

Handläggare
Sofia Iderheim
08-508 264 90**Till**
Exploateringsnämnden
2014-04-03

Markanvisning för tillfälliga bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 i Norra Ängby till AB Svenska bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för ca 300 tillfälliga bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att i samverkan med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret verka för ett genomförande av projektet.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden anvisar mark för totalt ca 300 tillfälliga bostäder på två platser inom fastigheten Grimsta 1:5 till AB Svenska Bostäder, nedan kallat bolaget. Marken ägs av Stockholms stad och är i båda fallen planlagd som park. Nämnden ger kontoret i uppdrag att tillsammans med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret verka för ett genomförande av projektet.

Syftet med projektet är att snabbt möjliggöra byggnation av bostäder för unga. Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan där konceptet ”Snabba hus” föreslås. På två platser, en sydväst om kvarteret Långskeppet intill Råckstavägen och en sydost om kvarteret Tanken intill Bergslagsvägen, föreslår exploateringskontoret att mark anvisas till Bolaget. Inget markanvisningsavtal tecknas utan i stället krävs tillstånd för upplåtelse på allmän platsmark och beviljat bygglov innan byggnation får påbörjas.

Bostäderna byggs enligt konceptet Snabba hus där moduler kombineras på olika sätt. Modulerna är möjliga att montera ned och flytta på, vilket ska ske då de tillfälliga byggloven går ut.

Bostäderna blir hyresrätter och är tänkte för unga människor.

Viktiga frågor att utreda vidare under bygglovsprocessen är bland annat trafikbuller, riksintresset Norra Ängby och åtgärder för att tillgängliggöra grönstråket från Råcksta träsk och norrut längs Råckstavägen.

Bolaget ska efter upplåtelse av allmän platsmark till trafikkontoret betala den avgift som upplåtelsen anger. Exploateringskontoret får därmed inga intäkter på exploateringen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet överskottsresultat till staden.

Exploateringen kräver ingen detaljplan då allmän platsmark upplåts med tillstånd från trafikkontoret. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i bygglovsprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan där konceptet ”Snabba hus” föreslås.

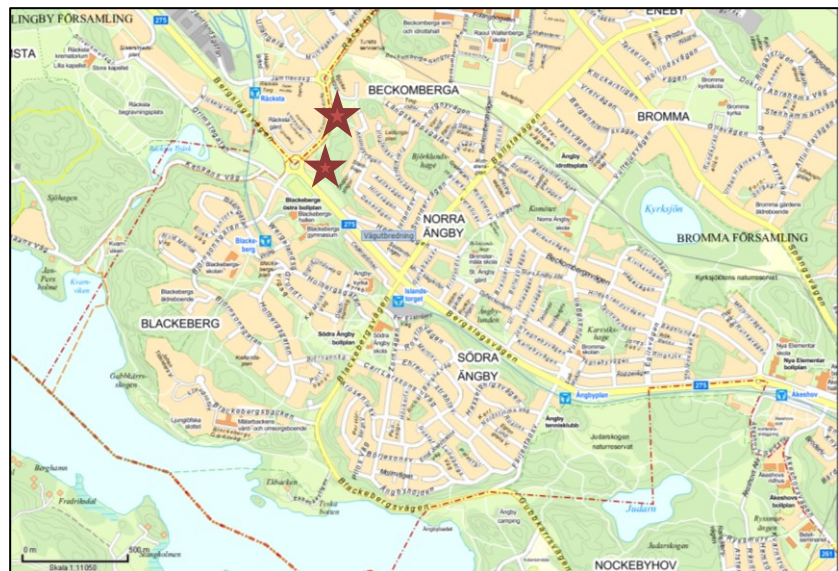
Områdena som berörs i detta ärende ligger intill Råckstavägen, sydväst om kvarteret Långskeppet, och intill Bergslagsvägen, sydost om kvarteret Tanken.

För områdena gäller detaljplaner enligt vilka fastigheten är avsedd för parkändamål. Båda platserna är öppna grösytor inom det grönstråk som går från Råcksta träsk och norrut genom Norra Ängby.

