

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 260 86**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Nya bostäder och förskola inom fastigheten Ålsten 1:1 i Smedslätten

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för ny bebyggelse med bostäder och förskola inom fastigheten Ålsten 1:1 i Smedslätten enligt förslag i ärendet och ger kontoret i uppdrag att återkomma med förslag till markanvisningar och inriktningsbeslut.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

I linje med Exploateringsnämndens uppdrag i budget 2018 att bidra till en blandning av upplåtelseformer i hela staden och att bygga hyresrätter i områden som idag domineras av bostadsrätter eller äganderätter har exploateringskontoret tagit fram ett idéförslag till ny bebyggelse i stadsdelen Smedslätten, som här redovisas för nämnden i ett mycket tidigt skede.

Kontorets förslag avser ett område söder om Alviksvägen, intill Smedslättens tennishall och ned mot Solviksbadet i stadsdelen Smedslätten, i Ålstensskogen. På platsen finns Solviksängen, en parklek och en förskola med tillfälligt bygglov som löper ut 2019. Trafken till Solviksbadet och förskolan går idag på parkvägar i området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 260 86
Växel 08-508 276 00
niklas.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Förslaget bygger på att planlägga ett område längs Alviksvägen och ned mot den nuvarande förskolan för bostäder och för en permanent förskola, med en allmän gata till parkeringen vid Solviksbadet. Ålstens Skogsväg kan då frigöras från biltrafik.

Projektiden är i ett mycket tidigt skede, och kommande omfattning, läge och utformning är i allt väsentligt ännu inte utredda.

Platsen bedöms preliminärt kunna inrymma ca 200 lägenheter samt förskola. Av bostäderna föreslås preliminärt 60-70 % utgöra hyresrätter, och 30-40% bostadsrätter. Slutlig fördelning görs i senare skede när underlag finns för inriktningsbeslut.

Förslaget erfordrar ny detaljplan. Beslut om planbeställning föreslås ske i samband med markanvisningar och inriktningsbeslut. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Utredningsbeslut tas på delegation av kontoret, preliminärt bedöms utredningskostnaderna inför inriktningsbeslut till ca 3 mnkr.

Projektet är i ett så tidigt skede att underlag saknas för inriktningsbeslut. Kontoret bedömer ändå att förslaget är rimligt att genomföra med en god ekonomi för staden.

Kontoret anser att förslaget har mycket goda förutsättningar att bidra till att uppfylla KFs mål om bostadsbyggandet, om blandade upplåtelseformer och att öka byggandet av hyresrätter i ett område där nästan inga bostäder byggts på lång tid.

Platsen har också mycket bra förutsättningar att skapa goda bostäder, vara merparten hyresrätter, i ett mycket attraktivt och grönt läge nära kollektivtrafik.

Bakgrund

I stadens budget har under en rad år funnits tydliga målsättningar och uppdrag om att hålla en hög takt i bostadsbyggandet. Under lång tid har det också, med lite varierande formuleringar, funnits mål om att eftersträva blandade upplåtelseformer inom alla stadsdelar.

2018 års budget anger att ”Exploateringsnämnden ska bidra till att det finns en blandning av upplåtelseformer i hela staden. Att bygga nya hyresrätter i områden som idag domineras av bostadsrätter eller äganderätter är prioriterat.”

Budget och andra styrdokument som översiktsplanen och investeringsstrategin betonar också vikten av att använda alla möjligheter att bygga i områden som har en utbyggd teknisk och social infrastruktur, med kollektivtrafik, förskolor etc. För att nå bostads målet erfordras också att ny bostadsbebyggelse prövas och genomförs i alla stadsdelar, efter de skiftande förutsättningarna på varje plats.

Staden har också genomgått stora förändringar under perioden sedan 2002 och fortsätter att utvecklas, i ökande takt. I Bromma stadsdelsnämndsområde har bl.a. omvandlingarna av Mariehäll (Annedal) och Beckomberga, samt ny bebyggelse i Blackeberg bidragit med många nya bostäder. Stora delar av Bromma är skyddat, som naturreservat, eller som riksintressen för kulturmiljövården, andra delar påverkas av flygplatsen så att bostadsbyggande inte är möjligt där.

