

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73**Till**
Exploateringsnämnden
2017-11-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Kotka 1 och Saima 1 samt del av fastigheten Akalla 4:1 i Akalla till AB Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Kotka 1 och Saima 1 samt del av fastigheten Akalla 4:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 73
Växel 08-508 276 00
joakim.norell@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

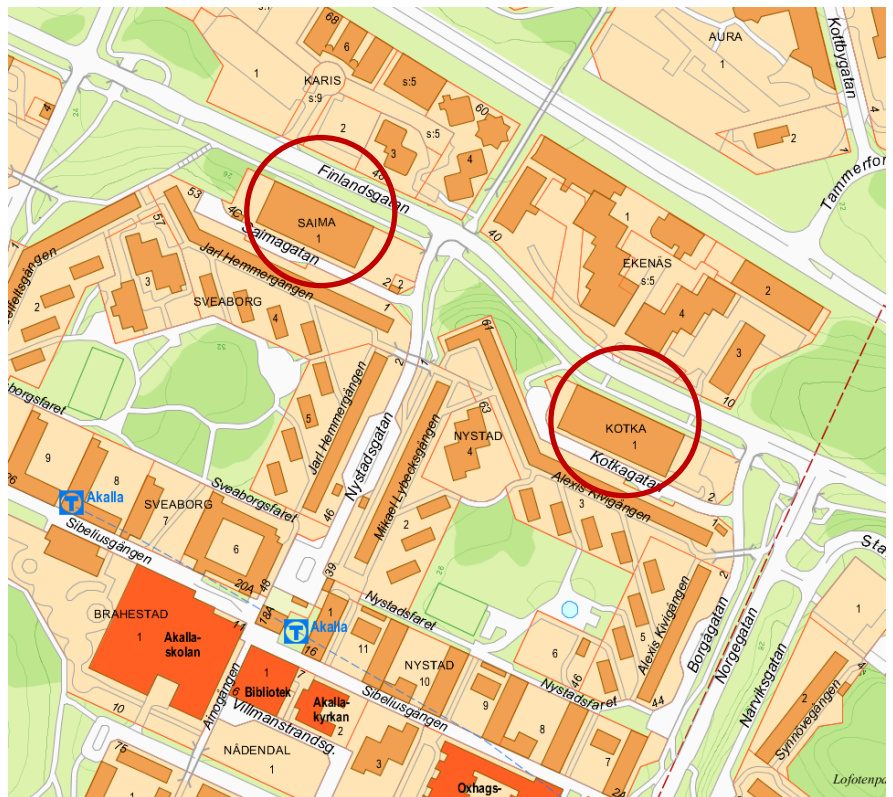
AB Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget, har tomträtt på fastigheterna Kotka 1 och Saima 1 i Akalla. Fastigheterna utgörs idag av parkeringsdäck i tre våningar. Bolaget föreslår att parkeringsdäcken utvecklas med bostäder mot Finlandsgatan. Totalt kan cirka 400 lägenheter upplåtas med hyresrätt och

marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Genom förslaget ges Finlandsgatan möjlighet att kunna utvecklas till en stadsgata med en mer trygg och tillgänglig stadsmiljö för fler boende och verksamheter.

Kontoret kommer utreda kostnaderna för en utveckling av Finlandsgatan i sin helhet och återkomma till nämnden med inriktningsbeslut och markanvisningar till fler byggherrar.

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

Förslag till ny översiktsplan pekar ut tio strategiska samband där ytterstadens stadsdelar ska kopplas ihop med varandra. Hanstråket genom Kista, Husby och Akalla ingår i ett av dessa samband. Kontoret anser att utbyggnadsförslaget bidrar med en förbättrad stadsmiljö i Akalla och är ett viktigt tillskott för att uppfylla Stockholms bostadsmål som både kan öka trivselen och säkerheten i området.



De två P-däcken som ska utvecklas till bostäder markerade i rött.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom tomträttsfastigheterna Kotka 1 och Saima 1 samt del av Stadens stamfastighet Akalla 4:1 i stadsdelen Akalla.

Bolaget fick under 2015 och 2016 totalt 14 stycken markanvisningar. Under 2017 har Bolaget hittills fått 3 markanvisningar.

Inom markanvisningsområdet finns två befintliga parkeringsdäck i tre plan i souterräng. Parkeringsdäcken saknar interna ramper och angörs således utifrån till varje plan. När intilliggande bostadsbebyggelse ombildades till bostadsrätter så behölls de tillhörande parkeringsdäcken av Bolaget. Det medför att bostadsrättsföreningen saknar egen kvartersparkering och istället hyr parkeringsplatser av Bolaget inom dessa två parkeringsdäcken. Ett plan i varje parkeringsdäck är blockuthyrt till företagen på andra sidan Finlandsgatan, inom den s.k. Elektronikbyn, även kallad Kista Bright.



Flygfoto från söder med parkeringsdäcken markerade i rött.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 400 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Bolaget föreslår att befintliga parkeringsdäck bevaras och kringbyggs av bostadshus samt att lättare byggnadskonstruktioner i två plan kan byggas på parkeringsdäcken.

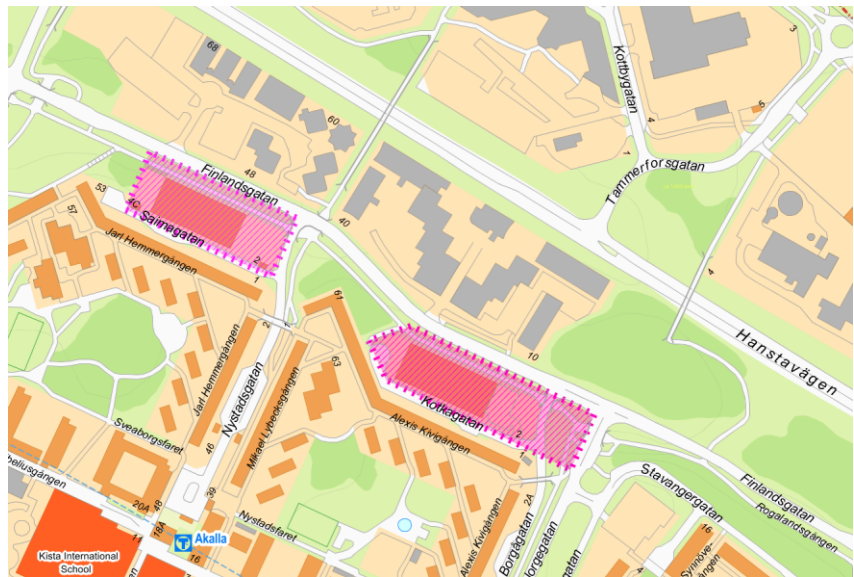
En förutsättning i projektet är att kunna omvandla hela Finlandsgatan till stadsgata med förbättrad gatumiljö med vistelsekvaliteter för människor. I dagsläget är gaturummet odefinierat med en gångväg som saknar koppling till bebyggelsen och till gatan. Körbanan är bred och tillåter höga hastigheter och bebyggelsens fasader mot gatan är helt slutna.

Omvandlingen av Finlandsgatan möjliggör de planskilda mötespunkterna mellan gång-, cykel- och biltrafik till att integreras i samma nivå i gatumiljön och bilda trottoarer i den framtida stadsgatan.

I planprocessen ska en helhetslösning för parkeringsbehovet ses över som tar hänsyn till befintligt och tillkommande behov. Behovet av förskolelokaler kan även påverkas av nybyggnationerna, förutsättningarna för detta får också studeras under planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Markanvisade områden markerade i rosa.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret kommer utreda kostnaderna för en utveckling av Finlandsgatan i sin helhet och återkomma med inriktningsbeslut och markanvisningar till fler byggherrar.

Kontoret bedömer att exploateringen av Finlandsgatan kommer ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Förslag till ny översiktsplan pekar ut tio strategiska samband där ytterstadens stadsdelar ska kopplas ihop med varandra. Hanstråket genom Kista, Husby och Akalla ingår i ett av dessa samband. Projektet bidrar med en förbättrad stadsmiljö i Akalla genom en utveckling av Finlandsgatan från trafikled till stadsgata. Bottenvåningarna föreslås kunna innehålla lokaler för verksamheter som kan tillföra service, handel, mötesplatser och arbetstillfällen. Aktiva bottenvåningar genererar rörelser och folkliv, vilket ger en god förutsättning för en trygg och attraktiv gatumiljö utan trafikseparering. Utbyggnadsförslagen möjliggör

totalt cirka 400 hyresrätter och ger ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen.

Lokaler

Bottenvåningarna mot Finlandsgatan föreslås kunna innehålla lokaler för verksamheter som kan tillföra service, handel, mötesplatser och arbetstillfällen.

Miljö

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken som tas i anspråk består till största del av hårdgjord yta för parkeringsdäck eller gatumark men det finns även flera grönytor med träd och buskar inom markanvisningsområdena. Åtgärder för att kompensera ianspråktaga 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.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

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 produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planeras Bolagets byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Risker och osäkerheter

Det finns några faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Projektet kan dra ut på tiden pga. överklaganden av detaljplanen.

Kommunikation

Kontoret har samrått utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Slut