

Handläggare
Per-Eric S. Siljestam
08-508 275 37

Till
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 vid Rinkeby Allé/Hjulstavägen i Rinkeby till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 vid Rinkeby Allé/Hjulstavägen i Rinkeby till Micasa Fastigheter i Stockholm AB 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

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallad bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för 60 lägenheter inom del av Akalla 4:1 vid Rinkeby Allé/Hjulstavägen i stadsdelen Rinkeby. Projektet planeras att innehålla 54 boendeplatser för vård- och omsorgsboende samt ett LSS-boende med 6 boendeplatser. I entréplan mot Rinkeby Allé planeras cirka

500 kvm BTA lokaler. Cirka 2300 kvm av allmänplatsmark planeras att överföras till kvartersmark. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

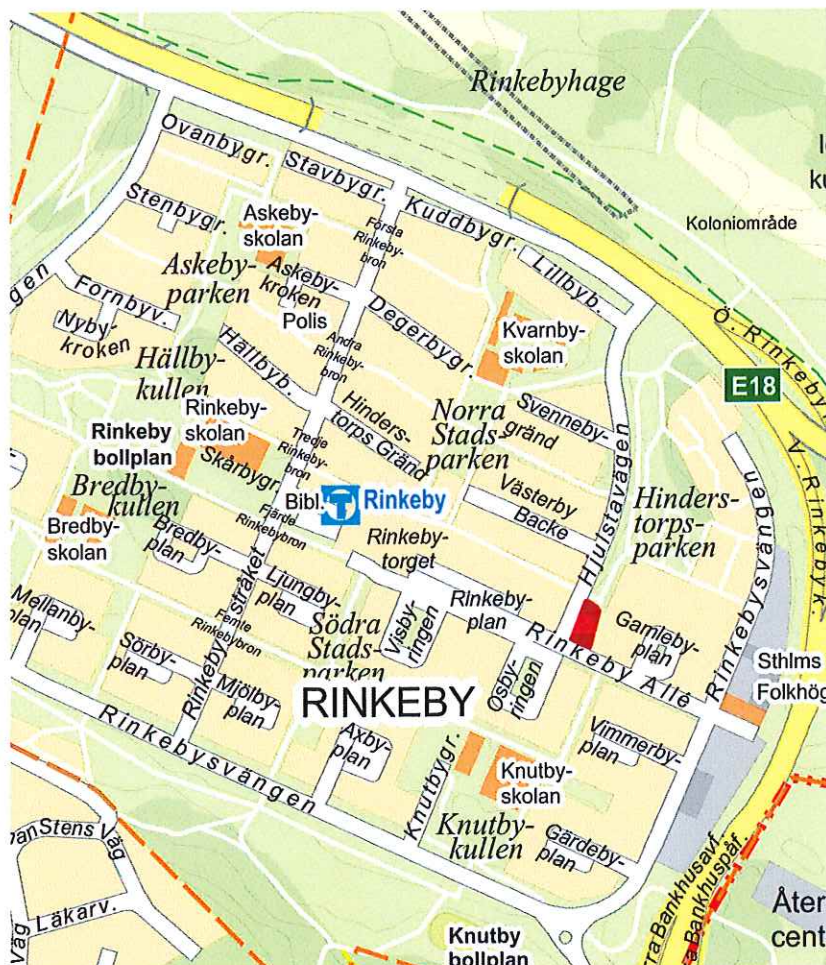
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till cirka 1 mnkr. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallad bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för 60 lägenheter inom del av Akalla 4:1 vid Rinkeby Allé/Hjulstavägen i stadsdelen Rinkeby. Projektet planeras att innehålla 54 boendeplatser för vård- och omsorgsboende samt ett LSS-boende (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) med 6 boendeplatser. I entréplan mot Rinkeby Allé planeras cirka 500 kvm BTA lokaler. Cirka 2300 kvm av allmänplatsmark planeras att överföras till kvartersmark. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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. För området gäller en detaljplan från 1967 som anger parkmark. Markanvisningsområdet går in marginellt på intilliggande fastighet Kvarnvalsen 1, där en förskola finns. Förskolans lekgård kan utvidgas mot Rinkeby Allé i samband med gatans nivåsenkning som kompensation för den yta som ianspråkats för Micasas projekt. Detta har diskuterats med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning.

Bolaget planerar tillsammans med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning att uppföra detta vård- och omsorgsboende som ersättning för befintligt boende på Rinkebyplan 2-8, Kvarnberget 2, som såldes till AB Familjebostäder 1 juni 2013. Projektet stämmer väl överens med strukturplanen för Rinkeby Allé som godkändes av kommunfullmäktige 4 november 2013.



Markanvisningsområdet

Tidigare beslut

Strukturplanen för Rinkeby Allé godkändes i kommunfullmäktige 4 november 2013. Detta projekt stöds av strukturplanen. Ett detaljplanearbete pågår för Rinkeby Allé som omfattar dels två markanvisningar för AB Svenska Bostäder på södra sidan av Rinkeby Allé, dels denna detaljplan. Aktuell tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

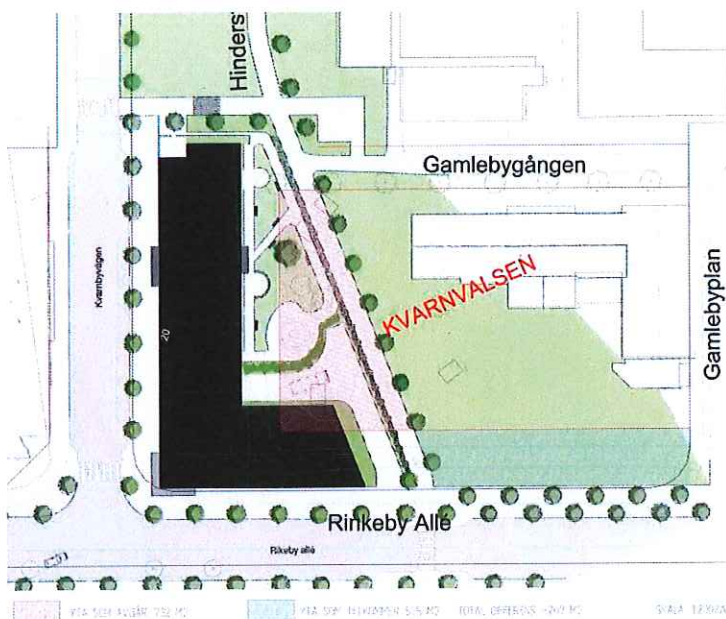
Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 60 lägenheter i flerbostadshus. Byggnaden kommer att uppföras i 4-5 plan delvis i suterräng. Byggnaden kommer att innehålla 54 boendeplatser för vård- och omsorgsboende med tillhörande gemensamhets- och verksamhetsutrymme på de tre översta våningsplanen. Byggnaden kommer även att innehålla ett LSS-boende med 6 st. boendeplatser med egen entré från Hjulstavägen. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt. Hela byggnaden kommer att hyras ut till Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning. I entréplan mot

Rinkeby Allé kommer kommersiella lokaler att placeras. Vård- och omsorgsboende har inga krav på parkeringsplatser. Handikapparkering kommer att anordnas.



Markanvisningsområde, korsningen Hjulstavägen-Rinkeby Allé



Situationsskiss, Micasas projekt. Gångstråket kommer att flyttas österut mot förskolan.



Visionsbild. Vy mot sydvästra hörnet, korsningen Hjulstavägen-Rinkeby Allé.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om 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 bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses 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

Projektet stämmer väl med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och samtidigt uppfylla målen i Vision Järva 2030 om att stärka stadsdelarnas identitet och att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Staden har en målsättning att anvisa mark för fler bostäder, 7000 lägenheter under 2014, därefter 8000 lgh/år. Projektet kommer att få ett gott kollektivtrafikläge.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan med avseende på den mark som ianspråk tas. 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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Bostadsprojektet gränsar i söder mot Rinkeby Allé, västerut mot Hjulstavägen, norrut mot dalen och Knutbyskolan och i norr mot

Rinkeby Allé. Det är cirka 500 m till Järvafältet med goda möjligheter till rekreation.

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.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

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

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning. 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 till Ursvik planeras att färdigställas 2016.

Slut