

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77**Till**
Exploateringsnämnden
2018-02-01

Markanvisning för bostäder och handel inom fastigheten Vårdaren 1 och del av fastigheten Parkträdet 1 i Råcksta till ”Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853”

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och handel inom fastigheten Vårdaren 1 och del av Parkträdet 1 till Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 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 Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 267 77
Växel 08-508 276 00
anna-greta.holmbom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, nedan kallat Fonden, innehar tomträtt av fastigheten Vårdaren 1 i Råcksta. Inom fastigheten finns ca 500 lägenheter med hyresrätt.

Fondens målsättning och ambition är att tillhandahålla lägenheter med en relativt låg hyra. Ett krav enligt fondens stadgar är att hyresgästen främst är arbetare.

Fonden har sökt markanvisning för utökad byggrätt inom fastigheten Vårdaren 1. Fonden planerar att bygga ca 160 lägenheter genom att komplettera området med flerbostadshus där så är möjligt. Byggnaderna föreslås uppföras i 4 – 5 våningar, de högre mot Söderberga Allé. Vidare föreslås att en del av fastigheten Parkträdet 1 anvisas till Fonden och läggs samman med Vårdaren 1 för att utöka bebyggelsemöjligheterna.

Inom fastigheten Vårdaren 1 finns en matvarubutik. I samband med nybyggnad inom området avser Fonden att utöka matvarubutikens yta och komplettera med ytterligare butiker i de nya bostadshusen mot Söderberga Allé.

Ett befintligt parkeringshus rivs. Parkering planeras i underjordiska garage under de nya bostadshusen.

Ett tomträttsavtal finns mellan Stockholms kommun och Fonden avseende befintlig bebyggelse inom fastigheten Vårdaren 1. När en detaljplan för ökad byggrätt tagits fram och när fastighetsreglering är genomförd skall ett tillägg till tomträttsavtalet upprättas mellan parterna.

Infrastruktur finns i området varför Exploateringskontoret inte räknar med några större utgifter i samband med projektets genomförande. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott i form av ökad tomträttsavgäld till staden.

Exploateringskontoret anser att det är ett bra projekt och att det är positivt att fler bostäder och butiker byggs i området. Kontoret föreslår att exploateringskontoret anvisar mark för utökad byggrätt för bostäder och handel inom Vårdaren 1 och del av Parkträdet 1.

Bakgrund till markanvisningen

Fonden innehar tomträttsfastigheten Vårdaren 1 i Råcksta och har inkommit med en ansökan om markanvisning för utökad byggrätt för bostadsbebyggelse inom den egna tomträttsfastigheten. En del av marken inom stadens fastighet Parkträdet 1 föreslås anvisas till Fonden för sammanslagning med Vårdaren 1 och

därmed öka utbyggnadsmöjligheten. Utbyggnadsförslaget innehåller ca 160 nya hyreslägenheter.

Byggnaderna inom fastigheten Vårdaren 1 i stadsdelen Råcksta uppfördes under 1970-talet och är typiska för miljonprogrammets arkitektur. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostäder, handel, barnstuga samt allmänt ändamål.

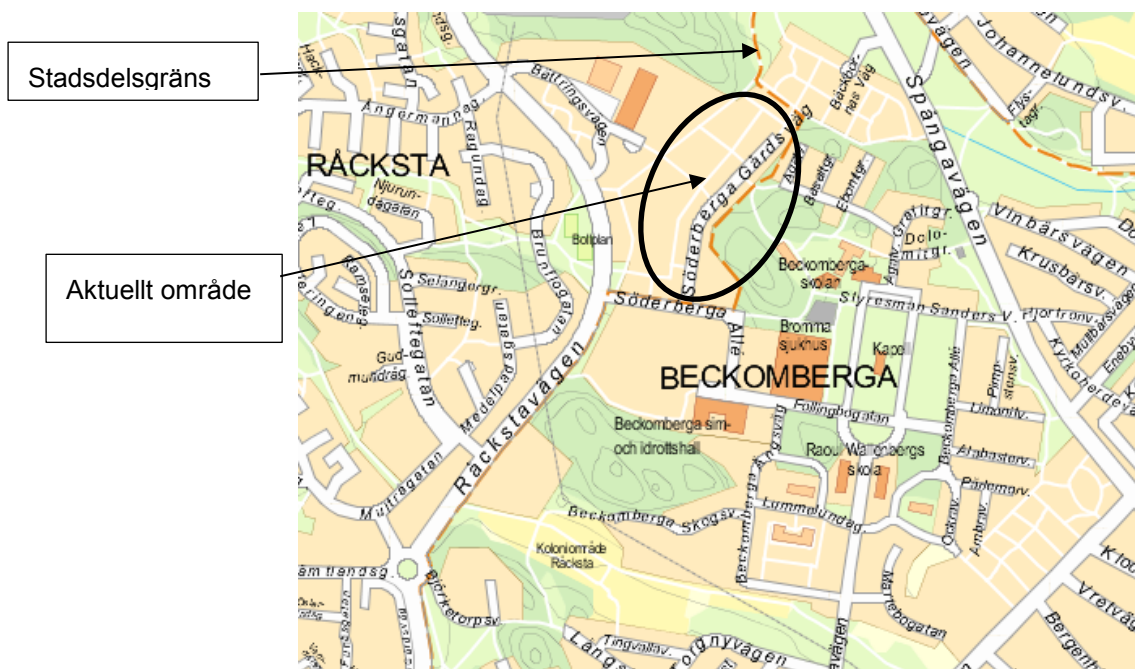
Fonden äger även förskolebyggnader i närområdet inom fastigheterna Vårdaren 2 och Vårdaren 3 samt innehar ytterligare ca 100 lägenheter, gruppboende och förskola inom en närliggande fastighet Vårdträdet 1.

Fonden är Sveriges äldsta bostadsstiftelse. Stiftelsen äger och förvaltar 1417 bostadslägenheter och 7 300 kvm lokalyta i Stockholm. Stiftelsens uppdrag är att uppföra och förvalta goda bostäder åt främst arbetare eller därmed jämställda boende i Stockholm. Alla lägenheter förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Stiftelsen är medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Fastighetsägarna. Sedan 2006 är Arbetarebostadsfonden en privat stiftelse. Dess ekonomiska vinster stannar i verksamheten för att användas till att reparera, underhålla och utveckla fastighetsbeståndet och erbjuda hyresgästerna ett bra boende till en låg avgift.
(Källa: www.arbetarebostadsfonden.se)



Markanvisningsområdet med tomträttsfastigheten Vårdaren 1 och del av Parkträdet 1.

Bostadsområdet, som ligger i Råcksta inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, gränsar till Beckomberga inom Bromma stadsdelsförvaltning. Området Söderberga Gård i Beckomberga byggdes under 1990-talet och på senare år har nybebyggelse skett på privat mark inom det tidigare sjukhusområdet i Beckomberga. Stadsdelen Beckomberga har ca 5000 innevånare (dec 2015).



Inom fastigheten Vårdaren 1 finns en matvarubutik. Stor del av butikens kundunderlag finns inom stadsdelen Beckomberga.

Inom Råcksta finns relativt många flerbostadshus och flertalet är upplåtna med hyresrätt. Av totalt 3100 lägenheter var 2600 hyresrättslägenheter i dec 2014 (Källa: "Statistik om Stockholm"). Allmännyttan innehar knappt 600 av hyreslägenheterna. I Beckomberga råder motsatt förhållande. I dec 2014 var 1050 lägenheter upplåtna med bostadsrätt av totalt 1362 lägenheter.

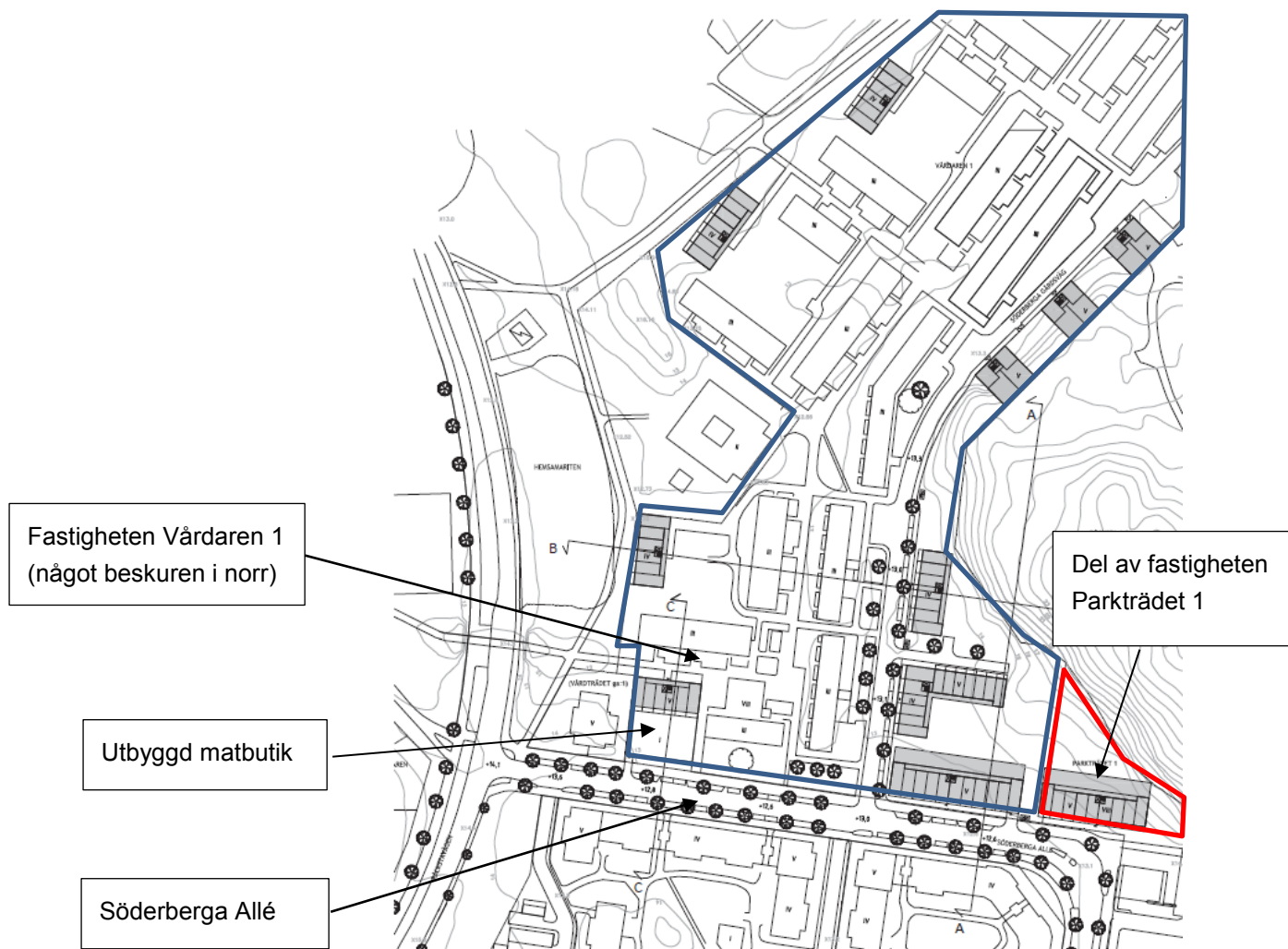
Markanvisning

Fastigheten Vårdaren 1 innehåller i dag ca 500 lägenheter med hyresrätt och en matvarubutik. Fondens förslag innehåller nybyggnation av ca 160 lägenheter inom befintlig tomträttsfastighet Vårdaren 1 samt inom del av fastigheten Parkträdet 1 samt utbyggnad av butiksytor. Då större delen av den tillkommande bebyggelsen sker på parkeringsytor är en förutsättning att parkering ordnas i garage under mark.

Markanvisningen innebär förslag till utökad byggrätt inom Fondens tomträttsfastighet Vårdaren 1 samt komplettering med mark från del av stadens fastighet Parkträdet 1. Fastigheten Parkträdet 1 är planlagd för bostadshus men används till annat ändamål genom arrende för parkering mm. Exploaterings 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 ska upplåtas med tomträtt genom att tilläggsavtal upprättas till gällande tomträttsavtal.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Fonden enligt detta utlåtande.



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets förslag till placering av nya bostadshus. Förslagets innehåll kommer att prövas i planprocessen.

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 kan tas på delegation inom kontoret.

Marken upplåts med tomträtt. Tilläggsavtal till tomträttsavtal skall tecknas.

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.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i form av ökade tomträttsavgälder.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet uppfyller stadens mål att markanvisa för byggande av fler lägenheter och att minst hälften ska vara hyreslägenheter.

Markanvisningen till Fonden, som har som mål att bygga billiga hyresrätter, bidrar till att stadens mål att nå minskade boendekostnader.

Projektet kopplar samman stadsdelarna Beckomberga och Råcksta på så sätt att lokal service kan nyttjas över stadsdelsgränsen.

Att bygga fler hyreslägenheter gynnar mångfalden i närområdet. Den aktuella exploateringen avser 160 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i den närliggande stadsdelen Beckomberga finns mest bostadsrätter.

Lokaler

Inom området finns en matvarubutik. Matvarubutiken är mycket viktig för närområdet. Fonden planerar utbyggnad av matvarubutikens yta samt föreslår att ytterligare några butiker byggs i de nya bostadshusen mot Söderberga Allé.

Inom området finns en större och en mindre förskola. Vidare finns ett gruppboende inom Fondens tomträttsfastighet Vårdträdet 1.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på området då all nybyggnad sker på kvartersmark.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

All nybebyggelse föreslås inom kvartersmark. Eventuell kompensation för ianspråktagen grönyta får utredas vidare och kompensationen bör i så fall vara inom kvartersmark.

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

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. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har relativt små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Förskolor finns i närområdet. Närmaste skola finns inom Beckombergaområdet. Behov av tillgång till förskola och skola kommer att ses över i samband med detaljplaneprocessen. Inom det befintliga området finns platser för lek. Lekplatser inom de befintliga gårdsbildningarna bör ses över i samband med att nya byggnader byggs intill gårdarna.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 20 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Exploateringskontoret bedömer att genomförandebeslut kan fattas inom kontorets delegation.

Risker och osäkerheter

Några större risker med genomförandet föreligger inte. All bebyggelse planeras på befintlig kvartersmark. Största osäkerheten vad gäller tidplan för byggstart är när en ny detaljplan kan upprättas och vinna laga kraft.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget. Exploateringskontoret har en dialog med Stadsdelsförvaltningen om behov av förskola och behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Fonden har två förskolor inom fastigheten Vårdaren 1 och ett gruppboende inom tomträttsfastigheten Vårdträdet 1.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att bostadsförtätningen inom stadsdelen Råcksta intill Beckomberga är ett intressant utvecklingsprojekt. Den

befintliga boendemiljön inom fastigheten Vårdaren 1 kompletteras med nya moderna bostadshus. Områdets service i form av matvarubutik utvecklas och nya butiksytor planeras. Sammantaget kommer detta att bli en positiv utveckling för området vid gränsen mellan Råcksta och Beckomberga.

Kontoret anser att Fondens mål att bygga billiga hyresrätter är en mycket bra ambition.

Slut