

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Oslo 1, Molde 3 och Molde 4 i Husby till AB Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Oslo 1, Molde 3 och Molde 4 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för områdena.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget, har tomträtt på fastigheterna Oslo 1, Molde 3 och Molde 4 i Husby. Fastigheterna utgörs idag av bl.a. parkeringsdäck i tre våningar. Bolaget föreslår att parkeringsdäcken delvis rivs mot respektive lokalgata och ersätts med bostäder i flerbostadshus om cirka 5 våningar. De totalt cirka 60 lägenheterna (tre parkeringsdäck med

cirka 20 lägenheter vardera) ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationslägen, samtidigt som de kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Bakgrund till markanvisningen

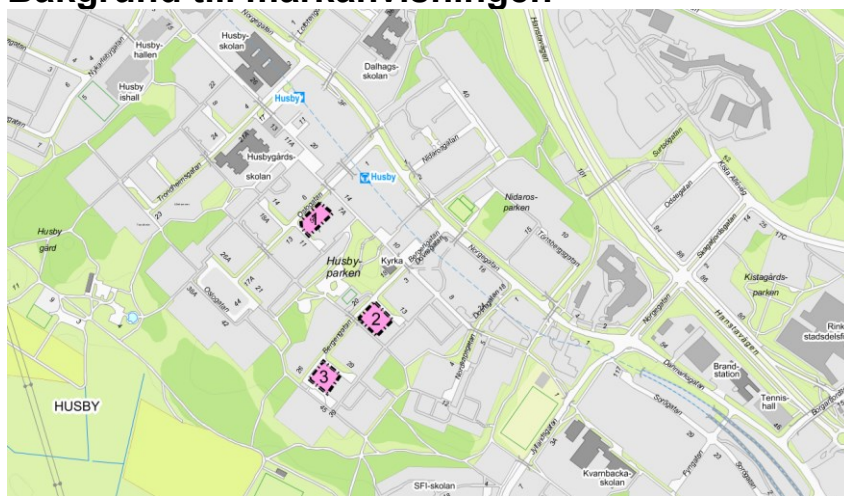


Bild 1. Projektets lägen i Husby, med område 1 utmarkerat inom fastigheten Oslo 1 mot Oslogatan samt område 2 och 3 utmarkerat inom fastigheterna Molde 3 och 4 mot Bergengatan.

Bolaget har inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 60 lägenheter mot Oslogatan och Bergengatan i stadsdelen Husby.

Bolaget fick 2015 totalt 8 stycken markanvisningar i Stockholms kommun. Under 2016 har Bolaget hittills fått 4 markanvisningar i Stockholms kommun.

Utbyggnadsförslagen berör fastigheterna Oslo 1, Molde 3 och Molde 4 som idag är planlagda för bostadsändamål. Bolaget har tomträtter till bostadsfastigheterna.

De aktuella områdena ligger söder om Husby centrum längs både Oslo- och Bergengatan fördelat på tre områden som idag inrymmer parkeringsdäck i tre våningar. Parkeringsdäcken är planlagda som kvartersmark. Bolaget planerar att riva delar av parkeringsdäcken mot Oslo- och Bergengatan för att kunna

utveckla ett bostadshus inom varje parkeringsdäck på cirka 5 våningar.

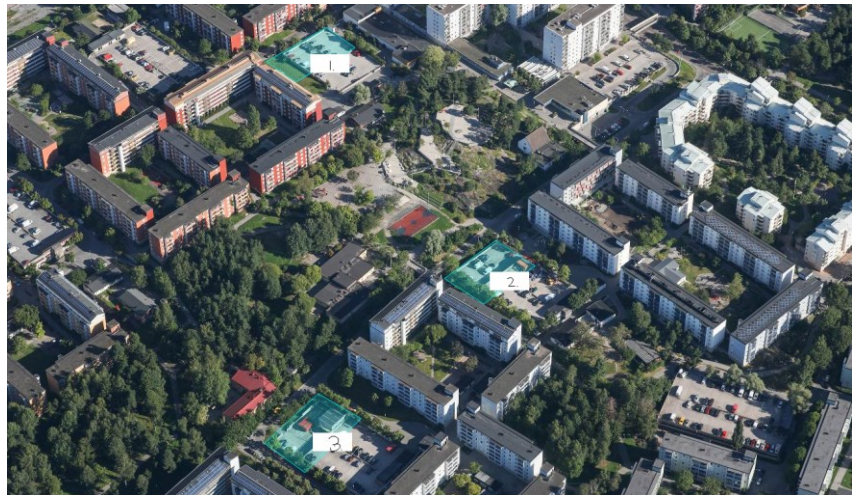


Bild 2. Flygfoto med markanvisningsområdena 1-3 söder om Husby centrum.

Bolaget har i samband med markanvisningsansökan även ansökt om planändring hos stadsbyggnadskontoret för ytterligare tre andra närliggande parkeringsdäck som ägs av Bolaget.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta projekt. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft projektet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 60 lägenheter i flerbostadshus inom tomträttsfastigheterna Oslo 1, Molde 3 och Molde 4. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Behovet av förskolelokaler kan påverkas av nybyggnationerna, förutsättningarna för detta får studeras i planprocessen.

Parkering till bostadshusen inom tomträttsfastigheterna Oslo 1, Molde 3 och Molde 4 avses kunna lösas inom de delar som sparas av de befintliga parkeringsdäcken, förutsättningarna för detta får studeras i planprocessen.



Bild 3. Illustrationskiss

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Planbeställning

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

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 utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur är utbyggd i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Den aktuella exploateringen med totalt cirka 60 hyresrätter utgör ett viktigt tillskott till stadens mål att under 2016 markanvisa 8 000 bostadslägenheter med minst hälften som hyresrätter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning för projektet. Kontorets bedömning är att projektet inte medför någon betydande påverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken som tas i anspråk består till största del av hårdgjord yta för parkeringsdäck eller gatumark. Smala gräsytor med träd berörs inom den biten mark som tas i anspråk för att upprusta lokalgatorna med trottoarer till husens entréer. Ytorna ligger på stadens stamfastighet Akalla 4:1 och har idag vissa rekreations- eller landskapsvärden.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagna grönytor kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” 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 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.

Påverkan på barn

Tillskottet av bostäder kan innebära ett ökat behov av förskoleplatser i stadsdelen vilket kommer att utredas i samband med planprocessen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018/2019 och första inflyttning bedöms till år 2020/2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i projektet.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Parkeringsbehovet behöver utredas närmare under planprocessen. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationslägen, samtidigt som de kan öka både trivselen och säkerheten i området. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut