

Handläggare
Jenny Lindén
08-508 266 99**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kvarnluckan 2 i Rinkeby till SBB Kvarnluckan AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kvarnluckan 2 till SBB Kvarnluckan AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort, Innerstaden och
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
jenny.m.linden@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

SBB Kvarnluckan AB, nedan kallat bolaget, är ett helägt dotterbolag till SBB i Norden AB som har inkommit med ansökan om markanvisning för nybyggnation av bostäder inom fastigheten Kvarnluckan 2 i Rinkeby. Fastigheten är idag en hårdgjord markparkering och ligger vid Fornbyvägen/Nybykroken. Bolaget är befintlig tomträttshavare.

Bolagets förslag är att uppföra cirka 60 lägenheter i flerbostadshus. I projektet planeras ett LSS-gruppboende bildas, med sex lägenheter, enligt önskemål från Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning.

Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt och marken avses även fortsatt upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen kommer att ge en ekonomi i balans.

Exploateringen kräver en ny detaljplan, där närmare innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen.

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 4,5 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr på grund av tomträttsupplåtelse. Investeringsutgifterna består huvudsakligen av utgifter för utredning och utbyggnad av en gångbana längs med den nya bebyggelsen vid Fornbyvägen och Nybykroken. Detta ska utredas närmare under planprocessen.

Kontoret anser att projektet ger ett tillskott av moderna hyreslägenheter i Rinkeby som bedöms kunna tillföra nya stadskvaliteter till området samt stärka tryggheten och gaturummet mot Fornbyvägen/Nybykroken.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med ett förslag där fastigheten Kvarnluckan 2 bedöms kunna bebyggas med cirka 60 lägenheter. Förslaget innebär att en befintlig markparkering tas i anspråk. Den kompenseras med parkering i garage under mark, både för nytillkommande bostäder samt för det befintliga parkeringsbehovet för intilliggande fastighet Kvarnluckan 1. Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till bolaget och enligt gällande stadsplan från år 1966 är fastigheten avsedd för garage för närboende.



Orienteringskarta över markanvisningsområdet, fastigheten Kvarnluckan 2.

Varken bolaget eller moderbolaget SBB i Norden AB har tidigare erhållit en markanvisning inom Stockholms stad.

Området kring fastigheten Kvarnluckan 2 används i huvudsak till bostäder, majoriteten byggda på 60- och 70-talet. I stadsdelen Rinkeby är andelen bostäder i flerbostadshus cirka 99,5 %. Av flerbostadshusen ägs 53 % av allmännyttan, 42 % utgörs av övriga hyresrätter och 5 % är bostadsrätter. Majoriteten av lägenheterna är två- och tre rummare (Källa: "Statistik om Stockholm", 2020).

I Rinkeby har exploateringsnämnden tidigare beslutat om att anvisa mark för totalt cirka 600 hyres- respektive bostadsrätter till ByggVesta AB (och inträdande part ALM Equity AB) inom projektet Rinkebyterassen. Projektet färdigställdes under våren 2021.

Exploateringsnämnden gav 2010-11-18 exploateringskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna för en ombyggnad av Rinkeby Allé från en trafikseparerad gata till en stadsgata. Nämnden har 2011-09-29 respektive 2014-02-06 lämnat två markanvisningar till AB Svenska Bostäder om totalt 136 lägenheter intill Rinkeby allé respektive Rinkebystråket. Projektet intill del av Rinkebystråket är färdigutbyggt. Projektet som möjliggör nya entréer på befintliga bostäder samt nya punkthus längs med

Rinkeby allé är under genomförande, beräknas helt färdigställt under slutet av 2023. Nämnden anvisade även 2014-06-12 mark för ett vård- och omsorgsboende med cirka 90 lägenheter vid Rinkeby allé/Hjulstavägen till Micasa Fastigheter AB. Boendet planeras inflyttningsklart i kvartal 3 år 2022 och exploateringskontorets sista arbeten med Rinkeby allé avslutas hösten 2021. Samtliga bostadsprojekt är en del av strukturplanen för Rinkeby allé som godkändes av kommunfullmäktige den 4 november 2013 och är en viktig del i att göra Rinkeby allé till en mer levande gata med större uppsikt, orienterbarhet och upplevd trygghet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

