



Per-Eric S. Siljestam
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 275 37
per-eric.siljestam@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-03-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Bränninge 1 i Tensta till Åke Sundvall Projekt AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Bränninge 1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

Sammanfattning

Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för 214 studentlägenheter och 113 kvm BTA lokaler inom fastigheten Bränninge 1 vid Tenstagången i stadsdelen Tensta.

Exploateringskontoret anser att projektet bidrar till att uppfylla delar av målen i Vision Järva 2030 med att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse. 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 bedöms uppgå till cirka 1 mnkr.



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

Bakgrund till markanvisningen

Åke Sundvall Projekt AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 214 studentlägenheter och 113 kvm BTA lokaler inom fastigheten Bränninge 1 i stadsdelen Tensta. Bränninge 1 ägs av staden och är obebyggd, avriven, och inte upplåten. Fastighetens areal är 775 kvm.

Bolaget har under de senaste 2 åren fått två markanvisningar om totalt 190 lägenheter. Bolaget har för Bränninge 1 visat på ett intressant och bra förslag i ett 16 våningars punkthus för studentbostäder. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anser att förslaget skulle lyfta Tensta stadsmässigt. Någon annan byggherre har inte ansökt om markanvisning för Bränninge 1.

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.

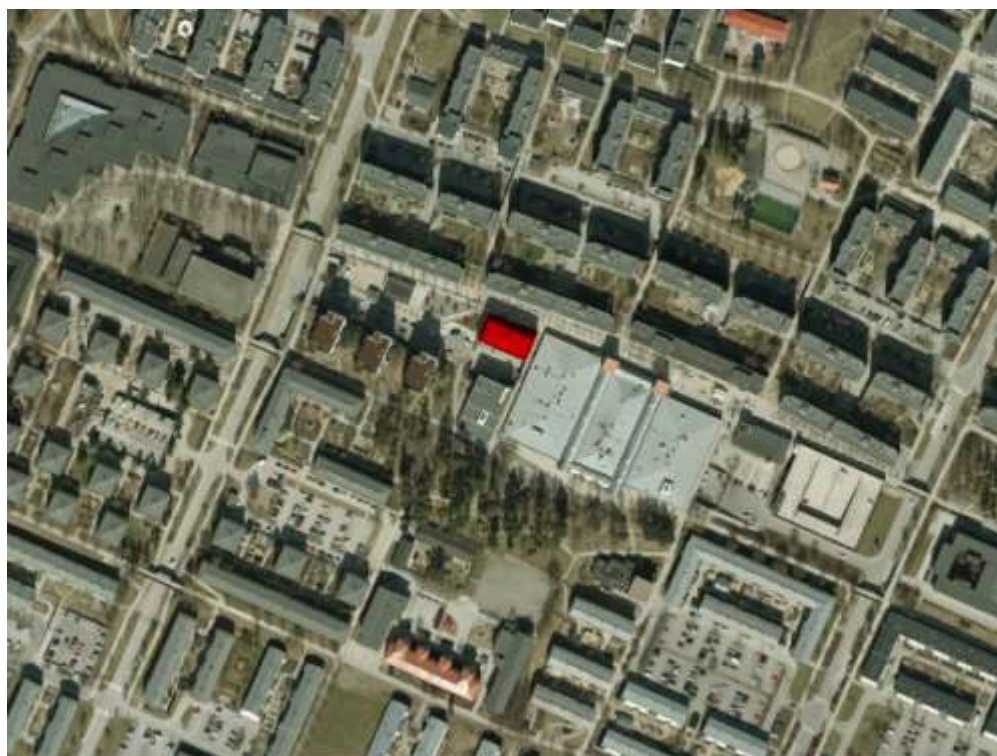
I USK:s statistik för Tensta 2011 är 28,0 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 38,6 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 33,4 % av lägenhetsbeståndet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 98,3 % respektive ca 1,7 % i småhus. Några studentlägenheter finns inte i Tensta.

Tidigare beslut

2009-04-01 godkände exploateringsnämnden en markanvisning till PEAB Bostad AB för bostäder och kontor. Markanvisningen återtogs i februari 2012.

Markanvisning

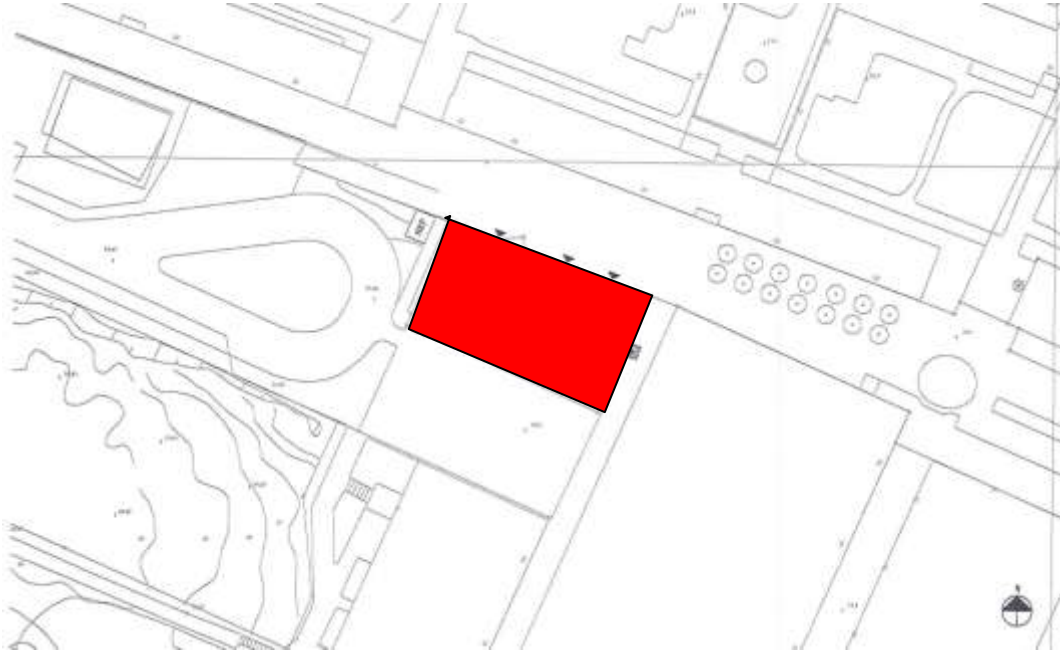
Förslaget innehåller nybyggnation av 214 studentlägenheter vid T-banestation Tensta. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. 10 parkeringsplatser planeras och bedöms vara tillräckligt för studentbostäderna. Fastigheten har gott kollektivtrafikläge nära T-bana och bussar.



Ortofoto, Bränninge 1



Tomten är avriven



Inplacering på Bränninge 1



Markanvisat området i rött, Bränninge 1



Förslag till 16-våningshus. Illustration Belatchew arkitekter.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Gällande plan är från 1972 och anger centrumbebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms till ca 1 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Marken avses upplåtas med tomträtt.

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 plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet stämmer väl med kontorets verksamhetsplan att intensiviera 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.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Staden har en målsättning att anvisa mark för fler studentbostäder.

Den aktuella exploateringen avser 214 studentbostäder i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag inte finns några studentbostäder.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön. Någon grönyta tas inte i anspråk. För varje ny bostad planeras ett nytt träd att planteras.

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. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Bostadsprojektet gränsar i söder mot Gullingeparken och Gullingskolan och i norr till Nydalsparken och Elinsborgsskolan. Det är cirka 500 m till Järvaålfältet

med goda möjligheter till lek och idrott. Behovet av skola, förskola och lekplatser utreds vidare i det kommande planarbetet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 1½ år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några risker eller osäkerheter bedöms idag inte att föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har samrått med stadsbyggnadskontoret i ärendet. 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 studentbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Projektet bedöms ge ett överskott till staden då projektet redovisar ett positivt nettonuvärde.

Slut