



Josefine Idbrant
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 46
josefine.idbrant@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Giggen 25 samt del av Tallkrogen 1:1 i stadsdelen Tallkrogen till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Giggen 25 samt del av Tallkrogen 1:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Giggen 25 i Tallkrogen där det idag finns flerbostadshus samt en panncentral. Fortum nyttjar inte panncentralen längre. Med anledning av det har AB Familjebostäder ansökt om markanvisning för att ersätta panncentralen med flerbostadshus med ca 70 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt. Parkering sker till största del i garage med en del markparkering som komplettering. Större delen av förslaget ligger inom AB Familjebostäders befintliga tomträtt men ett tillskott på ca 500 kvm behövs från intilliggande fastighet Tallkrogen 1:1.

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.



Exploateringen kräver ny detaljplan. Ett beslut om Start-PM skrivs fram till Stadsbyggnadsnämnden samtidigt som detta ärende. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder har tomträtt på fastigheten Giggen 25 i Tallkrogen. På fastigheten finns idag flera flerbostadshus samt en panncentral. Fortum nyttjar inte panncentralen längre och har därför beslutat att avveckla och demontera pannan. Byggnaden är svårt förorenad och utnyttjas i princip inte idag. AB Familjebostäder har därför inkommit med en markanvisningsansökan där man föreslår att byggnaden rivs, marken saneras och att man istället uppför 6 stycken flerfamiljshus med ca 70 lägenheter. För det krävs att tillskottsmark från Tallkrogen 1:1 om ca 500 kvm regleras till Giggen 25. All mark inom det föreslagna området ägs av staden. Merparten av parkering föreslås i garage samt viss del som markparkering.

Marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder.

Bolaget har under de senaste tre åren fått åtta markanvisningar om totalt 336 lägenheter.

För området gäller en detaljplan från 1949 enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål, panncentral och park.

I stadsdelen Tallkrogen är ca 94 % av lägenheterna hyresrätter, varav ca 90 % i allmännyttan, och 6 % är bostadsrätter. 8 % av lägenheterna är ettor, 25 % är tvåor, 42 % är treor och 25 % är fyror eller större. (källa USK 2011)

I Tallkrogen har det de senaste tre åren skett tre markanvisningar. En för utbyggnad av butik i Tallkrogens centrum, en förskola samt en markanvisning för studentbostäder vid tunnelbanan.



Kartbild med området som föreslås markanvisas markerat.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Tomträttshavaren har ansökt om planering hos stadsbyggnadskontoret. Ett Start-PM skrivs fram till Stadsbyggnadsnämnden 2013-02-07, samtidigt som detta beslut om markanvisning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 70 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Ett förslag till markanvisningsavtal har tagits fram och godkänts av Bolaget.



Föreslaget område för markanvisningen är markerad med röd linje. Det blå markerade området är tillskottsmark.



Föreslagen kompletterande bebyggelse. Illustration: AQ Arkitekter

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen 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.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. AB Familjebostäder har ansökt om planändring hos Stadsbyggnadskontoret.

Ekonomi

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 även fortsättningsvis 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

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla vision 2030. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 4000 lägenheter under 2013.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är anpassning till befintliga gatuträd



som finns inom Tallkrogen 1:1 samt vidare utredningar kring markföroreningar vid panncentralen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det markområde som avses tillföras Bolagets tomträttsfastighet utgörs av grönmark och bedöms ha relativt låga naturvärden. Hur och om projektet ska grönkompenseras får utredas vidare under arbetet med detaljplanen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

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 ha en låg påverkan på barn och deras miljö men bör utredas vidare under arbetet med detaljplanen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. 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 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation.

Risker och osäkerheter

Inom området som ska bebyggas finns idag en panncentral. Byggnaden är svårt förorenad och viss risk föreligger att marken intill eventuellt behöver saneras. Den risken åligger Byggherren.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till ett fortsatt planarbete. Ett förslag till Start-PM skrivs fram till stadsbyggnadsnämnden 2013-02-07, samtidigt som beslut om markanvisning.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

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.

Slut