

Handläggare
Joakim Norell
08-508 264 73**Till**
Exploateringsnämnden
2016-09-22

Markanvisning för bostäder och handel inom fastigheten Ålesund 1 och del av Akalla 4:1 i Husby till AB Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och handel inom fastigheten Ålesund 1 och 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 Schneidler
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 fastigheten Ålesund 1 i Husby. Fastigheten Ålesund 1 utgör stor del av Husby centrum och är en flerbostadsfastighet med lokaler i bottenplan. Fastigheten består idag av bland annat ett parkeringsdäck i tre våningar. Bolaget föreslår att parkeringsdäcket delvis rivs och ersätts med bostäder i ett

flerbostadshus om ca 19 våningar. Genom ändringen av parkeringsdäcket behöver in- och utfartsrampen justeras och anpassas till den nya utformningen. Förslaget innehåller också en mindre utveckling av befintlig livsmedelsbutik på ca 1200 m² BTA inom del av fastigheten Akalla 4:1 i kvarterets norra del mot Trondheimsgatan. Tillskottsmark behövs från Stadens fastighet Akalla 4:1. De totalt cirka 73 lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Även tillskottsmarken som behövs för handel ska fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

De totala investeringsutgifterna för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringar 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 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.

Bakgrund till markanvisningen

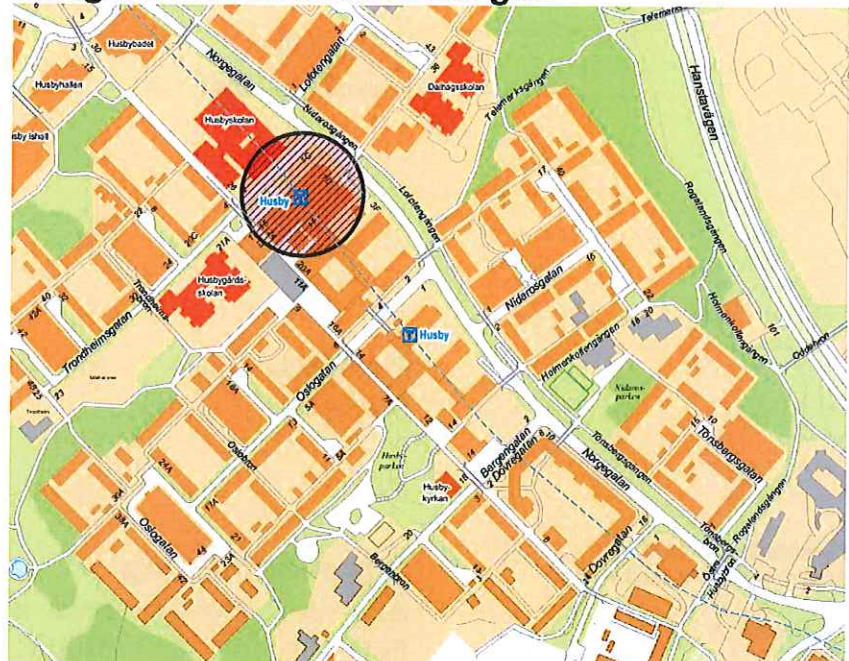


Bild 1. Projektets läge i Husby, strax norr om Husby centrum mot Trondheimsgatan.

Bolaget har inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 73 lägenheter samt cirka 1200 m² BTA handel mot Trondheimsgatan i stadsdelen Husby.

Bolaget fick 2015 totalt 8 stycken markanvisningar och under 2016 har Bolaget hittills fått 3 markanvisningar.

Utbyggnadsförslaget berör framförallt fastigheten Ålesund 1 som idag är planlagd för bostadsändamål, men även mindre delar av Stadens gatu- och parkfastighet Akalla 4:1 berörs. Bolaget har tomträtt till ovan nämnd bostadsfastighet.

Det anvisade området ligger strax norr om Husby centrum längs Trondheimsgatan och inrymmer idag bland annat ett parkeringsdäck i tre våningar inkl. en påfartsramp. Bolaget planerar att riva en del av parkeringsdäcket och bygga ett bostadshus om cirka 19 våningar. Den del av Stadens fastighet Akalla 4:1 som berörs är en mindre markparkering som idag är planlagd som allmän gata. Parkeringen avses istället planläggas som kvartersmark för att kunna utveckla befintlig handel och förbättra miljön runt varuintaget.



Bild 1. Flygfoto med markanvisningsområdet strax norr om Husby centrum.

Tidigare beslut

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

Markanvisning

Förslaget innehåller dels nybyggnation av cirka 73 lägenheter i flerbostadshus inom tomträttsfastigheten Ålesund 1 samt dels cirka 1200 m² BTA handel inom Akalla 4:1. Bolaget kommer att upplåta lägenheterna med hyresrätt.

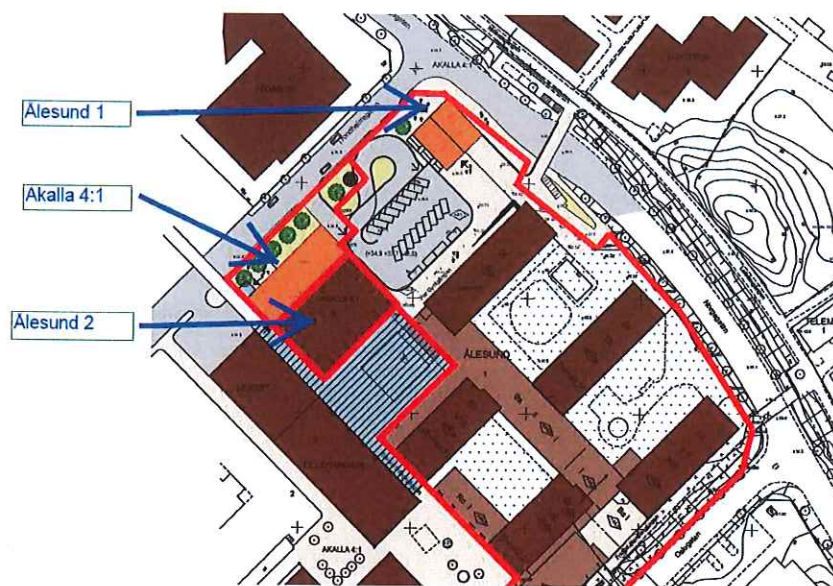


Bild 2. Situationsplan för ny bebyggelse markerat i orange.

Behovet av förskolelokaler i området kan påverkas av nybyggnationen, förutsättningarna för detta får studeras i planskedet.

Tillskottsmark om cirka 700 m² gatumark överförs från Stadens fastighet Akalla 4:1 till Bolagets tomträttsfastigheter Ålesund 1-2 för utveckling av handel och för angöring mm. Parkering till bostadshuset inom Bolagets tomträttsfastighet Ålesund 1 avses kunna lösas inom de delar av det befintliga parkeringsdäcket som sparas.



Bild 3. Perspektivskissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Det nya höghuset är inritat till vänster och handelsutbyggnaden visas till höger i bild.

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 Bolaget 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 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.

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 73 hyresrätter utgör ett viktigt tillskott till stadens mål att under 2016 markanvisa 8 000 bostadslägenheter med minst hälften som hyresrätter.

Lokaler

Parkeringen mot Trondheimsgatan avses planläggas som kvartersmark för att kunna utveckla befintlig handel och förbättra miljön runt varuintaget.

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. En smal gräsyta med enstaka träd berörs inom den biten mark som tas i anspråk för den nya rampen. Ytan ligger inom den befintliga tomträffen och har idag inga speciella rekreations- eller landskapsvärden.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta 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 preliminär och 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 sannolikt sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i projektet.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Parkeringsbehovet och en lämplig angöring av den nya rampen till P-garaget 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. 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 bra kommunikationslägen, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

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

Slut