Under samma period har de södra delarna av Bromma, i huvudsak stadsdelarna längs Nockebybanan, inte utvecklats i motsvarande grad, trots väl utbyggd kollektivtrafik och annan service.

Av de projekt som markanvisats i stadsdelarna Olovslund, Högländet, Ålsten, Smedslätten och Äppelviken sedan 2002, när bostadsbyggnadsmålen ökades, har endast ett projekt en detaljplan som vunnit laga kraft. Kv Skranket vid Västerledshöjden, på gränsen till Stora Mossen, markanvisades 2008 och har planerad byggstart årsskiftet 2018/19 med 41 lägenheter i bostadsrätt. Det finns inga pågående planarbeten på stadens mark i dessa stadsdelar.

I linje med kommunfullmäktiges uppdrag har kontoret därför tagit fram ett idéförslag till ny bebyggelse i stadsdelen Smedslätten, som här redovisas för nämnden i ett mycket tidigt skede, även om det inte av formella skäl krävs utredningsbeslut från nämnden i detta skede.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Området

Bebyggelsen i Smedslätten domineras av villor och småhus, av varierande åldrar. I Smedslätten med intilliggande stadsdelarna Högländet, Ålsten och Äppelviken finns totalt 3318 bostäder, av dessa är 68,5% villor och småhus, 20% bostadsrätter och 11,5% privatägda hyresrätter. De allmännyttiga bostadsbolagen har inga lägenheter i området. *(Statistik om Stockholm, per 2014-12-31)*



Översiktskarta med området markerat

Nockebybanan går genom stadsdelen, med hållplats vid Smedslättstorget. Grundskolor finns i Smedslättsskolan och Äppelviksskolan. Alviksvägen är huvudgatan som knyter ihop stadsdelen med omgivningen. Ett stort sammanhängande skogsområde, Storskogen och Nyängsparken, skiljer Smedslätten från Ålsten, i förbindelse med Ålstensskogen längs Mälaren, söder om Alviksvägen.

Förslaget

Projektidéen avser ett mindre område söder om Alviksvägen, intill Smedslättens tennishall och ned mot Solviksbadet.

Området är idag planlagt som park i en stadsplan från 1947. Norr om Alviksvägen finns villabebyggelse. Söder om Alviksvägen, omedelbart intill den föreslagna platsen, ligger Smedslättens tennishall. I södra delen av området finns en

förskola uppförd med tillfälligt bygglov, som löper ut 2019-09-30. Förskolan och parkeringen till Solviksbadet som ligger söder om den föreslagna platsen, nås via en parkväg (Ålstens skogsväg).



Ortofoto över området med omgivning

På platsen finns en stor gräsyta (Solviksängen) som öppning i den annars ganska täta Ålstensskogen, ängen leder ned mot förskolan och Solviksbadet vid Mälaren. Två parkvägar går på var sida om ängen, den ena trafikeras idag även med biltrafik. I kanten av parken finns en relativt nyanlagd parklek/lekplats.

Berörda förvaltningar har tidigare, i samråd med Sisab, provat att planlägga förskolan för permanent bruk, men inte kunat genomföra detta av kostnadsskäl, då planläggning medför krav på anläggande av allmän gata till fastigheten.

Förslaget bygger på att planlägga ett område längs Alviksvägen och ned mot den nuvarande förskolan för bostäder och för en permanent förskola, med en allmän gata hela vägen ned till

parkeringen vid Solviksbadet. Ålstens Skogsväg kan då frigöras från biltrafik.

Projektidén är som tidigare nämnts i ett tidigt skede, och projektets kommande omfattning, läge och utformning är i allt väsentligt ännu inte utredda. Nedanstående enkla principskisser kan ändå ge en preliminär vägledning om vilka möjligheter och utmaningar som platsen ger.



Ortofoto med idéskiss inlagd (bostäder i blått, förskola grönt)

Skisserna visar ett förslag med bostäder i nuvarande skogsbrynet mot den öppna ängen, med vägen i huvudsak i samma läge som nuvarande parkväg och den nya förskolan på samma plats som idag. Det ger lite svårare terrängförhållande för bostäderna, men sparar det öppna landskapsrummet och Solviksängen som rekreationsytor. Utformningen måste prövas i en kommande planprocess.

Ålstensskogen och Storskogen omfattar idag ca 48 hektar naturmark, mest skog. Förslaget i skissen tar i anspråk ca 2 ha, eller 4% av detta, för kvartersmark och gata, inräknat nuvarande förskola och parkväg.

Områdets norra del vid Alviksvägen ligger ca 500m från Nockebybanans hållplats Smedslätten.



Idéskiss inlagd i stadskartan

Platsen bedöms preliminärt kunna inrymma ca 200 lägenheter samt förskola, med en utbredning enligt skiss. Av bostäderna föreslås preliminärt 60-70 % utgöra hyresrätter, och 30-40% bostadsrätter, för att säkra en god ekonomi i genomförandet. Slutlig fördelning bör göras i senare skede inför markanvisningar, när underlag finns för att bättre bedöma kostnader och intäkter i samband med inriktningsbeslut.

Förslaget erfordrar ny detaljplan. Beslut om planbeställning föreslås ske i samband med markanvisningar och inriktningsbeslut.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomi

Utredningsbeslut tas av kontoret på delegation då kostnaderna inte överstiger 10 mnkr. Preliminärt bedöms utredningskostnaderna inför inriktningsbeslut till ca 3 mnkr.

Projektet är i ett så tidigt skede att underlag saknas för inriktningsbeslut. Kontoret bedömer ändå att förslaget är rimligt att genomföra med en god ekonomi för staden. Det ekonomiska utfallet avgörs främst av antalet lägenheter och i viss mån av andelen bostadsrätter.

Hur förslaget uppfyller stadens mål

Förslaget syftar till att bidra till KFs mål och Exploateringsnämndens uppdrag om att planera för en mångfald av boende- och upplåtelseformer och för fler hyresrätter i hela staden och att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter.

Förslaget bidrar också till uppdraget om att komplettera stadens villaområden, särskilt i kollektivtrafikhöga områden.

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Då projektet är i ett mycket tidigt skede är det svårt att med säkerhet ange hur det bidrar till alla olika mål, några anges ändå nedan.

Bostadsbebyggelse

- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafikområden
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Lokaler

I projektidén ingår en förskola.

Miljö

Bedömningar av miljöaspekter och påverkan på grönska och ekologiska samband är en del av de frågor som ska studeras mer inför markanvisningar. T.ex. finns förekomst av groddjur i området, som också är en del i ett större särskilt betydelsefullt ekologiskt område. Förslaget berör en mycket begränsad del av det stora skogsområdet, parkvägar och platsen för nuvarande förskolan är tidigare ianspråktaget.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Platsen ger förutsättningar för en mycket god boendemiljö för barn och tillför permanenta förskoleplatser.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut och markanvisningar, preliminärt kvartal 2-3 2019.

Projektet har ännu inte någon tidplan.

Risker och osäkerheter

I detta mycket tidiga skede är det inte meningsfullt att närmare beskriva osäkerheter och risker. En utförligare redovisning ska på sedvanligt vis ske inför inriktningsbeslut.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret om utbyggnadsförslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förslaget har mycket goda förutsättningar att bidra till att uppfylla KFs mål om bostadsbyggandet, om blandade upplåtelseformer och att öka byggandet i ett område där nästan inga bostäder byggts på lång tid.

Platsen har också mycket bra förutsättningar att skapa goda bostäder, varav merparten hyresrätter, i ett mycket attraktivt och grönt läge nära kollektivtrafik. Det mycket begränsade ianspråktagandet av naturmark anser kontoret ytterst rimligt att utreda i relation till stadsdelens stora tillgångar av natur- och grönytor och i relation till motsvarande förhållanden i andra stadsdelar där omfattande förtätningar och nybebyggelse sker.

Projektet är i ett mycket tidigt skede, och det återstår en rad frågor att utreda innan det till fullo går att bedöma potentialen och genomförbarheten i förslaget.

Slut