



Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73

Till
Exploateringsnämnden
2016-02-04

**Markanvisning för bostäder inom
fastigheten Halden 3 och del av
fastigheten Akalla 4:1 samt inom
fastigheten Telemark 1 och del av Akalla
4:1 i Husby till D. Carnegie & Co AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Halden 3 och del av fastigheten Akalla 4:1 samt inom Telemark 1 och del av fastigheten Akalla 4:1 till D. Carnegie & Co AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslagen i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplaner för områdena.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

D. Carnegie & Co AB, nedan kallat Bolaget, har tomträtt på fastigheterna Telemark 1 och Halden 3 i Husby.

Kv. Telemark

Fastigheten Telemark 1 ligger nordväst om Nidarosgatan och är en flerbostadsfastighet. Fastigheten består idag av bland annat två parkeringsdäck i två våningar samt ett f.d. fritidshem och en tvättstuga där båda byggnaderna är i ett plan. Bolaget föreslår att de två parkeringsdäcken rivs och ersätts av två kvarter med bostäder i flerbostadshus om fem till sex våningar. Förslaget innehåller också ett mindre bostadshus i fem våningar i kvarterets norra del där det f.d. fritidshemmet och tvättstugan idag ligger. Tillskottsmark behövs från Stadens fastighet Akalla 4:1 för bebyggelsen. De totalt ca 160 lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Kv. Halden

Fastigheten Halden 3 ligger vid sidan av Nordkapsgränd och är en flerbostadsfastighet. Fastigheten består idag av bland annat ett parkeringsdäck i två våningar. Bolaget föreslår även här att parkeringsdäcket rivs och ersätts av ett kvarter med nya bostäder i fem till sju våningar. Tillskottsmark behövs från Stadens fastighet Akalla 4:1 för bebyggelsen. De totalt ca 90 lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

De totala investeringsutgifterna för respektive projekt bedöms inte bli högre än att beslut om investeringarna kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Exploateringarna kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocesserna.

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

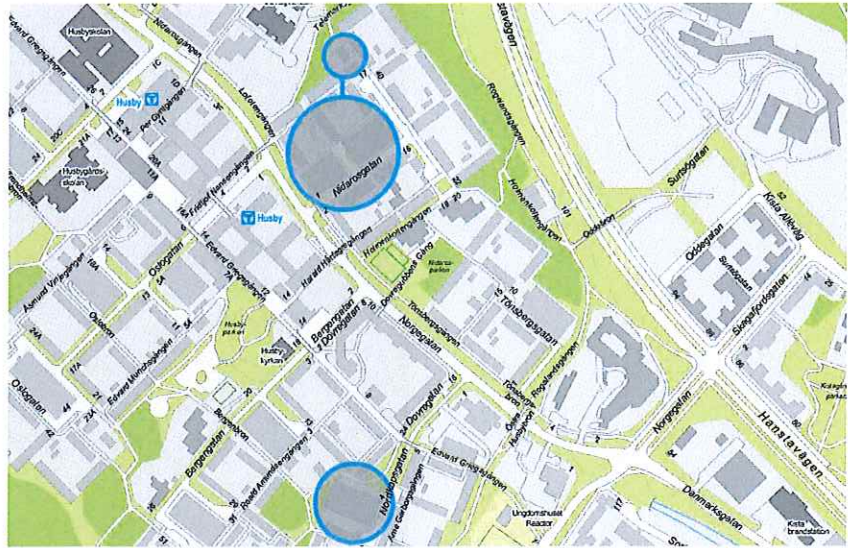


Bild 1. Projektens lägen i Husby med kv. Telemark i norr och kv. Halden i söder.

Bakgrund till markanvisningarna

Bolaget har inkommit med ansökningar om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 250 lägenheter fördelat på två områden i stadsdelen Husby. Projekten kommer att genomföras av helägda dotterbolag som Bolaget solidariskt ansvarar för.

Bolaget har inte tidigare fått några markanvisningar i Stockholms kommun.

Utbyggnadsförslagen berör framförallt fastigheterna Telemark 1 och Halden 3 som idag är planlagda för bostadsändamål, men även mindre delar av Stadens gatu- och parkfastighet Akalla 4:1 berörs. Bolaget har tomträtt till ovan nämnda bostadsfastigheter.

Område vid kv. Telemark

Fastigheten Telemark 1 ligger nordväst om Nidarosgatan och inrymmer idag bland annat två parkeringsdäck i två våningar, samt ett f.d. fritidshem och en tvättstuga. Bolaget planerar att riva de två parkeringsdäcken, fritidshemmet samt tvättstugan och bygga bostadshus med sammanlagt cirka 160 lägenheter. Den del av Stadens fastighet Akalla 4:1 som berörs är infartsvägen inom kv. Telemark mellan parkeringsdäcken. Den är utlagd som allmän gata i befintlig detaljplan och avses nu planläggas som en kvartersmarksgata.



Bild 2. Flygfoto med markanvisningsområdet vid kv. Telemark.

Område vid kv. Halden

Fastigheten Halden 3 ligger väster om Nordkapsgatan i Husby och inrymmer idag bland annat ett parkeringsdäck i två våningar. Bolaget planerar även här att riva parkeringsdäcket och bygga bostadshus med sammanlagt cirka 90 lägenheter. Den del av Stadens fastighet Akalla 4:1 som berörs är en bit grönyta norr om Halden 3 mellan Nordkapsgatan och parkvägen. Den är i befintlig detaljplan utlagd som allmän parkmark.



Bild 3. Flygfoto med markanvisningsområdet vid kv. Halden.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i dessa projekt. Projekten avses planläggas i två separata detaljplaner. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft projekten för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslagen innehåller dels nybyggnation av cirka 160 lägenheter i flerbostadshus inom Telemark 1 samt dels cirka 90 lägenheter inom Halden 3, sammanlagt ca 250 lägenheter. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

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

Exploateringarnas innehåll och utformning kommer att prövas i planprocesserna.

Markanvisningarna sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar två separata markanvisningsavtal med Bolaget enligt dessa utlåtanden.

Kv. Telemark

Tillskottsmark om cirka 700 kvm gatumark överförs från Stadens fastighet Akalla 4:1 och bildar enskild infartsväg till tomträttsfastigheten Telemark 1. Parkeringen avses lösas under de nya bostadshusens gårdar och infartsvägen. En mekaniserad lösning som packar bilar på höjden föreslås för att få tillräckligt med platser.

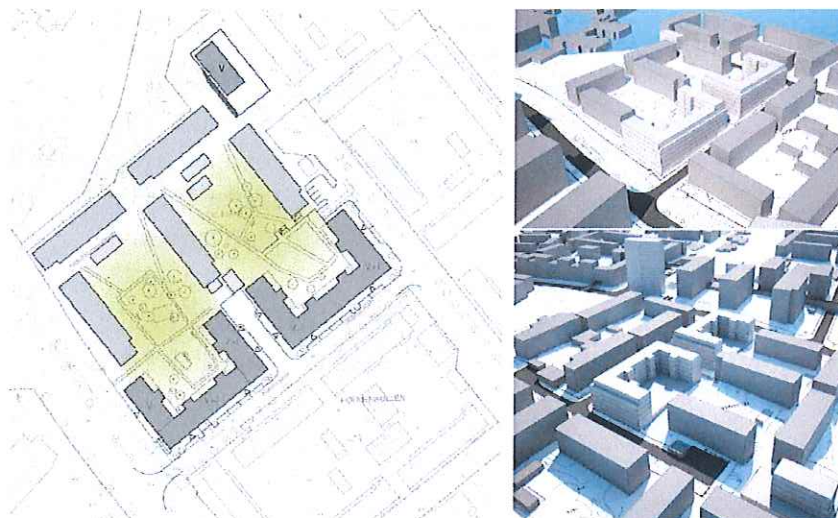


Bild 4. Utbyggnadsförslag inom kv. Telemark.

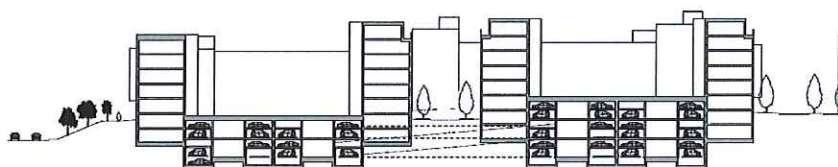


Bild 5. Förslag på parkeringsgarage med mekaniserade lösningar som packar bilar på höjden.

Kv. Halden

Tillskottsmark om cirka 100 kvm överförs från Stadens fastighet Akalla 4:1 till tomträttsfastigheten Halden 3 för att möjliggöra planerad bebyggelse av ett flerbostadshus. Parkeringen avses lösas under det nya bostadshusets gård. Huset föreslås bli fem till sju våningar.

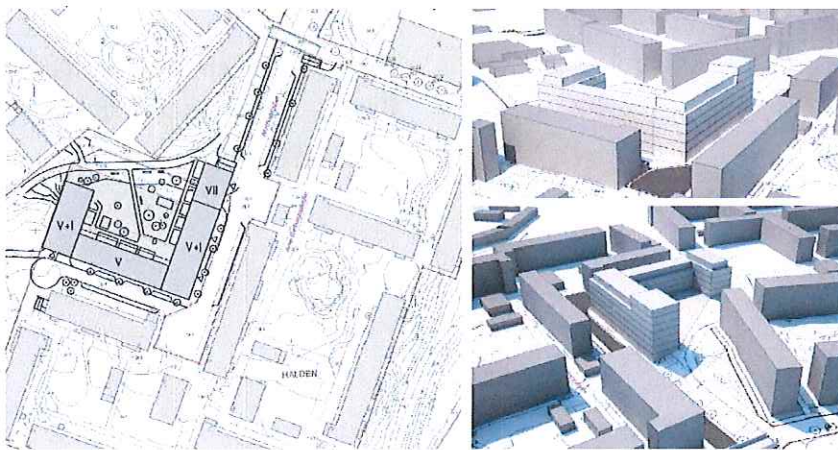


Bild 6. Utbyggnadsförslag inom kv. Halden.

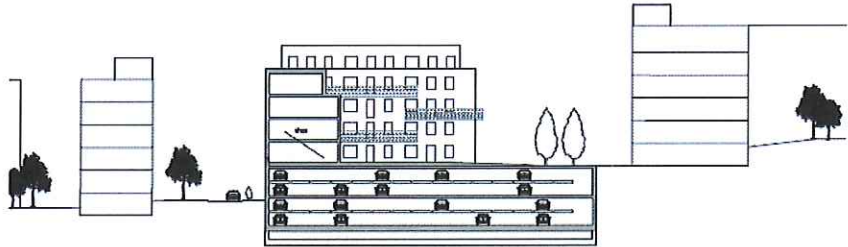


Bild 7. Förslag på parkeringsgarage med mekaniserade lösningar som packar bilar på höjden.

Planbeställning

Exploateringarna kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocesserna.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i respektive projekt bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbesluten och genomförandebesluten bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Markområdena avses upplåtas med tomträtt.

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

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

Kontoret bedömer att exploateringarna ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projekten utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. De aktuella exploateringarna med totalt cirka 250 hyresrätter utgör ett viktigt tillskott till stadens mål att under 2016 markanvisa 8 000 bostadslägenheter med minst hälften som hyresrätter.

Miljö

Kontoret har gjort två tidiga miljöbedömningar för respektive projekt. Kontorets bedömning är att de föreslagna projekten inte medför någon betydande påverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken som tas i anspråk vid kv. Telemark består till största del av hårdgjord yta för parkeringsdäck eller gatumark. Några enstaka träd berörs inom ytan vid f.d. fritidshemmet och tvättstugan. Ytan ligger inom den befintliga tomträten och har idag inga speciella rekreations- eller landskapsvärden.

Marken som tas i anspråk vid kv. Halden består också till största del av hårdgjord yta för parkeringsdäck. En öppen gräsyta med enstaka träd berörs inom den biten parkmark som tas i anspråk strax norr om kv. Halden.

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

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. Exploateringarna 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 planprocesserna. 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 planprocesserna.

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 planprocesserna.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

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

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i projekten.

Risker och osäkerheter

Projekten bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projekten bedöms ge ett överskott till staden.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanerna blir överklagade.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden get kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtalen och fortsätta utredningsarbetena för projekten.

Slut

