

Handläggare
Johan Skutin
08-508 266 73

Till
Exploateringsnämnden
2023-03-23

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Örby 4:1 i Bandhagen till Stockholm Rustika Studentbostäder AB och Stanwood Haley Properties AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 till Stockholm Rustika Studentbostäder AB och Stanwood Haley Properties AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden tog 2019-11-14 beslut om att markanvisa ett markområde i närheten av Bandhagens tunnelbanestation till Grundstenen 164803 AB (nu namnändrat till Stockholm Rustika Studentbostäder AB) och Stanwood Haley Properties AB för att möjliggöra ny bebyggelse om cirka 50 studentlägenheter. Då markanvisningen gick ut 2021 så behöver ett nytt markanvisningsbeslut tas av nämnden.

Exploateringskontoret
Förvaltningsledning

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 92
Växel 08-508 276 00
britta.josephson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Området ligger i ett kollektivtrafiknära läge och bidrar till stadens mål om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2023.

Stadens utgifter avser främst VA-anslutningsavgift för den nya bebyggelsens, grönkompensation och egen tid. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 2,2 mnkr.

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

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning prövas i den pågående planprocessen.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service. Studentbostäderna kommer tillsammans med övriga bostadsprojekt i närområdet att bidra till att stärka den lokala handeln och servicen i Bandhagen.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden tog 2019-11-14 beslut om att markanvisa ett markområde i närheten av Bandhagens tunnelbanestation till Grundstenen 164803 AB (nu namnändrat till Stockholm Rustika Studentbostäder AB) och Stanwood Haley Properties AB, nedan kallade Bolagen, för att möjliggöra ny bebyggelse om cirka 50 studentlägenheter. Denna markanvisning har löpt ut och måste därför förnyas.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2021-10-21 startpromemoria för detaljplaneläggning av del av Örby 4:1, område vid Rustiken 2, i stadsdelen Bandhagen.

Stockholm Rustika Studentbostäder AB 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 som ansökt om markanvisning på platsen föreslås direktanvisning. Bolagen har inte tidigare fått någon

markanvisning i Stockholms stad, förutom den som löpte ut 2021.



Aktuellt markanvisningsområde markerat med rött

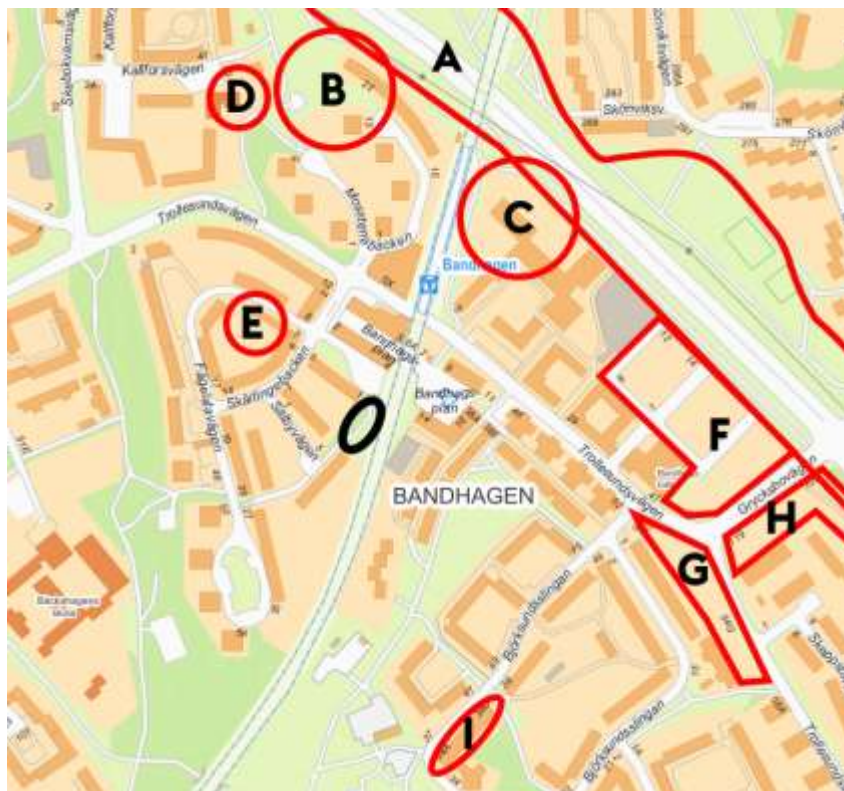
För området gäller en stadsplan från 1950 enligt vilken fastigheten är avsedd för park eller planterad allmän plats.

