

Handläggare
Frida Månsson

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Firman 1 samt del av fastigheten Grimsta 1:2 i Vällingby till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom Firman 1 samt del av fastigheten Grimsta 1:2 till AB Svenska Bostäder 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 Schneidler
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
frida.mansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

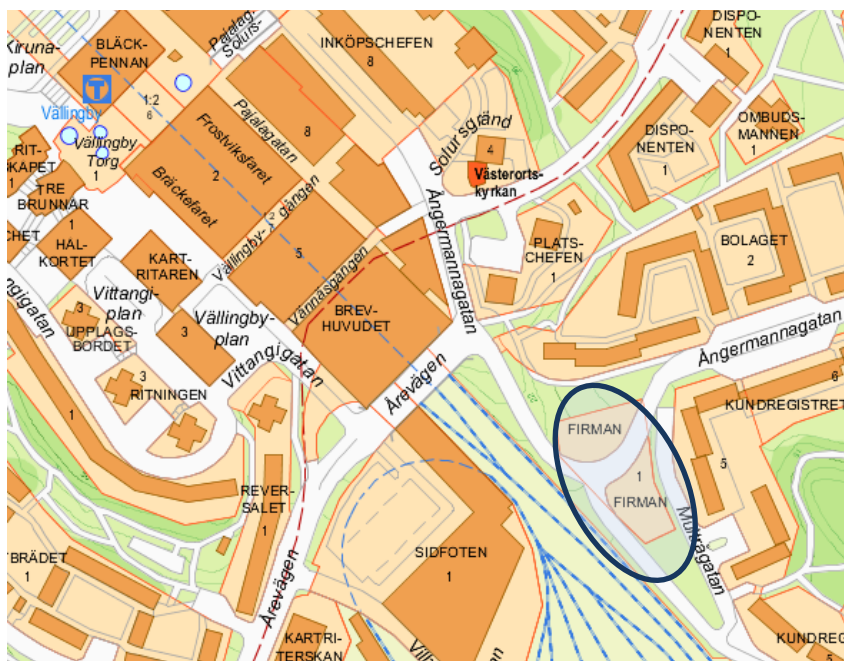
AB Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning inom Firman 1 samt del av Grimsta 1:2. Bolaget vill uppföra ca 100 hyresrätter i flerbostadshus. Området består främst av gräsytor och hårdgjord mark. Byggherren har valts genom direktanvisning.

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 Vällingby kompletteras med bostäder i detta centrumnära läge.



Markanvisningsområdet

Bakgrund till markanvisningen

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 lägenheter i stadsdelen Vällingby. Inga övriga aktuella markanvisningsansökningar finns på platsen.

Bolaget har under de senaste 6 åren fått 24 markanvisningar om totalt 3274 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Firman 1 är avsedd för garage/parkerings-ändamål. I samband med ombyggnationen av Vällingby Centrum för ett tiotal år sedan fick

Ångermannagatan en ny dragning och sedan dess består fastigheten främst av gräsytor.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 2 mars 2004 att anvisa marken till Riksbyggen. Planarbetet startades i april 2004 men lades ner efter samråd på grund av dåvarande regler för buller.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus. 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 upplåts med tomträtt. Bilparkering löses i huvudsak i garage under husen samt med eventuellt p-köp eller motsvarande i intilliggande bestånd.

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. En befintlig elnätstation berörs av projektet och kommer att flyttas till nytt läge. 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 bidrar till att uppfylla målet om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2019, varav minst 5000 bör vara hyresrätter. Området ligger nära befintlig kollektivtrafik i Vällingby centrum och med olika mobilitetsåtgärder kan behovet av bil minska.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Platsen ingår i område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Vällingby) och angränsar till grön- och gulklassade byggnader i Råcksta. Platsen ligger inom ett område med svag koppling till ett habitatnätverk för eklevande insekter och groddjur men består dock främst av bruksgräsytor och hårdgjorda ytor utan betydande naturvärden. Exploateringen bedöms vara förenlig med habitatnätverken. Längs Multrågatan öster om markanvisningsområdet finns en rad av lindar som bedöms omfattas av biotopskyddet för alléer och bör därför bevaras.

Inga påtagliga rekreativa värden har identifierats.

Det föreligger ingen särskild risk för luftföroreningar och det finns inga kända markföroreningar. Dock finns risk för markföroreningar pga att området tidigare hyst parkeringsplatser och ändrad gatudragning tyder på att det kan förekomma fyllnadsmassor av okänt ursprung.

Området är bullerutsatt från såväl väg- som spårtrafik och från verksamheten inom den intilliggande tunnelbanedepån. Tunnelbanedepån kan även orsaka annan störning, t ex ljus.

De miljökonsekvenser som i första hand bör utredas vidare är buller från väg och spårområdet intill.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer utredas under planprocessen.

Energiushållning

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. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

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

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. Genom komplettering av bebyggelse i detta centrumnära läge intill Vällingby centrum med entréer utmed Ångermannagatan förväntas känslan av trygghet öka för både män och kvinnor.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst, vilket kommer utredas under planprocessen.

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

Buller och eventuell förekomst av markföroreningar är de främsta riskerna med detta projekt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som gjort bedömningen att flerbostadshus 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

Exploatering måste ske i överensstämmelse med riksintresset och bullerfrågan måste noggrant studeras under planprocessen, likaså behovet av parkering.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut