

Handläggare
Jenny Lindén
08-508 266 99**Till**
Exploateringsnämnden
2018-02-01

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Tensta 4:10 samt inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Tensta till D. Carnegie & Co AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Tensta 4:10 samt inom del av fastigheten Akalla 4:1 till D. Carnegie & Co AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

D. Carnegie & Co AB, nedan kallat bolaget, har inkommit med ansökan om markanvisning för fastigheten Tensta 4:10 för nybyggnation av bostäder. Fastigheten ligger vid Lättingebacken, intill E18, och bolaget har tomträtt på fastigheten idag.

Bolagets förslag är att uppföra cirka 150 lägenheter i tre byggnader på 5-7 våningar. I projektet avses två LSS-gruppboenden bildas, med vardera sex lägenheter, enligt önskemål från Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Staden

kommer att omdana gatan Lättingebacken i samband med byggnationen. Tillskottsmark, cirka 270 kvm, behövs från Stadens fastighet Akalla 4:1 för bebyggelsen.

Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt och marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen kommer att ge ett överskott till staden. Exploateringen kräver en ny detaljplan, där innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Bolaget håller på att renovera sitt bestånd av bostäder i norra och södra Järva och har för två år sen (2016) beviljats två markanvisningar om cirka 230 lägenheter i Husby. Ytterligare en markanvisning har beviljats förra året (2017) gällande totalt cirka 140 lägenheter som bolaget kommer att utveckla vid Husby centrum.

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 6,5 mnkr.

Kontoret anser att projektet ger ett tillskott av moderna hyreslägenheter i Tensta som bedöms kunna tillföra nya stadskvaliteter till området samt stärka stadsrummet ut mot E18.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med ett förslag där Tensta 4:10 bedöms kunna bebyggas med cirka 150 lägenheter. Förslaget innebär att den befintliga markparkeringen tas i anspråk. Den kompenseras med parkering i garage under mark, både för nytillkommande bostäder samt för det befintliga parkeringsbehovet för intilliggande fastighet Lättinge 1. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till bolaget och enligt gällande stadsplan är fastigheten avsedd för parkeringsändamål. Projektet kommer att genomföras av ett helägt dotterbolag som bolaget solidariskt ansvarar för.

Bolaget har under de senaste två åren fått tre markanvisningar om totalt cirka 370 lägenheter, samtliga i Husby.

Området kring fastigheten Tensta 4:10 används i huvudsak till bostäder, majoriteten byggda på 60- och 70-talet. I stadsdelen Tensta är andelen bostäder i flerbostadshus cirka 98 %. Av

flerbostadshusen ägs 34 % av allmännyttan, 38 % utgörs av övriga hyresrätter och 28 % är bostadsrätter. Majoriteten av lägenheterna är två- och tre rummare (Källa: "Statistik om Stockholm", 2014).



Översiktskarta över Tensta med markanvisningsområdet markerat.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

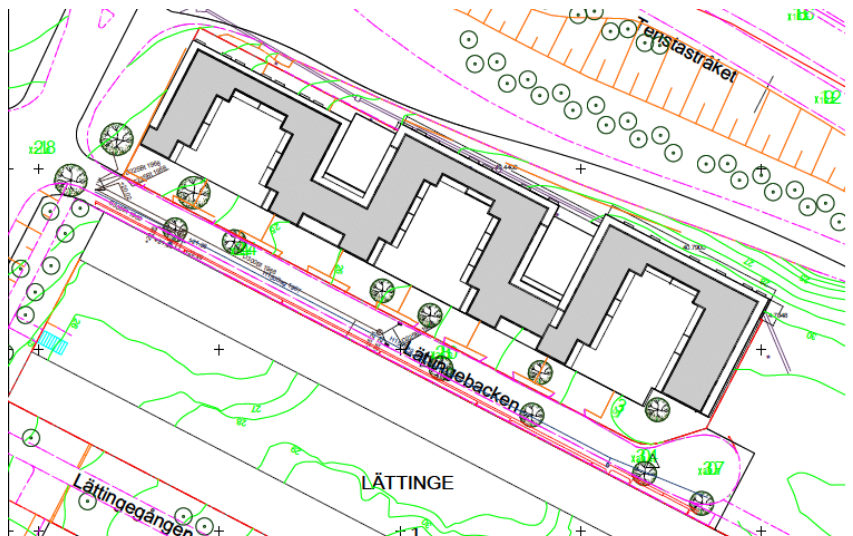
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 150 lägenheter i flerbostadshus, samt parkering i garage under mark. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat.



Skiss över utbyggnadsförslaget på Tensta 4:10.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

D. Carnegie & Co AB kommer att genomföra projektet i sitt helägda dotterbolag Spånga Förvaltning AB. Staden kommer att teckna markanvisningsavtal med Spånga Förvaltning AB och D.

Carnegie & Co AB kommer vara solidariskt ansvarigt för Spånga Förvaltning AB:s åtaganden enligt avtalet.

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.

Investeringsutgifterna avser främst ombyggnad av befintlig gata och beräknas uppgå till cirka 6,5 miljoner kronor. 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 Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2040. Projektet ligger även i linje med stadens budgetmål om att markanvisa minst 9000 lägenheter under år 2018.

Slutligen bidrar projektet till att nå bostadsbyggnadsmålen genom att nya bostäder uppförs i ett kollektivtrafiknära läge. Den aktuella exploateringen avser cirka 150 hyresrättslägenheter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 4300 lägenheter i hyresrätt och 1700 lägenheter i bostadsrätt samt cirka 200 bostäder med äganderätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur projektet skall hantera omgivande buller ifrån

E18 och från lokalgatorna Hjulstavägen, Lättingebacken och Tenstastråket. Vidare är E18 transportväg för farligt gods och skyddsavståndet måste därför beaktas under planprocessen. I dagsläget är den tänkta bebyggelsen planerad till 50 meter från trafikleden, vilket kan ställas mot Trafikverkets och Länsstyrelsens krav på minst 25 meter. Ytterligare miljökonsekvenser som bör utredas vidare i projektet är om fastigheten ligger inom en eventuell riskzon för miljöföroreningar samt om luftkvaliteten för befintliga hus riskeras att överskridas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Stadens mark är hårdgjord och används huvudsakligen för parkering. Någon grönyta tas därmed inte i anspråk.

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.

Påverkan på barn

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under planprocessen.

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 slutet av år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i projektet.

Risker och osäkerheter

Den föreslagna bebyggelsen kommer vara utsatt för omfattande buller från E18. Bullernivåerna måste studeras i det fortsatta arbetet. E18 är även primärled för farliga godstransporter. Eventuell påverkan på grund av det måste studeras i det fortsatta arbetet.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Bolaget är informerat om stadsdelsförvaltningens önskemål om två LSS-gruppboenden med vardera sex lägenheter.

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 trivseln i området. Vidare anses att projektet kan tillföra nya stadskvaliteter till Tensta och stärka stadsrummet, både inom området samt ut mot E18.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut