

Handläggare
Tobias Gunnarsson
08-508 266 47

Till
Exploateringsnämnden
2018-11-15

Markanvisning för bostäder och handel inom fastigheten Mariehamn 1 och del av Akalla 4:1 i Akalla till Akalla Centrumfastigheter AB och SSM Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och handel inom fastigheten Mariehamn 1 och del av Akalla 4:1 till Akalla Centrumfastigheter AB och SSM Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 47
Växel 08-508 276 00
tobias.gunnarsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

SSM Fastigheter AB, nedan kallat SSM, har till Exploateringskontoret inkommit med en förfrågan om att

utveckla fastigheten Mariehamn 1 och del av Stadens fastighet Akalla 4:1 med bostäder och handel.

SSM innehar genom dotterbolaget Akalla Centrumfastigheter AB fastigheten Mariehamn 1 med tomträtt. På Mariehamn 1 finns idag en dagligvaruhandel (ICA), tre mindre lokaler, garage samt en parkeringsplats.

SSM har tagit fram ett utbyggnadsförslag som omfattar hela Mariehamn 1 samt del av Akalla 4:1. Förslaget bedöms kunna inrymma ca 150 lägenheter och ca 1 200 kvm lokaler. Lägenheterna kan upplåtas antingen med bostadsrätt eller också hyresrätt. Oavsett upplåtelseform för lägenheterna avses marken upplåtas med tomträtt.

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 bidrar till utvecklingen av Akalla Centrum genom ett tillskott av bostäder i kollektivtrafikhärlägen samtidigt som det bidrar till en mer levande stadsmiljö och ger ett visst ekonomiskt överskott för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken för bostäder och handel, och begär att stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan för fastigheten.

Bakgrund till markanvisningen

SSM innehar genom det helägda dotterbolaget Akalla Centrumfastigheter AB tomträtten till fastigheten Mariehamn 1 i Akalla. Fastigheten Mariehamn 1 är belägen på Mariehamnsgatan 11 och Sibeliushöjden 19 A-D, invid Akalla torg och Akalla tunnelbanestation.

SSM förvärvade under 2017 bolaget Akalla Centrumfastigheter AB, tomträttsinnehavare till Mariehamn 1, av D Carnegie. D Carnegie hade före SSMs förvärv fört diskussioner med kontoret om att utveckla Mariehamn 1 med bostäder. Sedan SSM

förvärvat tomträtten har diskussionerna varit konstruktiva och mynnat ut i ett enligt kontorets bedömning genomförbart förslag.

SSM är ett bostadsutvecklingsbolag med en uttalad ambition att utveckla populära bostäder i urbana områden. SSM är inriktat på att bygga mindre bostäder för en- till tvåhushåll i goda kollektivtrafiklägen.



Översiktsskarta. Markanvisningsområdet markerat i rött.

Kontoret föreslår att marken direktanvisas till SSM då bolaget genom dotterbolag innehar fastigheten Mariehamn 1 med tomträtt. Utbyggnadsförslaget omfattar ca 150 lägenheter i stadsdelen Akalla.

SSM har sedan år 2011 fått fyra stycken markanvisningar om totalt 295 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken marken är avsedd för kommersiellt ändamål med anknytning till stadsdelscentrum, garage samt parkering. På Mariehamn 1 finns idag en dagligvaruhandel (ICA), tre mindre lokaler, garage samt en parkeringsplats. Den del av Akalla 4:1 som ingår i markanvisningen är gatumark.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Byggnationen är avsedd att uppföras i fyra huskroppar bostadshus med garage och handel i bottenplan. Förslaget bedöms kunna ge ca 150 lägenheter.



Markanvisningsområde.

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

SSM Fastigheter AB kommer att genomföra projektet i sitt helägda dotterbolag Akalla Centrumfastigheter AB. Staden kommer att teckna markanvisningsavtal med Akalla Centrumfastigheter AB och SSM Fastigheter AB kommer att vara solidariskt ansvarigt för Akalla Centrumfastigheter ABs åtaganden enligt avtalet.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

En förutsättning i projektet är att gränden mellan Mariehamn 1 och 2 byggs om till lokalgata och förlängs upp till Sibeliushöjden. Lokalgatan avses bli allmän. Allmän fordonstrafik ska fortsatt inte vara tillåten på Sibeliushöjden. Vändplanen i södra delen av Mariehamn 1 kommer att behöva flyttas, något som får utredas vidare under detaljplanarbetet.

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.

Kontoret bedömer att staden har utgift för ombyggnad av lokalgata mellan Mariehamngatan och Sibeliushöjden. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret har analyserat projekts ekonomiska förutsättningar och funnit att det är mer ekonomiskt fördelaktigt för staden att genomföra exploateringen på tomträtt. Vid friköp av tomträtt ska avdrag på köpeskillingen göras för värdet av befintlig bebyggelse, rivningskostnader mm. Nuvärdet av tomträttsavgälden överstiger beräknad köpeskillning efter erforderliga avdrag.

Marken upplåts med tomträtt. För bostäder gäller avgäldsnivåer beslutade i Kommunfullmäktige 2017-03-20. För lokaler är avgäldsnivån 81 kr/kvm BTA och år. Ärendet behandlas i expertrådet 2018-11-06.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står SSM för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål om att årligen markanvisa minst 9 000 bostäder.

Förslaget följer översiktsplanen och uppfyller stadens mål om att bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen då området ligger precis invid Akalla tunnelbanestation och bussterminal. Genom att tillskapa bostäder i norra Järva uppfyller projektet målen om att rikta satsningar till översiktsplanens fokusområden och samband.

Projektet bidrar till att förtäta det lokala stadsdelscentrumet med bostäder och möjliggör bättre serviceunderlag.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 150 lägenheter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 3 700 lägenheter, där ca 79 % är bostadsrätter och 21 % är hyresrätter.

Lokaler

Projektet omfattar en befintlig dagligvarubutik som kommer att byggas om. Vid planeringen av området ska förutsättningar ges för lokaler i bostadshusens bottenvåningar, framförallt mot Sibeliushöjden och mot Akalla torg. Detta bedöms stärka och utveckla det lokala stadsdelscentrumet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Exploateringen sker till största del inom hårdgjorda ytor. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas ianspråk med anledning av projektet.

Energihushållning

SSM 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 2016-2019 ”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

Projektets påverkan på barn samt behov av förskoleplatser kommer att utredas under planarbetet. Projektet angränsar en förskola, på fastigheten Mariehamn 2. Barns behov av säkra skolvägar kommer att utredas i planprocessen.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar SSM sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2022/2023.

Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att det inte föreligger några större risker för genomförandet. Huvuddelen av bebyggelsen planeras på befintlig kvartersmark.

Under detaljplanearbetet måste angöring till den nya bebyggelsen studeras vidare.

Det finns osäkerhet kring tidplan för byggstart och när en ny detaljplan kan upprättas och vinna laga kraft.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. De ställer sig positiva till projektet.

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 Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet kan ge ett bra tillskott av bostäder i Rinkeby-Kista stadsdelsnämndsområde. Projektet bidrar till att utveckla ett kollektivtrafiknära läge med bostäder och handel. Projektet ger också ett visst ekonomiskt överskott för staden.

Frågan om angöring och vändmöjligheter för fordon på Mariehamngatan måste studeras vidare under planprocessen.

Slut