

Handläggare
Per-Eric S. Siljestam
08-508 275 37**Till**
Exploateringsnämnden
2014-02-06

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Kvarnseglet 3, 4, 5 och del av Akalla 4:1 i Rinkeby till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Kvarnseglet 3,4 och 5 samt del av 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.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 275 37
Växel 08-508 276 00
per-eric.siljestam@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder, nedan kallad bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för 66 lägenheter inom fastigheterna Kvarnseglet 3, 4 och 5 och del av Akalla 4:1 i stadsdelen Rinkeby. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till Bolaget. Kvarnseglet 3 och 4 är idag avsedda för parkering. Cirka

500 kvm av allmänplatsmark kommer att överföras till kvartersmark.

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

Genomförandet omfattas av det inriktningsbeslut för ombyggnad av Rinkeby Allé som Exploateringsnämnden tog 2011-09-29. I samma ärende beslutades om markanvisning till Bolaget om 70 lägenheter i anslutning till tomträtterna Kvarnfallet 2 och Kvarnögat 2 vid västra delen av Rinkeby Allé.

Exploateringskontoret anser att projektet bidrar till att uppfylla delar av målen i Vision Järva 2030 med att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse.

Bakgrund till markanvisningen

AB Svenska Bostäder, nedan kallad bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för 66 lägenheter inom fastigheterna Kvarnseglet 3, 4 och 5 samt del av Akalla 4:1 i stadsdelen Rinkeby. Kvarnseglet 3, 4 och 5 är upplåtna med tomträtt till Bolaget. Inom markanvisningsområdet har Svenska Bostäder 56 lägenheter, ytterligare 66 lägenheter planeras. Rinkebysvängen blir stadsdelens nya entrégata i söder. Gatans långa parkeringsgarage, Kvarnseglet 3, är i mycket dåligt skick och ersätts av nya bostäder i fyra plan med garage i bottenvåningarna. I hörnet Rinkeby Allé/Rinkebysvängen planeras ett nytt bostadshus med nio våningar.

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

Bolaget är en stor aktör i Vision Järva 2030 och satsar på många olika åtgärder för att befrämja tryggheten i området. Bolaget renoverar sitt bestånd av bostäder i Rinkeby och beviljades en markanvisning om 70 lägenheter 2011 i anslutning till Kvarnfallet 2 och Kvarnögat 2 längre västerut i Rinkeby.

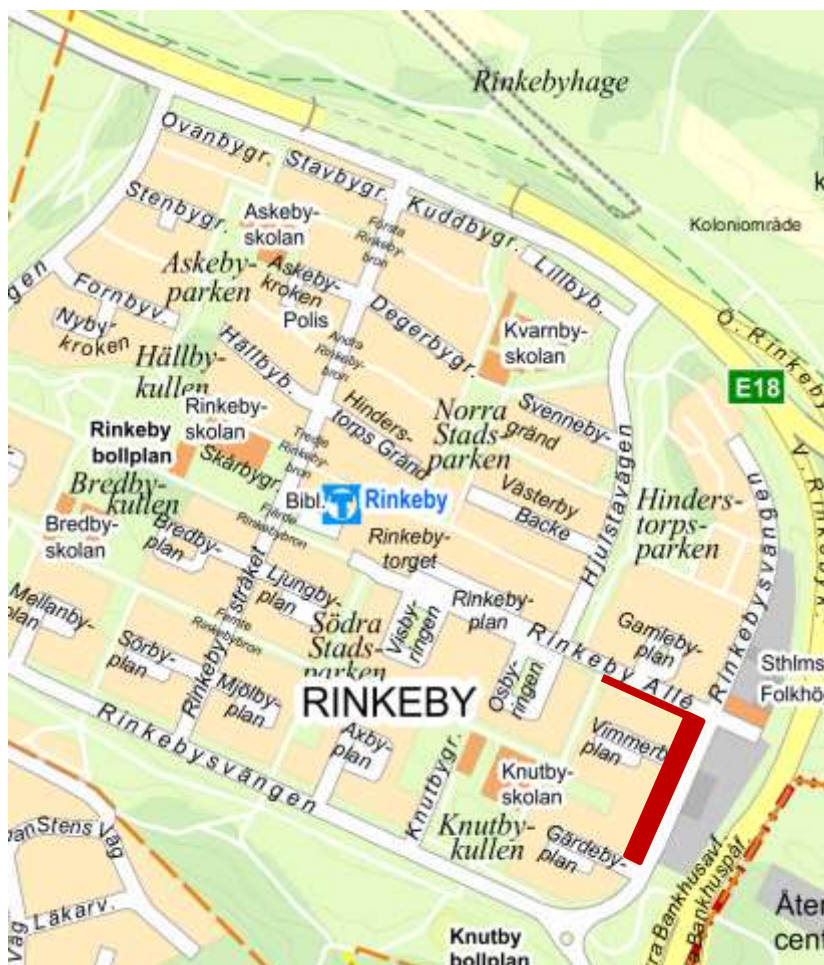
För Kvarnseglet 3 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för garageändamål, för Kvarnseglet 4 gäller en detaljplan enligt fastigheten är avsedd för biluppställningsplats och för Kvarnseglet 5 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Befintlig detaljplan är från 1967 då också bebyggelsen uppfördes.

Tidigare beslut

2011-09-29 beslöt exploateringsnämnden att markanvisa cirka 70 lägenheter till bolaget inom del av fastigheten Akalla 4:1 vid Visbyringen och Osbyringen, längre västerut i kvarteret.

Samtidigt togs inriktningsbeslut för ombyggnad av Rinkeby Allé och i ärendet angavs att ytterligare markanvisningar om cirka 250 lägenheter planerades senare, inom ramen för samma inriktningsbeslut. Den nu föreslagna markanvisningen är den första av dessa tillkommande markanvisningar inom projektet Rinkeby Allé.

Strukturplanen för Rinkeby Allé godkändes i kommunfullmäktige 4 november 2013. Detta projekt stöds av strukturplanen.



Markanvisningsområdet för Kvarnseglet

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 66 lägenheter i flerbostadshus. Bolagets hus mot Rinkeby Allé kommer att få nya entréer mot gatan och små flygelbyggnader i två våningar. Cirka 500 kvm av allmänplatsmark kommer att överföras till kvartersmark. Cirka 160 meter utefter Kvarnseglet 4 och 5 kommer att utökas med 3 meter mot Rinkeby Allé. Rinkeby Allé kommer att byggas om från en trafikseparerad gata till en stadsgata. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Markanvisningsområde, röd heldragen linje anger mark som överförs till kvartersmark, streckad linje anger kvartersmark som Svenska Bostäder innehar med tomträtt.



66 tillkommande lägenheter. Antal parkeringar anges.



*Visionsbild, OK-macken och Rinkebysvägen i förgrunden,
Rinkeby Allé till höger*

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens 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. Tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att

tecknas. 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

Markanvisningen omfattas av det inriktningsbeslut för ombyggnad av Rinkeby Allé som Exploateringsnämnden beslutade om 2011-09-29. Kvartersmarken är upplåten med tomträtt och tilläggsavtal kommer att tecknas.

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

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet stämmer väl med kontorets verksamhetsplan att öka bostadsbyggandet och samtidigt uppfylla målen i Vision Järva 2030 om att stärka stadsdelarnas identitet.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Staden har en målsättning att anvisa mark för fler bostäder.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på tillkommande mark. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Bostadsprojektet gränsar i söder mot Rinkebydalen och Knutbyskolan och i norr mot Rinkeby Allé. Det är cirka 500 m till Järvafältet med goda möjligheter till lek och idrott. Behovet av skola, förskola och lekplatser utreds vidare i det kommande planarbetet.

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 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Genomförandebeslut för projektet Rinkeby Allé i planeras under 2015, sannolikt ska slutligt beslut fattas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Då fler infrastrukturprojekt pågår i Rinkeby måste dessa samordnas. Några särskilda risker eller osäkerheter kan dock inte bedömas i nuläget.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet bidrar till att uppfylla delar av målen i Vision Järva 2030 med att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse.

De tillkommande bostäderna kommer att ha ett bra kommunikationsläge med både Tunnelbana och den kommande tvärbanan på Ursvikssidan. Bron över till Ursvik planeras att färdigställas 2016. Trivseln och säkerheten kan öka i området när de nedslitna garagelängorna ersätts med nya bostäder.

Slut