ligger på Nathorstvägen 46 i Hammarbyhöjden och är upplåten med tomträtt till Bolaget. På fastigheten finns ett flerbostadshus, även kallat *Hammarbyhemmet*, i tre våningar med 35 korridorsrum och lägenheter för studenter. Bostadshuset är byggt år 1966 i samband med Hammarbykyrkan och förvärvades av Bolaget 1999.

Bolaget har sedan år 2010 fått två markanvisningar om totalt 220 lägenheter. Markanvisningarna avser ett projekt i Björkhagen mellan Simrishamnsvägen och Understensvägen som är under byggnation. Studentbostäderna planeras stå klara för inflyttning från våren 2022.

För aktuellt område gäller en stadsplan från 1937 enligt vilken fastigheten Klokryparen 6 är avsedd för allmänt ändamål (A-område) och del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 är avsedd för park eller planterad allmän plats. Området på Hammarbyhöjden 1:1 sluttar brant ned mot tunnelbanan och består av berg i dagen och en del träd bl.a. tall.

Intill markanvisningsområdet finns smalhusbebyggelse från 1930- och 40-talet och ny radhusbebyggelse från 2019. Byggnation av sista etappen med radhus pågår fortfarande (2021).

I Hammarbyhöjden (2019) är andelen hyresrätter 32 % samt andelen bostadsrätter och äganderätter 68 %. Av samtliga bostäder i flerbostadshus och övriga hus i Hammarbyhöjden är fördelningen mellan lägenhetsstorlekar: lägenhet utan kök 4 %, 1 rok 16 %, 2 rok 52 %, 3 rok 20 %, 4 rok 7 % och 5+ rok 2 %. (<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Exploateringsnämnden har under år 2020 lämnat markanvisning i stadsdelen för ca 140 lägenheter samt lokaler vid Hammarbyhöjdens entré. De bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Ett projekt för ca 85 lägenheter som föreslås upplåtas med hyresrätt markanvisades vid Sparrmansvägen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden kommer att ha ärendet för beslut avseende planläggning 2021-05-26.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50 studentlägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat

Förslaget utgörs av en tillbyggnad, i huvudsak på fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, till befintligt flerbostadshus som står på Klokryparen 6. Mellan byggnaderna förläggs ett gemensamt trapphus med hiss som tillgängliggör den befintliga byggnaden. Hissen nås från befintlig entré på Nathorstvägen. Angöring och parkering för rörelsehindrad ska kunna anordnas i anslutning till befintlig entré.



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

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. Kvarteretsmarken för bostäder ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren 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.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett 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 bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 50 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag (statistik från 2019) finns 1 992 bostäder i hyresrätt samt 4 260 bostäder i bostadsrätt och äganderätt (<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>).

Arbetsplatser och lokaler

Projektet bidrar inte till offentlig service och nya arbetsplatser, såsom kontor, handel, kultur, vård och skola.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är

- möjlighet till rekreation för tillkommande brukare
- påverkan på stads- och/eller landskapsbilden samt kulturmiljö
- buller från och säkerhetsavstånd till tunnelbanan
- dagvattenhantering; fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån
- förekomst av sulfidberg

Kontorets bedömning är att bebyggelsen *inte* påverkas av/medför någon betydande påverkan på

- den övergripande grön- och blåstrukturen i Stockholm
- kända fornlämningar
- luftkvaliteten för omgivningen
- grundvatten och markförhållanden
- risk för översvämning vid skyfall eller höga vattennivåer
- mark- och grundvattenföroreningar
- skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning samt transport av farligt gods
- upptagningsområdet för befintlig kollektivtrafik

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Området som föreslås markanvisas är otillgängligt och har inga identifierade rekreativa värden.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning samt en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2020 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis kvinnor, äldre och utlandsfödda.

(<https://start.stockholm/aktuellt/nyheter/2020/09/positiv-trend-i-arets-trygghetsmatning/>)

Enligt rapporten Trygghet i Skarpnäck 2020 är andelen som känner sig mycket otrygga i sitt bostadsområde 8 % kvinnor, 5 % äldre (65-79 år) och 7 % utlandsfödda. Det kan jämföras med 5 % i den totala gruppen för Skarpnäck. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är 19 % kvinnor, 11 % äldre (65-79 år) och 13 % utlandsfödda. Det kan jämföras med 14 % i den totala gruppen för Skarpnäck. (Rapporten finns här: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>)

I trygghetsmätningen 2020 känner sig 5 % av invånarna i Hammarbyhöjden mycket otrygga i sitt bostadsområde. 14 % av invånarna i Hammarbyhöjden upplever att det i stor utsträckning finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta. (Trygghet i Skarpnäck 2020)

Det föreslagna markanvisningsområdet är i dag naturmark och i huvudsak kuperat och svårtillgängligt. Gatubelysning finns längs med Nathorstvägen. Jämställdhetsfrågor kommer beaktas och utredas vidare under planprocessen. Fokus i projektet kommer vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent 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 ca 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Den kuperade och bergiga terrängen gör att exploateringen kan medföra sprängning. Den bergiga marken innebär även utmaningar för att tillskapa gård eller vistelseytor och omhänderta dagvatten. Genomförandet i byggskedet behöver beaktas tidigt i planarbetet.

Exploateringen behöver utformas med hänsyn till områdets karaktär och kulturhistoriska värde samt ekologiska värden. Närheten till tunnelbanan innebär risk för höga bullervärden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av hyresrätter för studenter i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan bidra till en blandad stad. Projektet möjliggör även att befintligt flerbostadshus kan tillgänglighetsanpassas med hiss.

Slut