



Elisabeth Rosenberg
Ytterstad
Telefon: 08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-01-22

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Grimsta 1:2 och Råcksta 1:21 i Råcksta till Sundhem AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Grimsta 1:2 och Råcksta 1:21 i Råcksta till Sundhem AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Sundhem AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 55 lägenheter i stadsdelen Råcksta. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 55 lägenheter i 2-våningshus i form av kedjehus, där vissa hus innehåller två lägenheter och en del en lägenhet. Varje huskropp har två parkeringsplatser på tomtmark.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslut) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Förhandlingar om försäljningspriset för marken ska inledas senast 2009-06-30. Priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljus BTA vid den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen.

Kontoret föreslår att Exploateringsnämnden beslutar att anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Grimsta 1:2 och Råcksta 1:21 i Råcksta till Sundhem AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Bakgrund

Sundhem AB (nedan kallat bolaget), som är ett helägt dotterbolag till Åke Sundvall AB, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 55 lägenheter i stadsdelen Råcksta. Bebyggelsen är uppdelad på två områden, ett större vid korsningen Råckstavägen/Vällingbyvägen och ett mindre, längre söderut utefter Råckstavägen, nära Söderberga Allé.



För området vid Vällingbyvägen/Råckstavägen gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedda för parkändamål. Området ligger i utkanten av Nälsta parkstråk och genomkorsas av gång-/cykelstråk som vid en exploatering kan behöver läggas om. Området har i en områdesanalys för Nälsta parkstråk angetts som möjligt att bebygga, förutsatt att en 15 m bred grön zon sparas närmast Råckstavägen/Vällinbyvägen. Öster om Råckstavägen ligger ett ställverk.

Närmsta bebyggelse i Råcksta består av småhus (villakvarter och radhus). Ca 500m bort börjar flerbostadshusbebyggelsen som fortsätter mot Vällingby Centrum, ca 1 km bort. På Råckstavägen går regelbunden busstrafik mot Vällingby Centrum och mot Råcksta T-banestation.

Det andra området är beläget längre söderut på östra sidan om Råckstavägen och är i detaljplan också avsett för parkändamål. Det gränsar till en förskola och en transformatorstation ligger i ena änden av området. Strax norr om detta område håller Riksbyggen på att färdigställa ca 90 lägenheter i fyra till sex våningar höga flerbostadshus.

Beslut

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt under hösten 2009. Den totala investeringsutgiften bedöms inte bli högre än att genomförandebeslut kan tas på delegation av kontoret. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 55 lägenheter i 2-våningshus i form av kedjehus där vissa hus innehåller två lägenheter och en del en lägenhet. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Varje huskropp har två parkeringsplatser på tomtmark. Förslaget är speciellt utformat för denna plats med en ny typ av bebyggelse som ej prövats förut.

Det norra området får en angöringsgata parallellt med Råckstavägen och Vällingbyvägen med två eller tre infarter från Råckstavägen och Vällingbyvägen. Befintliga parkvägar behöver läggas om i vissa delar, men nuvarande sträckning behålls i stora drag. Vid omläggning av befintlig parkväg är det angeläget att intrånget i skogsmark begränsas så att branta slänter och bergsskärningar undviks. Utrymme ska finnas för belysning, snöröjning och utplacering av parkbänkar. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Råckstavägen
SITUATIONSPLAN
Sundvåls Fastighets AB
2008-09-20
Skala 1:1000



Joliark

Det andra området längre söderut på Råckstavägen får samma typ av bebyggelse med 8 huskroppar. En infart från Råckstavägen föreslås.

Exploaterings innehåll och utformning kommer i detalj att provas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år

från nämndens beslut. Enligt förslag till markanvisningsavtal ska bolaget förvärva marken.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. På grund av att stadsbyggnadskontoret just nu inte kan bedöma när planarbetet kan påbörjas, har bolaget svårt att ange en trolig byggstart och därmed första inflyttning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Eftersom Råckstavägen är relativt starkt trafikerad måste trafikbuller särskilt studeras och bebyggelsen anpassas efter detta.

Enligt miljöförvaltningen ligger ställverket på andra sidan Råckstavägen på tillräckligt långt avstånd för att inga hälsorisker från strålning mm ska uppstå.

Ekonomi

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i samband med kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktnings- och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mnkr. De framtida drift- och underhållskostnaderna inom exploateringsnämndens, trafiknämndens och Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnds ansvarsområde påverkas marginellt.

Enligt förslag till markanvisningsavtal kommer marken att säljas till Bolaget. Priset ska baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljus BTA per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2009-06-30 för att nå en uppgörelse.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på omgivande områden.



-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området vid Vällingbyvägen/Råckstavägen består av en gräsyta med parkvägar som nyttjas flitigt. Parkvägarna kommer att finnas kvar med något ändrad sträckning. Gräsytorna mellan parkvägarna är idag lågt nyttjade och kontoret anser att dessa därför kan tas i anspråk för bebyggelse.

I nu pågående projekt utefter Råckstavägen och dess närområde har kontoret avsatt sammanlagt ca 11 mnkr för olika kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmärk i Råcksta och Norra Ängby. Bland annat pågår en utbyggnad av parkvägsystemet mellan Vällingby och Kyrksjön så att det blir ett sammanhängande parkvägsstråk hela vägen. Denna komplettering beräknas kosta ca 2,4 mnkr. Som komplettering till dessa åtgärder föreslår kontoret att en skyddsplantering mot ställverket vid Råckstavägen anläggs.

- Tillgänglighet

Det bedöms inte föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och att verka för att öka bostadsbyggandet, som ett led i Stockholm stads Vision 2030.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

De barn som flyttar in i området får en god boendemiljö nära till både skola, bollplaner och grönområden.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat Hässelby/Vällingby stadsdelsförvaltning.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.



Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ändrad detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa ändring av detaljplan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut