



Per Olof Jägbeck
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-03-15

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 i Gubbängen till Järntorget Bostad AB.

Förslag till beslut

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

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Exploateringsnämnden gav 2007-11-15 Järntorget Bostad AB en tidig markreservation för utredning av bostäder och överdäckning av tunnelbanespår inom fastigheten Gubbängen 1:1 vid Lingvägen och Herrhagsvägen norr om Gubbängens T-banestation. Det aktuella området ligger mycket centralt och angränsar till Familjebostädernas nyligen genomförda bostadsprojekt i kv Bouleklotet och Limkakan. Den studie som bolaget låtit genomföra visar på att en överdäckning är mycket svår och kostsam att genomföra samt att



parkeringsbehoven är svåra att tillgodose, även om all parkering läggs i garage. Bolaget har därför föreslagit att projektet genomförs utan överdäckning av tunnelbanespåren samt att husen skall inrymma studentbostäder. Byggnaderna som utformats som två lamellhus på vardera sidan av T-banespåren samt ett punkthus kan komma att inrymma ca 280 studentlägenheter.

Marken avses att 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.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden gav 2007-11-15 Järntorget Bostad AB en tidig markreservation för utredning av bostäder och överdäckning av tunnelbanespår inom fastigheten Gubbängen 1:1 vid Lingvägen och Herrhagsvägen norr om Gubbängens T-banestation. Det aktuella området ligger mycket centralt och angränsar till Familjebostädernas nyligen genomförda bostadsprojekt i kv Bouleklottet och Limkakan. Den studie som bolaget låtit genomföra visar på att en överdäckning är mycket svår och kostsam att genomföra samt att parkeringsbehoven är svåra att tillgodose, även om all parkering läggs i garage. Bolaget har därför föreslagit att projektet genomförs utan överdäckning av T-banespåren samt att husen skall inrymma studentbostäder. Byggnaderna som utformats som två lamellhus på vardera sidan av T-banespåren samt ett punkthus kan komma att inrymma ca 280 studentlägenheter.

Bolaget har under de senaste 3 åren fått en markanvisning om totalt 50 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Områdena som ligger instängt mellan T-banespåren och Lingvägen respektive Herrhagsvägen är av ringa natur- respektive rekreativvärde.

I USK:s statistik för Gubbängen 2010 är 39,5 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 23,7 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 36,7 % av lägenhetsbeståndet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 93 % respektive ca 7 % i småhus.

De förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren är vid kv Borrsvängen 8 söder om aktuellt område (ca 50 hyresrättslägenheter, HEBA), samt väster om området vid Cirkelvägen (ca 25 bostadsrätter, Veidekke). Efter Lingvägen har Familjebostäder byggt i kv Limkakan och kv Bouleklotet (ca 80 hyresrättslägenheter) samt Besqab i kv Geringslådan (ca 50 bostadsrätter). Utefter Getfotsvägen har Veidekke byggt (ca 40 st) bostadsrätter och Besqab (ca 50 st) bostadsrätter.

Områdena ligger i nära anslutning till Familjebostäders nyligen uppförda bostäder i kv Bouleklotet och kv Limkakan.



Karta: Gubbängens centrum och föreslaget område för markanvisning

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden gav 2007-11-15 Järntorget Bostad AB en tidig markreservation för utredning av bostäder och överdäckning av tunnelbanespår.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av upp till 280 studentlägenheter flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto

Byggnaderna är tänkta att utformas som två 4-vånings lamellhus på var sida om T-banespåret samt en högre byggnader ca 10 vån vid korsningen Lingvägen-Herrhagsvägen. Delar av parkeringsbehovet kommer att tillgodoses med garage.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avser att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomi

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

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. Det aktuella projektet är en del av uppdraget att markanvisa 400 studentlägenheter under 2012, koppla samman stadens delar (öp) samt främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp).

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas närmare vid planering av bebyggelsen är framför allt bullerfrågan och avgränsningen mot spårområdet samt dagvattenhanteringen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi och fornlämningsområden. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den gröna yta som tas i anspråk är ett lite utnyttjat område mellan Lingvägen respektive Herrhagsvägen och T-banespåret. Naturen har låga natur och rekreationsvärden.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Diskussioner pågår med stadsdelsförvaltningen bl a om upprustning av Gubbängsparken samt åtgärder i parkmiljön på Gubbängstorget.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 programmet och detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Detta projekt är beroende av detaljplanarbetets tidplan och resultat. I planen skall bl a provas hur avgränsningen mot tunnelbanespåren skall göras och hur angöringen till garage ska ske. Utifrån den grova ekonomiska bedömning som har gjorts bedömer kontoret att projektet är lönsamt och att det kan genomföras inom tidplanen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. De är positivt inställda till projektet. Stadsdelsförvaltningen har framfört behovet av åtgärder på Gubbängstorget samt önskemål om upprustning av parkleken i Gubbängsparken.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av studentbostäder i ett utmärkt kommunikationsläge i stadsdelen samtidigt som det skapar en attraktivare, tryggare och mer levande miljö längs med Lingvägen och Herrhagsvägen samt binder ihop Gubbängen och Tallkrogen.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och delvis lösas med garage.

Slut