Markanvisningsområdet utgörs idag av en träd- och gräsbevuxen parkyta. 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.

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.

I stadsdelen Bandhagen finns 3675 lägenheter i flerbostadshus, 109 småhus och 87 specialbostäder. Av bostäderna i flerbostadshus är 18 % ettor eller mindre, 45 % är tvåor, 28 % treor och 9 % fyror eller större. I stadsdelen är 66 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt, varav 44 % av hyresrätterna tillhör allmännyttan. (statistik hämtad 2023-01-27, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)



I närområdet finns ett antal pågående projekt som redovisas i kartbild ovan och beskrivs närmare:

- **Aktuellt markanvisningsområde** markerat med svart begränsningslinje.
- **Område A** – Örbyleden där det markanvisats för cirka 1200 bostäder inom ett större område.
- **Område B** – Projekt Mosstenabacken som omfattar cirka 85 nya hyresrätter.
- **Område C** – Projekt Ramsökaren som omfattar cirka 100 nya hyresrätter inom befintlig tomträtt.
- **Område D** – Projekt Stjärnvalvet som innebär en mindre ombyggnation av en förskola genom utökning med en våning på befintlig byggnad.
- **Område E** – Projekt Hålkälen som omfattar cirka 30 nya hyresrätter inom befintlig tomträtt.
- **Område F, G, H** – Längs Trollesundsvägen/Grycksbovägen pågår flera bostadsprojekt i genomförandeskede. Projekten omfattar totalt cirka 740 nya bostäder.
- **Område I** – Projekt Filmen Stockholmshus som omfattar cirka 35 nya hyresrätter.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog 2019-11-14 beslut om att ge en markanvisning till Bolagen.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-10-21.

Markanvisning

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



Ortofoto där aktuellt område för markanvisning är markerat med rött





Skisser från Bolagen

Skisserna visar i stora drag Bolagens förslag till 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. Marken upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Markanvisningen innefattar bebyggelse inom del av stadens fastighet Örby 4:1, och förväntas omfatta ett flerbostadshus med 5-6 våningar. Då det är studentlägenheter som ska byggas kommer inga parkeringsplatser att finnas inom kvartersmarken.

Möjlighet att anlägga parkeringsplats för rörelsehindrade ska dock säkerställas.

För att få till den föreslagna byggnationen krävs att befintlig gångväg flyttas västerut, samt att ledningar och belysning flyttas. Anpassning kan behöva ske för att kunna bevara några av de befintliga träden. Bolagen ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten.

Planbeställning

Nämnden beställde en ny detaljplan 2019 vid den förra markanvisningen till Bolagen. Arbetet med detaljplanen har påbörjats för platsen. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den pågående planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Stadens utgifter avser främst VA-anslutningsavgift för den nya bebyggelsens, grönkompensation och egen tid.

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 plankostnaden 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 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 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- 500 påbörjade studentbostäder
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 50 studentlägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2427 lägenheter i hyresrätt av totalt 3862.

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 översvämningsrisk samt grönkompensation.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I stadsdelsområdet Enskede-Årsta-Vantör anger 12 % att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde, bland kvinnor är det 17 % som upplever det så. 32 % i Enskede-Årsta-Vantör uppger att de undviker platser i sitt bostadsområde. Bland kvinnor i stadsdelsområdet ligger andelen på 41 %. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner oro att vistas i sitt bostadshus eller dess närhet 24 %, medan andelen bland kvinnor är 30 %.

Den yta som är aktuell för markanvisning består idag huvudsakligen av naturmark och används främst som gångstråk till och från Bandhagens centrum och tunnelbanestationen. Trygghetsaspekten kommer vara viktig att ha med sig i projektet, särskilt vid gångvägen, där bredden på det allmänna plats-stråket kommer att minska. Med planerad byggnation tillkommer mer belysning och rörelse i området vilket bedöms positivt.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

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 och närhet till densamma

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsbyggnadskontoret inom ramen för pågående detaljplanearbete. Kontoret har informerat 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 kollektivtrafikhärligt område nära Bandhagens centrum. Bebyggelsens placering kan medföra en bättre ljudmiljö för intilliggande bostadskvarter. Den befintliga gångvägen på platsen flyttas och med planerad byggnation tillkommer mer belysning och rörelse i området vilket kan bidra till ökad trygghet för förbipasserande.

Slut