

2020-09-16
Dnr E2020-04309**Handläggare**
Frida Månsson
08-508 264 05**Till**
Exploateringsnämnden
2020-11-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Vårdhemmet 2 och del av Råcksta 1:21 i Råcksta till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Vårdhemmet 2 och del av Råcksta 1:21 till Stockholmshem AB 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
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 490 hyresrätter i flerbostadshus. AB Stockholmshem innehar tomträtt på fastigheten Vårdhemmet 2. Inom fastigheten planeras för ca 370 nya hyresrätter där en viss andel är genomgångsbostäder för unga (18-25 år) och ensamkommande nyanlända (SHIS). Vidare föreslås en del av fastigheten Råcksta 1:21 anvisas till AB Stockholmshem för att utöka bebyggelsemöjligheterna med ytterligare ca 120 hyresrätter.

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.

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

Kontoret anser att hyresbostäder och genomgångsbostäder för unga och nyanlända är ett positivt tillskott i området. Det finns potential att genom detaljplanen tillskapa goda boendemiljöer i naturnära läge vilket kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Bakgrund till markanvisningen

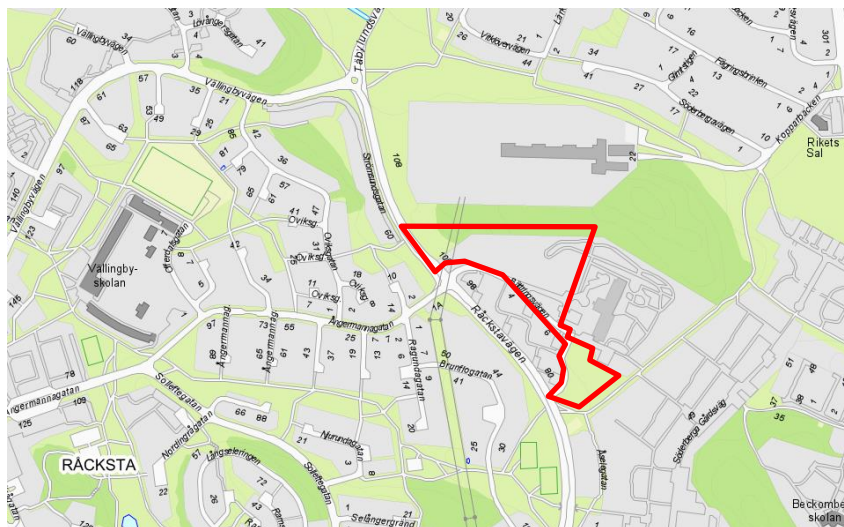
AB Stockholmshem innehar tomträtt på fastigheten Vårdhemmet 2. AB Stockholmshem har under en längre tid fört diskussioner om att utveckla fastigheten med nya bostäder. På fastighetens västra sida löper luftledningar som Ellevio nu markförlägger inom ramen för projekt Stockholm ström. Detta frigör utrymme och bidrar till att ett helhetsgrepp kan tas vid planering av området.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 21 markanvisningar om totalt 2039 lägenheter.

Vårdhemmet 2 har direkt koppling till Råckstavägen och består till stor del av sluttande naturmark. Närområdet har en varierad typologi bestående av så väl kvartersbebyggelse, friliggande mindre flerbostadshus samt villabebyggelse och radhus. I anslutning till fastigheten finns fem stycken punkthus med vit putsad fasad i fem våningar som byggdes år 2010.

För området gäller en stadsplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål. På del av Råcksta 1:21 som föreslås för bostäder gäller en detaljplan avsedd för park.

Aktuellt planområde är i översiktsplanen utpekade som ett område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Bebyggelsestrukturen i Vällingby och Råcksta kännetecknas av den låga centrumbebyggelsen med omgivande punkthus och en gradvis nedtrappning i skala med radhus och villor i ytterkanterna.



Ungefärlig avgränsning är rödmarkerad i kartan.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 490 lägenheter i flerbostadshus. Ca 370 nya hyresrätter planeras inom Bolagets befintliga tomträtt där en viss andel är genomgångsbostäder för unga (18-25 år) och ensamkommande nyanlända (SHIS). Den befintliga byggnaden på Vårdhemmet 2 som idag inrymmer ca 204 små genomgångsbostäder är i dåligt skick och planeras rivas. Beståndet ersätts med ca 200 nya SHIS-lägenheter med en mer varierad lägenhetsstorlek som på ett bättre sätt uppfyller SHIS önskemål. Det blir ungefär lika många genomgångsbostäder som idag, men med betydligt mer yta. Det finns möjlighet att återanvända grundläggningen för den befintliga byggnaden till parkeringsgarage. Nivåskillnaderna på platsen gör att det går att köra in på två olika nivåer och därmed slippa garageramper. De två garageplanen föreslås ha bostäder och gemensamma ytor mot gata. Parkering löses i övrigt i underjordiskt garage.

Vidare föreslås en del av fastigheten Råcksta 1:21 anvisas till AB Stockholms hem för att utöka bebyggelsemöjligheterna med ytterligare cirka 120 hyresrätter. En gruppbostad med ca sju lägenheter planeras för inom ramen för LSS.

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.

Ett tomträttsavtal finns mellan staden och AB Stockholmshem avseende befintlig bebyggelse inom fastigheten Vårdhemmet 2. När en detaljplan för ökad byggrätt tagits fram och när fastighetsreglering är genomförd skall ett tillägg till tomträttsavtalet upprättas mellan parterna.

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 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

Aktuellt planområde är i översiktsplanen utpekad som ett område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

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

Projektet bidrar till en mångfald av upplåtelseformer. Den aktuella exploateringen avser ca 490 bostäder i hyresrätt. I närbelägna Beckomberga och Nälsta finns mest bostadsrätter och villor/radhus.

En utveckling av platsen och tillförande av bostäder kan bidra till målet om en växande stad. Bostadsbristen drabbar inte minst grupper med svag ekonomi och förslaget bidrar till att möjliggöra bostadsbyggande för bland annat unga och nyanlända i genomgångsbostäder och försöks- och träningslägenheter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Vällingby-Råcksta är ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet miljöbalken. Gränsen för riksintresset går i Råckstavägen, strax utanför planområdet.

Skogspartiet norr om aktuellt område är utpekad som en livsmiljö för skyddsvärda arter och är ekologiskt värdefullt.

Naturinventering och bevarande av naturvärden ska ligga till grund för planeringen.

Parkstråket och parkvägen i södra delen av exploateringsområdet är av stor vikt att bibehålla.

Strålning från ställverket norr om utredningsområdet ska beaktas och krav på säkerhetsavstånd är cirka 50 meter för att klara riktvärdet. Genom aktuellt område går en högspänningsledning som ansluter till ställverket. Denna planeras grävas ner längs Råckstavägen.

Det är av stor vikt att bebyggelsens täthet och höjd studeras vidare och att förslaget anpassas till terräng, naturvärden och omgivning.

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

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

För närvarande uppger stadsdelen att platstillgången till förskola inom Råcksta är god. I områdets närmiljö finns både skog och Nälstastråkets öppna ytor där barn kan leka. Det är önskvärt att lokala lekplatser kan tillskapas i de nya gårdsmiljöerna inom projektet.

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.

Enligt Trygghetsmätningen 2020 har andelen otrygga utomhus i Råcksta ökat sedan senaste mätningen 2017. Generellt uppger en större andel kvinnor än män att de är extra vaksamma när de exempelvis rör sig till och från hemmet.

Genom att tillskapa nya bostadsmiljöer inom området och utmed Råckstavägen kan upplevelsen av trygghet öka då fler människor kommer att röra sig i miljön. 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.

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 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några större risker med genomförandet föreligger inte. 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.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbostad med ca sju lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Gällande behovet av ny förskola har stadsdelen meddelat att behovet för närvarande är uppfyllt inom Råcksta.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att hyresbostäder och genomgångsbostäder för unga och nyanlända är ett positivt tillskott i området. Det finns potential att genom detaljplanen tillskapa goda boendemiljöer i

naturnära läge vilket kan öka både trivseln och säkerheten i området. Det är av stor vikt att bebyggelsens täthet och höjd studeras vidare och att förslaget anpassas till terräng, naturvärden och omgivning.

Slut

Bilagor

Ortofoto