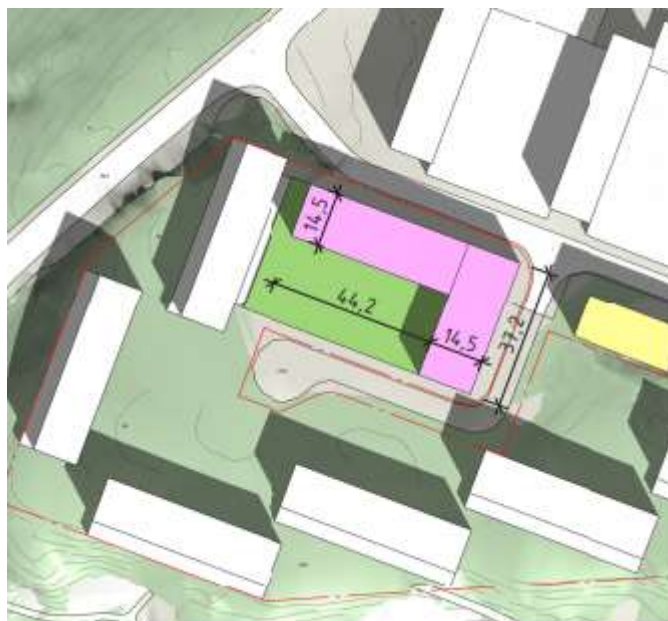
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 60 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat.



Förslag på den blivande byggnadskroppens placering inom fastigheten.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringen 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.

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 även fortsatt upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Behov av anläggande

av gångbana kring den nya bebyggelsen kommer att utredas inom detaljplanarbetet. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Den årliga tomträttsavgälden för befintlig tomträtt uppgår till 1000 kr och påverkar projektets nettonuvärde marginellt.

Med nuvarande avgäldsnivåer bedömer kontoret att exploateringen har en ekonomi i balans med ett nettonuvärde om 0 mnkr och en täckningsgrad på 105%.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, 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 stadens budgetmål om att markanvisa minst 10000 lägenheter under år 2021.

Slutligen bidrar projektet till att nå bostadsbyggnadsmålen genom att nya bostäder uppförs i ett kollektivtrafiknära läge. Den aktuella exploateringen avser cirka 60 hyresrättslägenheter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 5456 lägenheter i hyresrätt och 304 lägenheter i bostadsrätt samt nio bostäder med äganderätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Bedömningen är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Invid projektet finns en likriktarstation tillhörande tunnelbanan. Inom ramen för detaljplanen kommer elektromagnetisk strålning från likriktarstationen att utredas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen planeras inom befintlig tomträtt. Marken är hårdgjord och används huvudsakligen för markparkering.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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

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

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. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning anger 20 % att de är mycket otrygga om de går ut ensamma en sen kväll i området de bor i, men bland kvinnor är siffran 24 %. Jämfört med hela staden är den siffran 10 %.

Andelen boende i Rinkeby som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 27 %, vilket är en ökning från tidigare trygghetsmätning 2017 (23 %). För hela Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning är motsvarande siffra 25 %.

Området som ska bebyggas är en obebyggd markparkering. Genom att tillskapa bostäder på platsen ökar tryggheten kring gaturummen vid Fornbyvägen och Nybykroken. Projektets

genomförande innebär också ett tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge, vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då kvinnor i högre grad nyttjar kollektivtrafik.

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.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

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

I övrigt anses inte några särskilda risker och/eller osäkerheter föreligga.

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. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av moderna hyresrättslägenheter i ett bra kommunikationsläge. Projektet möjliggör även för ökad trivsel och trygghet i gaturummet mot Fornbyvägen och Nybykroken genom att den befintliga hårdgjorda markparkeringen bebyggs med bostäder och parkering i garage.

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

Slut