



Kajsa Ek  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 26486  
[kajsa.ek@stockholm.se](mailto:kajsa.ek@stockholm.se)

Till  
Exploateringsnämnden 2012-02-09

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Tankebyggarorden 2 i Bredäng till DAPlandmark AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för tillfälliga studentbostäder inom fastigheten Tankebyggarorden 2 till DAPlandmark AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

### **Sammanfattning**

Markanvisningsområdet är beläget i Bredäng, i anslutning till Björksätravägen och mellan tunnelbanestationerna Sättra och Bredäng. På området ligger idag Björksättra skola bestående av sju byggnader som uppfördes 1954. Skolan har varit stängd sedan 1988 för att den är i dåligt skick och ska rivas. En kraftledning som går över skolan ska ersättas av en markförlagd ledning av Fortum ca år 2018. När det är gjort kan en permanent bebyggelse uppföras på området. Marken föreslås bebyggas med ca 350 tillfälliga studentlägenheter, upplåtna med hyresrätt. Marken kommer att upplåtas med arrende. Inflyttning planeras till 2013 eller 2014.



Kontoret bedömer att exploateringen skapar ett underskott för staden på grund av att kostnaden för att riva skolbyggnaderna överstiger intäkterna från det tidsbegränsade arrendet. Kostnaden för rivning uppskattas till ca fyra miljoner kronor och stadens intäkter för arrende till ca två miljoner kronor. Efter arrendetiden på fem eller maximalt tio år planeras dock för en permanent exploatering av marken, då rivning av den gamla skolan ändå måste ske. Detta i kombination med det stora behovet av studentbostäder gör att ett mindre underskott kan anses motiverat. Diskussioner förs med Fastighetskontoret om hur kostnaderna för rivningen ska fördelas.

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 beror på hur kostnaden för rivningen fördelas, rivningskostnaden bedöms uppgå till ca 4 mnkr. Investeringsinkomsterna bedöms uppgå till 0 mnkr.

Exploateringen kräver ingen ny detaljplan.

## **Bakgrund till markanvisningen**

DAPlandmark AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 350 tillfälliga studentlägenheter i Bredäng.

Markområdet utgör en del av fastigheten Tankebyggarorden 2 och ligger i Bredäng, i anslutning till Björksätravägen och mellan tunnelbanestationerna Sättra och Bredäng. På området ligger idag Björksättra skola bestående av sju byggnader som uppfördes 1954 och som varit stängd sedan 1988 för att den är i dåligt skick och ska rivas. Sedan stängningen har fastighetskontoret svarat för förvaltningen av byggnaderna och inga större reparationer eller underhållsåtgärder genomförts. Alla byggnaderna är idag i mycket dåligt skick och i stort behov av omfattande underhållsåtgärder och reinvesteringar i det fall staden skulle behålla de snart 60-åriga byggnaderna. Något sådant är dock inte aktuellt för de behov som nu prioriteras, det vill säga att kunna tillhandahålla studentbostäder. En fördel med att uppföra tillfälliga studentbostäder på den här platsen är att det redan finns vatten och avloppsledningar på platsen.

En kraftledning som går över skolan ska troligtvis ersättas av en markförlagd ledning av Fortum år 2018. När det är gjort kan en permanent bebyggelse ske på området.

DAPlandmark AB har inte fått några markanvisningar tidigare.

Flera företag har kontaktat exploateringskontoret för att diskutera möjligheterna att uppföra tillfälliga studentbostäder men DAPlandmark AB är de enda som sökt markanvisning på den aktuella platsen. Övriga intressenter har inte inkommit med några konkreta förslag på platser där tillfälliga studentbostäder kan uppföras. Det är mycket svårt att få ekonomi i ett byggprojekt där bostäderna bara få vara uppförda under fem eller maximalt tio års tid vilket är vad som medges i ett tillfälligt bygglov. Något som gör den här platsen lämplig är att infrastruktur och VA ledningar redan finns på platsen.

DAPlandmark AB är ett fastighetsutvecklingsbolag som agerar som utvecklare, arkitekter och byggherre. Det är ett dotterbolag till DAPstockholm AB som är ett företag som tidigare axlat rollen som arkitekt snarare än byggherre, men eftersom utmaningarna i detta projekt inte handlar om komplexa tekniska frågor utan snarare hur ett estetiskt tilltalande och funktionellt bostadsområde kan skapas av moduler så kan det vara en lämplig bakgrund. I dagsläget har DAPlandmark AB pågående projekt med 34 bostadsrätter i Åre, ca 40 villor i Upplands Väsby och sjönära bebyggelse i Trosa.

DAPlandmark AB har presenterat ett förslag som är ekonomiskt genomförbart och har en tilltalande utformning med en arkitektonisk tanke om ett ovanligt och attraktivt boende för studenter.

Efter att kraftledningen grävts ner bör en permanent bebyggelse uppföras på platsen. För att kunna utnyttja marken under åren fram till att kraftledningen grävs ner bör byggstart ske så snart som möjligt, därför har direktanvisning tillämpats. Uppförandet av de tillfälliga studentbostäderna kommer att försena en permanent bebyggelse med ca fem år.

I närområdet är 20 % av flerbostadshusen bostadsrätter och 80 % är hyresrätter varav 26 % ägs av allmännyttan. Knappt 10% av bebyggelsen i Bredäng utgörs av småhus.

Under de senaste fyra åren har sex markanvisningar med sammanlagt 305 lägenheter gjorts i Bredäng.



Karta över markanvisningsområdet med omnejd.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 350 studentlägenheter i moduler. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och endast till studenter. För löpande förvaltning kommer specialiserade underleverantörer att anlitas. Markområdet har ett bra läge för studentbostäder med närheten till tunnelbanestationerna Bredäng och Sättra på den röda linjen.



Markanvisningsområdet



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.



Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Byggherren kommer att arrendera marken på fem år med möjlighet till fem års förlängning. Arrendeavgiften föreslås bli 28 kr/kvm ljus BTA vilket motsvarar tomträttsavgälden för studentbostäder i området. Parkeringstalet blir 0,1 med uteslutande markparkering. Byggherren planerar att uppföra bebyggelsen i etapper vartefter de befintliga byggnaderna rivits. Studentbostäderna i Bredäng uppförs nära en högspänd luftledning, minsta avståndet till byggnaderna ska vara i enlighet med Elsäkerhetsverkets krav.

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ingen ny detaljplan.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska arrendera marken för 28 kr per ljus BTA.

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

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

Kontoret bedömer att exploateringen skapar ett underskott för staden på grund av att kostnaden för att riva skolbyggnaderna överstiger intäkterna från det tidsbegränsade arrendet. Efter arrendetiden på fem eller max tio år planeras dock för en permanent exploatering av marken. Detta i kombination med det stora behovet av studentbostäder gör att ett mindre underskott kan anses motiverat.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Ändamålet tillfälliga studentbostäder bidrar till att uppfylla stadens mål att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter.

## **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Den aktuella exploateringen avser ca 350 tillfälliga studentlägenheter i hyresrätt. Det är i linje med exploateringsnämndens mål att hitta lämpliga platser för tillfälliga studentbostäder.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på landskap, vatten, kulturmiljö, fornlämningar eller rekreativa värden i miljön.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Denna markanvisning sker på redan bebyggd mark. Kontoret bedömer att ytan är lämplig för bebyggelse och att rekreativa värden för boende i området inte påverkas i större utsträckning.

### **Energihushållning**

Med anledning av att det är tillfälliga studentbostäder som ska vara uppförda under maximalt tio år kommer Bolaget inte att uppfylla målet med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "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 "Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö".

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I detta projekt kommer inte medel att avsättas för konst eftersom det handlar om bebyggelse som maximalt får finnas i tio år.



## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Bolaget planerar sin byggstart till år 2013 och första inflyttning bedöms till år 2013 eller 2014.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

En tänkbar risk är att byggherren inte klarar att få ekonomi i projektet.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och informerat trafikkontoret. Projektet bedöms påverka trafiknämnden marginellt i form av framtida driftskostnader.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret föreslår att en markanvisning av aktuellt markområde ges till DAPlandmark AB. Den föreslagna bebyggelsen ger ett tillskott av studentlägenheter på mark som ändå inte kan exploateras permanent före en kraftledning över området grävt ner.

## **Slut**