

Handläggare
Alexander Karbassi
08-508 876 91

Till
Exploateringsnämnden
2020-08-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gigan 19 i Långsjö, till C & C Dahl Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gigan 19 till C & C Dahl fastigheter och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 91
Växel 08-508 276 00
alexander.karbassi@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Tomträttsinnehavaren för fastigheten Gigan 19, C & C Dahl Fastigheter AB, har till Exploateringskontoret i Stockholm stad

incommit med ansökan om att påbygga befintligt flerbostadshus med ytterligare ett våningsplan. Föreslagen ombyggnad är avsedd att tillskapa ytterligare sex lägenheter upplåtna med hyresrätt. Sammantaget omfattar förslaget omkring 360 m² ljus BTA.

Fastigheten Gigan 19 är belägen i nordvästra delen av Långsjö, strax intill rondellen där Svartlösavägen och Snöripsvägen möts.

Intill berörd fastighet finns idag verksamheter såsom förskola, miljöstation och matkiosk. Tillsammans med den livsmedelsbutik som inryms i fastigheten Gigan 19, utgör platsen en mindre knutpunkt i området för handel och service.

Realiserande av föreslagen påbyggnad av fastigheten Gigan 19 i Långsjö, stödjer den inriktning som finns i Stockholms stads översiktsplan, där villaområden såsom Långsjö varsamt kan förtätas med enstaka kompletteringsbebyggelse, där terrängen och omgivningen tillåter. Blandade bebyggelse typer innebär generellt att boende inom stadsdelen erbjuds större möjligheter att stanna kvar inom stadsdelen vid en eventuell flytt.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 0,4 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

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

Exploateringskontoret bedömer att föreslagen exploatering i Långsjö stadsdel, bidrar till stadens mål om blandade upplåtelseformer. Långsjö har i dagsläget ett stort bestånd av småhusbebyggelse varför tillskott av hyresrätter i flerbostadshus, får anses som positivt.

Bakgrund till markanvisningen

Tomträttsinnehavaren för aktuell fastighet (Gigan 19) har incommit med ansökan om markanvisning för påbyggnad av befintlig byggnad. C & C Dahl Fastigheter AB har önskemål om

ny bostadsbebyggelse avseende 6 lägenheter i stadsdelen Långsjö. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt.

C & C Dahl Fastigheter AB, 556491-0460 är ett onoterat bolag och har sitt säte i Älvsjö. Bolaget är ett helägt dotterbolag till C & C Dahls Holding AB, 556398 1694 (Ägarbolaget). Bolaget bildades 1994-09-06 och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Gigan 19 i Älvsjö. Det finns inga anställda i Bolaget.

Bolaget uppvisar ett tidigare genomfört projekt vilket pågick mellan åren 2013 och 2015. Projektet avsåg exploatering för verksamheter och bostäder inom fastigheten Attesten 1 samt del av fastigheten Långbro 13:1 i Långsjö. Tillbyggnationen omfattade expansion av befintlig byggnad med en vinkel i två våningar längs Svartlösavägen, detta för att dubblera lokalytan samt antalet bostäder. Nämnade exploatering avsåg samma fastighet, (numera kallad Gigan 19) som det aktuella projektet avser.

För området gäller i dagsläget detaljplan för fastigheten Attesten 1 m m i stadsdelen Långsjö. Gällande detaljplan medger handel och bostäder.

Området består till övervägande del av privatägd småhusbebyggelse härrörande från åren 1930-1960.

Fastigheten Gigan 19 består av livsmedelsbutik och bostäder. För tillfället är andelen lägenheter 12 stycken varav samtliga består av 2rok och 3rok. Lägenheterna upplåts som hyresrätter. Invid fastigheten återfinns bl.a. miljöstation och matkiosk. Platsen utgör en mindre knutpunkt för handel och service i Långsjö.



Figur 1: Markanvisningsområdet markerat i rött.

Tidigare beslut

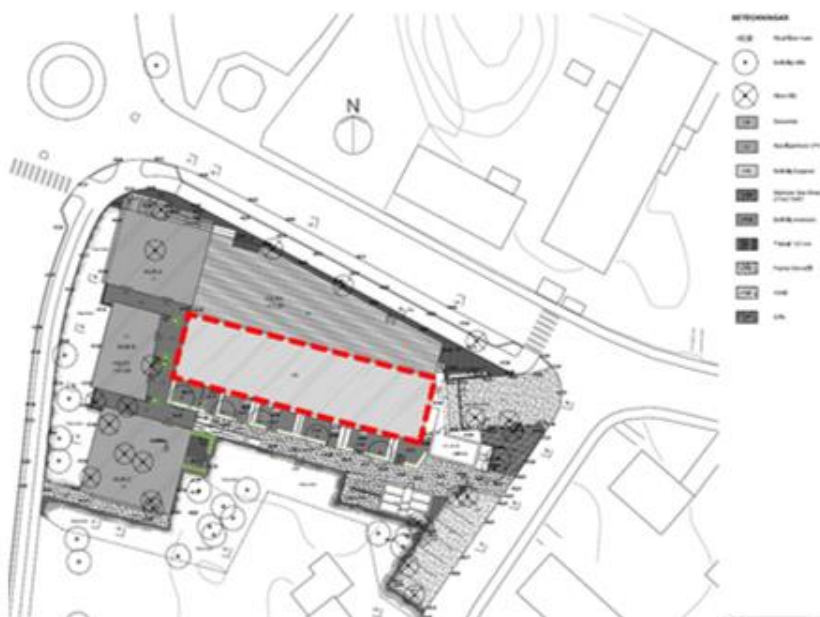
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 6 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 2: Flygfoto över markanvisningsområdet



Figur 3: Kvartersstruktur där röstreckad linje visar den byggnad sökande önskar bygga ut

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

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 kan 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

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

Bostadsbebyggelse

Exploateringen knyter an till målet om att markanvisa hyreslägenheter generellt och bidrar till blandade upplåtelseformer i ett villaområde.

Bebyggelsens tilltänka placering ligger också i linje med målet om att bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är hur den planerade exploateringens volym kommer att samspela med intilliggande bebyggelse.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på allmän platsmark i den bemärkelsen att åtgärder behöver att vidtas på något sätt. De frågor som behöver studeras vidare, såsom exempelvis tillgänglighet för parkering och exploateringens konstruktion, rör enbart kvartersmark.

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 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 mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barns livsmiljö.

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.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Älvsjö består andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta, av 20 % kvinnor och 13 % män.

Planerad exploatering inom fastigheten Gigan 19 tillkommer som nämnt i ett område med stor övervägande andel småhusbebyggelse. Längs intilliggande Svartlösavägen finns det busshållplatser i närheten där resenärer kan ta sig mellan Långsjö Torg och Telefonplan. Fler bostäder i området ökar troligtvis också andelen resenärer på befintliga bussar, vilket i förlängningen torde vara positivt ur ett trygghetsperspektiv. Utöver utökat underlag för kollektivtrafiken bidrar sannolikt fler boende också att andelen fotgängare och cyklister ökar inom projektområdet. Fler människor i rörelse gör området mer tryggt och är något som bör gagna båda könen och alla ålderskategorier.

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.

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 Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Frågor om parkeringsplatser eller tekniska aspekter av utbyggnaden, skulle hypotetiskt kunna ses som osäkerheter i detta skede. I övrigt finns inga kända osäkerheter eller risker i projektet.

Kommunikation

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

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut