

HandläggareZeinab Jama
08-508 266 38**Till**Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Tensta 4:11 samt del av fastigheten Akalla 4:1 i Tensta till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Tensta 4:11 samt del av fastigheten Akalla 4:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 38
Växel 08-508 276 00
zeinab.jama@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

AB Familjebostäder, nedan kallat bolaget, har inkommit med ansökan om markanvisning inom fastigheten Tensta 4:11 för nybyggnation av bostäder. Fastigheten ligger vid Krällinge gränd, intill E18, och bolaget har tomträtt på fastigheten idag.

Bolagets förslag är att uppföra cirka 130 lägenheter i flerbostadshus. I projektet avses ett LSS-gruppboende bildas, med sex lägenheter, enligt önskemål från Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Staden kommer att omdana gatan Krällingegränd i samband med byggnationen. Tillskottsmark, cirka 500 kvm, behövs från Stadens fastighet Akalla 4:1 för bebyggelsen.

Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt och marken avses även fortsatt upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen kommer att ge en ekonomi i balans.

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.

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

Kontoret anser att projektet ger ett tillskott av moderna hyreslägenheter i Tensta som bedöms kunna tillföra nya stadskvaliteter till området samt stärka tryggheten och stadsrummet ut mot E18.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med ett förslag där Tensta 4:11 bedöms kunna bebyggas med cirka 130 lägenheter. Förslaget innebär att den befintliga markparkeringen tas i anspråk. Den kompenseras med parkering i garage under mark samt delvis inom ett parkeringsdäck, både för nytillkommande bostäder samt för det befintliga parkeringsbehovet för intilliggande fastighet Krällinge 1. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till bolaget och enligt gällande stadsplan är fastigheten avsedd för parkeringsändamål.



Orienteringskarta över markanvisningsområdet, fastigheten Tensta 4:11 samt del av fastigheten Akalla 4:1.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått sex markanvisningar om totalt 624 lägenheter.

I stadsdelen Tensta är andelen bostäder i flerbostadshus cirka 98 %. Av flerbostadshusen ägs 36 % av allmännyttan, 42 % utgörs av övriga hyresrätter och 22 % är bostadsrätter. Majoriteten av lägenheterna är två- och tre rummare (Källa: ”Statistik om Stockholm”, 2020).

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

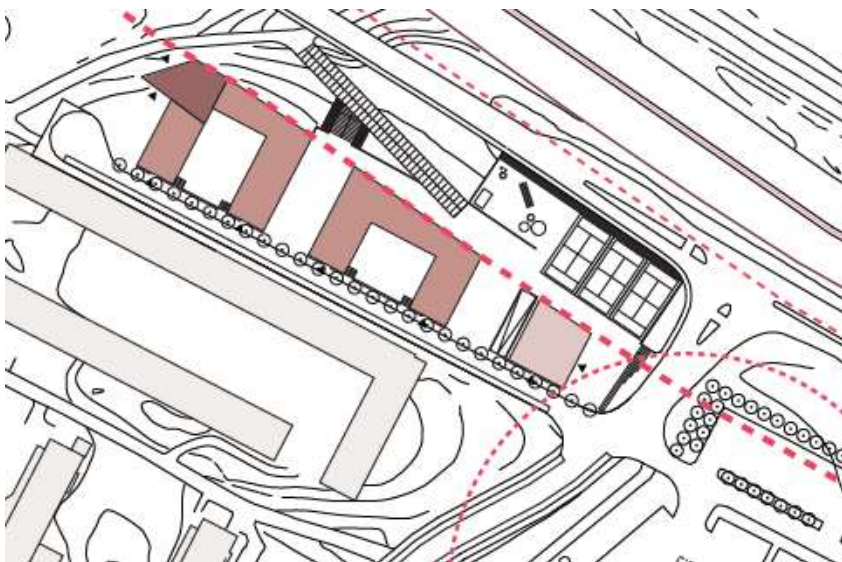
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 130 lägenheter i flerbostadshus, parkering i garage under mark samt delvis inom ett parkeringsdäck. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto med markanvisningsområdet.



Förslag på de blivande byggnadskropparnas placering.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i 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.

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 även fortsatt upplåtas med tomträtt.

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

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

Den årliga tomträttsavgälden för befintlig tomträtt uppgår till 1000 kr och påverkar projektets nettonuvärde marginellt.

Med nuvarande avgäldsnivåer för ny bebyggelse bedömer kontoret att exploateringen har en ekonomi i balans med ett nettonuvärde om 0 kr och en täckningsgrad på 106 %.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm och bidrar till att uppfylla stadens budgetmål om att markanvisa minst 10 000 lägenheter under år 2021.

Den aktuella exploateringen avser cirka 130 hyresrättslägenheter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 5225 lägenheter i hyresrätt och 1350 lägenheter i bostadsrätt samt cirka 125 bostäder med äganderätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur projektet skall hantera omgivande buller ifrån E18 och från lokalgatorna Hjulstavägen, Krällingegränd och Spånga Kyrkväg. Vidare är E18 transportväg för farligt gods och skyddsavståndet måste därför beaktas under planprocessen. I dagsläget är den tänkta bebyggelsen planerad till 50 meter från trafikleden, vilket kan ställas mot Trafikverkets och Länsstyrelsens krav på minst 25 meter. Ytterligare miljökonsekvenser som bör utredas vidare i projektet är om fastigheten ligger inom en eventuell riskzon för miljöföroreningar samt om luftkvaliteten för befintliga hus riskeras att överskridas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen kompensation för ianspråktagen grönyta planeras inom projektet. Exploateringen planeras i huvudsak inom befintlig tomträtt. Marken är hårdgjord och används huvudsakligen för markparkering.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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. Området som bebyggs har relativt små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning anger 19 % att de är mycket otrygga om de går ut ensamma en sen kväll i området de bor i, men bland kvinnor är siffran 26 %. Jämfört med hela staden är den siffran 10 %.

Andelen boende i Tensta som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är 21 %, vilket är en minskning från tidigare trygghetsmätning 2017 (27 %). För hela Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning är motsvarande siffra 19 %.

Området som ska bebyggas är en obebyggd markparkering. Genom att tillskapa bostäder på platsen ökar tryggheten kring gaturummen vid Krällingegränd och Spånga Kyrkväg.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad 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 preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Den föreslagna bebyggelsen kommer vara utsatt för omfattande buller från E18. Bullernivåerna måste studeras i det fortsatta arbetet. E18 är även primärled för farliga godstransporter. Eventuell påverkan på grund av det måste studeras i det fortsatta arbetet.

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

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tensta 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 trivselen i området. Vidare anser kontoret att projektet kan tillföra nya stadskvaliteter till Tensta och stärka stadsrummet, både inom området samt ut mot E18.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut