



Handläggare: Staffan Lorentz
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 50826081
staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2001-02-20

Dnr 00-411-3541

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning studentbostäder Lillehammer 1, Kista, inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden markanvisar fastigheten Lillehammer 1 till Svenska Bostäder AB enligt bifogat markanvisningsavtal.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att verka för detaljplaneändring så att studentbostäder kan uppföras på Lillehammer 1 i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

SISAB skall åt Kista stadsdelsförvaltning uppföra ny skolbyggnad i Husby, i anslutning till en uttjänt förskolebyggnad som måste rivas. Genom en omflytt av barnen till annan lokal och till tillfälliga paviljonger kan förskoletomten, Lillehammer 1 friställas för studentbostadsprojekt.

Kontoret har tecknat förslag till markanvisningsavtal med Svenska Bostäder AB som på Lillehammer 1 avser uppföra ca 150 studentlägenheter och även lokaler för gruppboende.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden markanvisar fastigheten Lillehammer 1 till Svenska Bostäder AB enligt bifogat markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att verka för detaljplaneändring så att studentbostäder kan uppföras på Lillehammer 1 i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Lillehammer 1

Fastigheten Lillehammer 1, på Trondheimsgatan i Husby, ägs av staden och är bebyggd med en barnstuga. Fastighetsförvaltningen hyr ut barnstugan till Kista stadsdelsförvaltning. Barnstugan är fuktskadad och i mycket dåligt skick. Stadsdelsförvaltningen har sagt upp hyresavtalet. Fastighetsförvaltningen har ingen användning för fastigheten och den uttjänta byggnaden skall rivas.

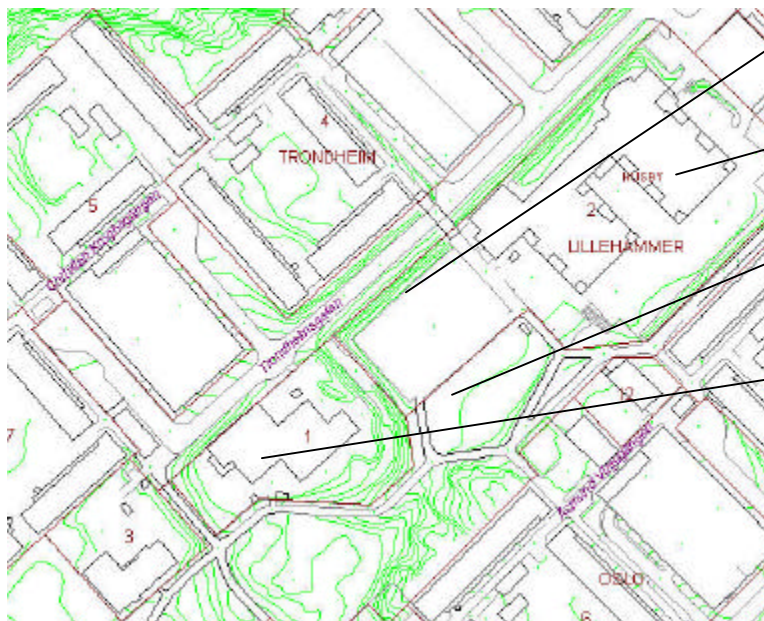
Ny skolbyggnad och omflyttningar

SISAB skall tillsammans med stadsdelsförvaltningen uppföra ny permanent skolbyggnad på intilliggande Lillehammer 2, vilket kräver ändring av detaljplanen för området. Skolbyggnaden skall ligga utmed Trondheimsgatan, på nuvarande bollplan som därför flyttas inom Lillehammer 2.

Stadsdelsförvaltningen skall inrymma barn från en lokal på Nykarlebygatan i den nya skolbyggnaden. Barnen i Lillehammer 1 skall flyttas till lokalen på Nykarlebygatan, efter att den anpassats för förskoleverksamhet. SISAB skall uppföra tillfällig paviljong, i två våningar om vardera ca 570 kvm, på Lillehammer 2. Stadsdelsförvaltningen skall där from oktober 2001 inrymma de barn från Nykarlebygatan som flyttas, tills den nya skolbyggnaden är färdigbyggd.