Båda områdena är obebyggda och ligger i nära anslutning till Råcksta- respektive Bergslagsvägen. Eventuellt berörs båda platserna av riksintresset för Norra Ängby till vissa delar. Norra Ängby utgörs till största delen av villabebyggelse.

Närliggande stora pågående projekt och planarbeten är bland annat följande: Vällingby parkstad på västra sidan om Råckstavägen där ca 1400 nya bostäder är under uppförande. Vid Islandstorget mellan Blackeberg och Södra Ängby har ett detaljplanearbete nyligen påbörjats, baserat på områdesprogrammet för Blackebergsvägen m.m. I Beckomberga sjukhusområde pågår om- och nybyggnation inom och intill de gamla sjukhusbyggnaderna.

Det finns enstaka förfrågningar om markanvisningar för bostäder längs med Råckstavägen och för verksamheter längs med Bergslagsvägen vilka inkommit de senaste åren.



De båda platserna för markanvisningen markeras med stjärnor.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Exploateringskontoret direktanvisar två områden vilka totalt omfattar ca 300 tillfälliga bostäder till Bolaget.

Förslaget på markanvisning innehåller nybyggnation av ca 300 tillfälliga lägenheter i moduler sammansatta till flerbostadshus. Lägenheterna föreslås upplåtas med hyresrätt. De platser som är aktuella för byggnation är de som redovisas på ortofotot nedan. Områdena är de markerade med nr 1 sydväst om kvarteret Långskeppet och nr 2 sydost om Tanken 1 längs med Bergslagsvägen.



Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i bygglovsprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 utredningskostnader, tillståndskostnader, bygglovskostnader, återställningskostnader, anslutningsavgifter för vatten och avlopp och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Upplåtelse av allmän platsmark ger intäkter till trafikkontoret i form av den avgift som tas ut för upplåtelsen. Exploateringskontorets kostnader begränsas till egen tid för personal.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för.

Slutsats-ekonomi

Projektet ger inget överskott till exploateringskontoret. Bolaget står för de kostnader som uppkommer med anledning av byggnationen och trafikkontoret tar ut en avgift för upplåtelse av allmän platsmark.

De kostnader som uppstår för exploateringskontoret är sådana att de kan godkännas på delegation inom kontoret.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Den aktuella exploateringen avser ca 300 tillfälliga lägenheter i hyresrätt för ungdomar. Dessa bostäder bidrar till att uppnå Stadens mål för bostadsbyggande.

Byggnationen bidrar till att koppla samman stadens olika delar genom att binda samman bebyggelse på båda sidor om Råcksta- respektive Bergslagsvägen och till att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Miljö

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat trafikbuller, närheten till stora vägar och möjligheterna för växt- och djurliv att använda det grönstråk som går från Råcksta träskt och norrut i Norra Ängby.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Platserna tas tillfälligt i anspråk och ska återställas när byggnaderna tagits bort då de tillfälliga byggloven gått ut.

I processen ska utredas vilka åtgärder som bör utföras för att förbättra/förstärka sambanden mellan befintliga stadsdelar och grönstråk.

Energihushållning

Bolaget ska förbinda 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

Projektet har ingen negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Byggnation kan påbörjas då upplåtelse av allmän platsmark samt beviljat och laga kraftvunnet byggnadslov för bostäderna finns. Detta sker preliminärt 2014.

Det här är det sista beslutstillfället för Exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

En eventuell risk i detta projekt är riksintresset för Norra Ängby och hur det bedöms utifrån möjligheten att bygga nya tillfälliga bostäder inom området samt bullerfrågor längs med Bergslagsvägen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen. Projektet bidrar till att uppfylla det utökade målet om antalet markanvisade bostäder i Stockholm. Bostäderna kommer dessutom att ligga relativt bra till vad gäller kollektivtrafik och den gröna tunnelbanelinjens stationer i Blackeberg och Råcksta.

Projektet kan snabbt bidra till att bostäder byggs då någon väntan på en detaljplaneprocess inte behövs.

Slut