



Per-Eric S. Siljestam
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 37
per-eric.siljestam@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-04-23

Markanvisning för bostäder och kontor inom fastigheten Bränninge 1 i Tensta till PEAB Bostad AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och kontor inom fastigheten Bränninge 1 till PEAB Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

PEAB Bostad AB har 2008-10-30 inkommit med ansökan om markanvisning för fastigheten Bränninge 1 i Tensta centrum för nybyggnation av bostäder och lokaler. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd evakuerades 2008 från Bränninge 1 till inhyrda lokaler i fastigheten Domnarvet 36, som ägs av Fabege, Fagerstagatan 15 i Lunda industriområde. Stadsdelsförvaltningen lämnade drygt 3000 kvm lokaler på Tenstagången.

PEABs förslag är att uppföra en byggnad på 14-16 våningar med sju våningar lokaler om cirka 3 500 kvm BTA samt 56 lägenheter med hyresrätt. En ny detaljplan är beställd. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Stadens utgifter i projektet bedöms inte bli större än att inriktnings- och genomförandebeslut kan tas av kontoret i enlighet med gällande delegation. PEAB avser att upplåta bostäderna med hyresrätt vilket innebär att marken kan upplåtas med tomträtt. Kontoret anser det viktigt att stadsdelsförvaltningen kan flytta tillbaka till Tensta för att kunna ge invånarna en fortsatt god service, enligt Vision Järva 2030.

Bakgrund

PEAB Bostad AB har 2008-10-30 inkommit med ansökan om markanvisning för fastigheten Bränninge 1 i Tensta centrum för nybyggnation av bostäder och lokaler. Kontorsbyggnaden på fastigheten Bränninge 1 uppfördes 1974 av Svenska Bostäder. Gällande plan, 7292, är från 1972 och anger Rc, centrumbebyggelse. Fastighetsnämnden övertog tomträtten i samband med försäljningen av Centrumkompaniet AB 2007 som då ägde Tensta Centrum. Skälet till att fastigheten undantogs från försäljning var att Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning bedrev verksamhet i dessa lokaler.

För att säkerställa att stadsdelsförvaltningen kan flytta tillbaka till Tensta avser Spånga-Tensta stadsdelsnämnd att under våren 2009 gå fram med ett inriktningsärende till kommunstyrelsen där de redogör för vilka lokalbehov de har för att få ett politiskt ställningstagande om att kunna flytta tillbaka. En viktig förutsättning för projektet är att det finns en garanterad hyresgäst för lokaldelen.



Den utrymda byggnaden på Bränninge 1, Tenstagången 55.



Tidigare beslut

Byggnaden på Bränninge 1 är i dåligt skick. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd hyrde lokaler av fastighetsnämnden fram till våren 2008. Den 19 mars 2008 tog fastighetsnämnden beslut om evakuering av Spånga-Tensta stadsdelsnämnd till inhyrda lokaler i fastigheten Domnarvet 36, som ägs av Fabege, Fagerstagatan 15 i Lunda industriområde. Evakueringen är genomförd. Stadsdelsförvaltningen lämnade drygt 3000 kvm lokaler på Tenstagången.

Exploateringskontoret skrev 2008-10-02 tillsammans med fastighetskontoret ett gemensamt tjänsteutlåtande om planändring av Bränninge 1 i syfte att skapa förutsättningar för att uppföra en byggnad som innehåller både verksamhetslokaler och bostäder. Beslut om detta togs i fastighetsnämnden 2008-11-11 och i exploateringsnämnden 2008-12-11.

Utbyggnadsförslag

PEABs förslag är att uppföra en byggnad på 14-16 våningar med sju våningar lokaler om cirka 3 500 kvm BTA samt 56 lägenheter med hyresrätt ovanpå lokalerna. Parkering avses hyras in i intilliggande fastigheter med överkapacitet på parkeringsplatser. Exploateringsnämndens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning avses ske enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Konsekvenser

– Ekonomi

Då PEAB avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

Stadens utgifter i projektet bedöms inte bli större än att inriktnings- och genomförandebeslut kan tas av kontoret i enlighet med gällande delegation. Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

– Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den tänkta exploateringen sker på redan ianspråktagen mark varför det i detta projekt inte är aktuellt med någon kompensation.

– Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och samtidigt uppfylla målen i Vision Järva 2030 om att stärka stadsdelarnas identitet.

Genomförande och tidsplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplan kommer att pågå i ca 1½-2 år från det att start-PM beslutats av stadsbyggnadsnämnden. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske tidigast 2011.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Alla förvaltningarna är positiva till att pröva projektets förutsättningar i planprocessen.

Kontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med PEAB Bostad AB.

Slut