

Handläggare
Frida Månsson
08-508 264 05

Till
Exploateringsnämnden
2019-06-13

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Råcksta till Wallenstam Fastigheter 289 AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 till Wallenstam Fastigheter 289 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneider@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Wallenstam Fastigheter 289 AB, ett helägt dotterbolag till Wallenstam AB, har ansökt om markanvisning inom del av fastigheten Grimsta 1:2. Bolaget vill uppföra ca 120 hyresrätter. På platsen finns idag ett kuperat grönområde utan särskilda rekreativa värden. Byggherren har valts genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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.

Exploateringskontoret anser att det är positivt att Råcksta kompletteras med bostäder på denna plats.



Markanvisningsområdet

Bakgrund till markanvisningen

Wallenstam AB äger ett stort bestånd av hyreslägenheter i Råcksta. Totalt har bolaget ca 1 100 lägenheter inom området. Råcksta byggdes under 1950-talet samtidigt som Vällingby. Bebyggelsen i stadsdelarna Vällingby och Råcksta omfattas av riksintresset för sin kulturmiljö enligt Miljöbalken.

Wallenstam AB har inkommit med en ansökan för ny bostadsbebyggelse om cirka 120 lägenheter i stadsdelen Råcksta. Inga andra markanvisningsansökningar har inkommit på platsen.

Bolaget har under de senaste 8 åren fått 13 markanvisningar om totalt 1 119 lägenheter.

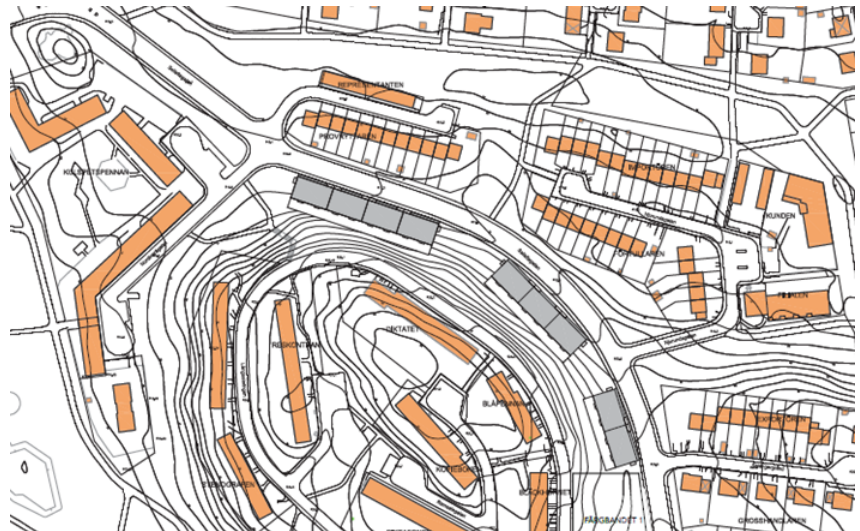
För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 120 lägenheter i flerbostadshus med karaktär av stadsradhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Planskiss över utbyggnadsförslaget.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. 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 och marken kommer upplåtas med tomträtt. Bilparkering ska i huvudsak lösas i garage under husen.

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

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

I stadsdelen Råcksta finns en blandning av friliggande villor, radhus och flerbostadshus. Genom att komplettera bebyggelsen med stadsradhus skapas på så vis en variation av hustyper.

Lokaler

Projektets möjlighet att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas i arbetet med detaljplanen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Platsen ligger i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Vällingby) och angränsar till grön – och gulklassade byggnader i Råcksta. Exploateringen måste ske i överensstämmelse med riksintresset.

Området ingår i habitatnätverk för groddjur och består av vuxen – gammal blandskog med inslag av äldre träd såsom tallar. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är hur bebyggelsen bäst kan anpassas till detta.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön, förutsatt att hänsyn tas till befintliga naturvärden och till riksintresset för kulturmiljön.

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

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn då området idag är kuperat och har låga rekreativa värden.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

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 2021 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Inga påtagliga rekreativa värden har identifierats. Det föreligger ingen risk relaterad till luftföroreningar och det finns inget som tyder på att det skulle finnas markföroreningar. Buller bör ej medföra problem för projektets genomförande.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och i huvudsak lösas i garage under husen för att inte inskränka mer på naturen än nödvändigt.

Det finns en mindre flödesväg vid skyfall längs Solleftegatan, annars bör området inte vara utsatt för översvämningsrisk. Dock samlas vatten enligt stadens skyfallsmodellering kring bebyggelse vid Njurundagatan i intilliggande kvarter.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som gjort bedömningen att stadsradhus kan prövas på platsen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringen måste ske i överensstämmelse med riksintresset och bör anpassas till naturvärdena på platsen såsom gröna kopplingar och enskilda träd. Ianspråktaga ytor bör kompenseras med ekologiska åtgärder i närområdet eller inom planområdet.

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

Slut