Svenska Bostäders studentbostadsprojekt

Kontoret har tagit fram en volymstudie redovisande tänkbar storlek och principiellt utseende på bostadshus på Lillehammer 1, innehållande ca 6 500 kvadratmeter bruttoarea. Byggnaden planeras utmed gatan och ansluter till hushöjderna på omgivande bebyggelse om ca 4-5 våningar. Svenska Bostäder AB har sökt markanvisning för att uppföra ca 150 studentlägenheter. Kontoret har upprättat förslag till markanvisningsavtal med Svenska Bostäder AB, enligt gällande markanvisningspolicy, bilaga 1. Studentbostadsprojektet och den nya skolbyggnaden skall inbegripas i samma detaljplanearbete.



- Planerat läge för ny skolbyggnad
- Befintlig skolbyggnad
- Planerat läge för tillfällig skol-paviljong.
- Förskola som skall rivas och ersättas med studentbostäder i en byggnad utmed gatan.

Samråd

Samråd har skett med stadsbyggnadskontoret som är positiva till att ändra detaljplanen och uppföra studentbostäder på Lillehammer 1 och ny skolbyggnad på Lillehammer 2.

Stadsdelsförvaltningen vill ha in lokaler för gruppboende i studentbostadsprojektet, vilket kommer att beaktas i planarbetet.

Konsekvenser

-ekonomiska

Stadens intäkter i projektet utgörs av kapitaliserade tomträttsavgälder, vilka preliminärt kan beräknas till ca 5,5 Mkr. Stadens utgifter i projektet kan preliminärt beräknas till ca 3,7 Mkr.

Utgifterna består av merkostnad om knappt 2 Mkr, för att med en paviljonglösning kunna utrymma den mögelskadade byggnaden på Lillehammer 1 och påskynda fastighetens friställande för studentbostadsprojektet. Beloppet skall kompensera stadsdelsförvaltningens merkostnader för paviljonghyror under ca 3 år och föreslås belasta projektet.

Stadens övriga utgifter i projektet: kostnader för ledningsserviser, vilka preliminärt kan beräknas till 1,2 Mkr, fastighetsbildningskostnader om ca 50 tkr samt grundläggningsbidrag och kostnader för rivning, utredning och administration.

-måluppfyllelse

Tillkomsten av ca 150 studentbostäder på Lillehammer 1 stämmer väl med stadens framtidsbild för Kista Science City och med kontorets verksamhetsplan 2001, att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att anvisa mark för byggande av studentbostäder.

-näringsliv och jobb i regionen, integration

Studentbostäder inom stadsdelen är en förutsättning för att IT-Universitetet i Kista skall kunna vara en konkurrensmässig studieort. Att IT-universitetet väljer att etablera sig i Kista har många fördelar i form av utbyte av kunskap, närhet skola-näringsliv mm.

Kista stadsdelsförvaltning har stora förväntningar på etableringen av IT-Universitetet. Förhoppningen är bland annat att en större andel av befolkningen kommer att söka eftergymnasiala studier, samt att den boendekarriär studenten påbörjar, kan fortsätta i Kista.

-miljö

Projektet berör endast mark som idag redan är exploaterad. Fastigheten ligger i anslutning till områden med flerfamiljshus samt skola och ett naturmarksområde. Inom gångavstånd finns Järvafältet med Husby Gård och Igelbäcken. Nu föreslagna bebyggelse, delvis på befintlig byggrätt, påverkar inte rekreativvärden i den lokala grönstrukturen. Rekreativvärdena i den övergripande strukturen påverkas inte heller.

Tillgång till större och lokala rekreationsområden, för närboende och nyinflyttade, kommer att finnas i tillräcklig omfattning. Inga landskapsvärden eller värdefulla naturmiljöer med ekologiska värden kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen. Påverkan på dagvattnet bedöms vara obetydligt.

Den tidigare användningen av Lillehammer 1 ger inga misstankar om markföroreningar. Inga kända fornlämningar eller värdefulla kulturmiljöer finns i fastighetens direkta närhet. Den planerade bebyggelsen ligger inte nära någon verksamhet som kräver skyddsavstånd och kommer inte heller att bli bullerstörd. Den planerade bebyggelsen har kort gångavstånd till kollektiva kommunikationer med god turtäthet.



Förskola som skall rivas och ersättas med studentbostäder i en byggnad utmed gatan.

Planerat läge för ny skolbyggnad.

Planerat läge för tillfällig skolpaviljong

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden markanvisar fastigheten Lillehammer 1 till Svenska Bostäder AB enligt bifogat markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att verka för detaljplaneändring så att studentbostäder kan uppföras på Lillehammer 1 i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

SLUT