

Handläggare
Michaela Jögi
08-508 276 24**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 i Norra Ängby samt Beckomberga till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 276 24
Växel [telefon]
michaela.jogi@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
[Hemsida]

Sammanfattning

Stockholmshem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100-120 lägenheter i stadsdelen Norra Ängby i Bromma.

Exploateringsnämnden anvisade 2008-04-10 samma plats till Stockholmshem (E2007-513-01221). Bebyggelse prövades då i en detaljplaneprocess (Dnr 2008-08067). Planen omfattade cirka 110 hyreslägenheter. Planen antogs av Stadsbyggnadsnämnden (2011-09-29), men upphävdes av Länsstyrelsen efter överklagande till mark-och miljödomstolen. Anledningen till överklagandet var att en del av marken som användes i detaljplanen ingick i Dp 2002-12850-54 som fortfarande hade genomförandetid kvar. Genomförandetiden löpte ut 2019-07-15 vilket nu möjliggör en ny planläggning av marken.

Kontoret föreslår en direktanvisning till Stockholmshem med anledning av tidigare upprättad detaljplan på samma plats.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Parkering skall ske i garage under den nya bebyggelsen så långt det är möjligt.

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.

En elnätstation behöver flyttas till en ny plats i närområdet. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 9 mnkr.

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar för att ge ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i en stadsdel som i övrigt domineras av villabebyggelse. Det har ett bra kommunikationsläge invid Råcksta tunnelbanestation. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Bakgrund till markanvisningen

AB Stockholmshem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100-120 lägenheter i stadsdelen Norra Ängby i Bromma. Området är parkmark enligt gällande plan.

Exploateringsnämnden anvisade 2008-04-10 samma plats till Stockholmshem (E2007-513-01221). Bebyggelse prövades då i en detaljplaneprocess (Dnr 2008-08067). Planen omfattade cirka 110 hyreslägenheter. Planen antogs av Stadsbyggnadsnämnden (2011-09-29), men upphävdes av Länsstyrelsen efter överklagande till mark-och miljödomstolen. Anledningen till överklagandet var att del av marken som användes i detaljplanen ingick i Dp 2002-12850-54 som fortfarande hade genomförandetid kvar. Genomförandetiden löper ut 2019-07-15 vilket nu möjliggör en planläggning av marken.

Stockholmshem vill återigen pröva ny bebyggelse på platsen, utifrån dagens situation och stadens gällande riktlinjer. En ny prövning av bebyggelse på platsen behöver anpassa sig till de rådande planeringsinriktningar som gör sig gällande idag. Till detta hör framförallt den senaste översiktsplanen, men även andra styrdokument och principer som gäller, t.ex. riktlinjer för dagvattenhantering, miljökvalitetsnormer och energikrav.

Ett omtag kräver också att volymer, placering och gestaltning åter studeras utifrån de nya och uppdaterade förutsättningarna.

Kontoret föreslår en direktanvisning till Stockholmshem med anledning av tidigare upprättad detaljplan på samma plats.

Bolaget har under de senaste 4 åren fått markanvisningar för totalt 1904 lägenheter.

Området ersätter del av stadsplan Pl 6333 från 1965, del av Pl 7875 från 1981 och del av Dp 2002-12850 samt Dp 2002-17222. Det berörda området består av parkmark.

Pl 6333: Plan från 1965 där planområdet betecknas som park. Avsedd som personalbostäder till Beckomberga sjukhus.

Pl 7875: kv Tunet mm. Plan från 1980. Planområdet betecknas som park. Avsedd som bostadshotell för pensionärer, park och

kolonilotter.

Dp 2002-12850: Kv Långskeppet mm. Laga kraft 2004-07-15.
Har en genomförandetid på 15 2019-07-15. Planområdet
betecknas som park. Avsedd som bostadslägenheter.
Ombyggnation av äldre personalbostäder till hyreslägenheter.

Dp 2002-17222: Kv Räknestickan mm. Laga kraft 2006-05-12.

I Norra Ängby finns totalt 2 254 bostäder varav 66 % småhus
(äganderätter), 20,5 % hyresrätter varav 5 % specialbostäder och
15,2 % bostadsrätter varav 1,3 % specialbostäder.

I Beckomberga finns totalt 2 646 bostäder varav 8,1 % småhus
(äganderätter), 21,7 % hyresrätter varav 6,3 % specialbostäder
och 7,9 % som tillhör allmännyttan och 70,3 % bostadsrätter
varav 0,3 % specialbostäder. Statistiken är hämtad från
statistik.stockholm.se från år 2018.

Söder om markanvisningsområdet längs Råckstavägen och
Bergslagsvägen bygger Svenska Bostäder ”Snabba bostäder” på
parkmark enligt gällande plan med tillfälligt bygglov. Totalt sett
ca 390 ungdoms- och studentlägenheter. Råckstavägen beräknas
vara inflyttningsklart i december i år och Bergslagsvägen
beräknas vara inflyttningsklart till december 2020.



*Föreslagen plats, röd markering, för markanvisning längs med
Råckstavägen/Björketorpsvägen*

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 ca 100-120 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Föreslagen plats för markanvisning markerat med blått

Exploateringsens 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. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Parkering planeras att ske i garage. P-tal fastställs i detaljplaneprocessen.

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 utgifter 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

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

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Den aktuella exploateringen avser 100-120 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Norra Ängby i dag finns

419 lägenheter i hyresrätt och Beckomberga finns det 572 hyresrätter.

Miljö

Kontorets miljöbedömning är, med hänvisning till den tidigare detaljplaneprocessen på samma plats, att bebyggelse inom det föreslagna området inte medför någon betydande påverkan på omgivande områden.

Längs med Råckstavägen är bullernivåerna höga (+60 dB). Inom det utpekade området spiller bullernivåerna in en bit med bullernivåer omkring 55-60 dB. Närmare befintlig bebyggelse i Långskeppet och vid koloniområdet är bullernivåerna lägre, med nivåer under 55 dB.

Längs med Råckstavägen planerar Ellevio för en förläggning av en 400 kv kabel. Detta kommer att påverka ett projekt på platsen, genom schaktningsbegränsningar samt buffertzon för magnetfält 9 meter från mitten av schaktet. Denna mark kan inte bebyggas men det får planteras med mindre växter till exempel gräs, blomsterplanteringar, buskar etc.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon särskild påverkan på 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 2017 visar på skillnader mellan könen. I Bromma är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 4 % kvinnor och 3 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 21 % kvinnor och 14 % män.

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 detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18-24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk att projektet inte kan genomföras enligt tidplan på grund av Ellevios kabelförläggning längs med Råckstavägen, då det finns en risk att genomförandetiden för de båda projekten inträffar samtidigt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till föreslagen markanvisning och informerat stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i stadsdelen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut