

Överklagande av beslut om markanvisning

2020-12-16

Härmed överklagar undertecknad beslut om markanvisning från Stockholms kommun, beslut från exploateringsnämnden den 12 november, Dnr E2020-04309, § 11, se bilaga 1.

Yrkande: Att beslutet upphävs

STOCKHOLMS RÄTTEN I STOCKHOLM	
INKOM:	2020-12-17
MÅLNR:	27854-20
AKTBIL:	1

Talerätt: Undertecknad är kommunmedlem i Stockholms kommun och har således talerätt. Undertecknad är dessutom boende i närområdet och berörs därmed personligen av den planerade projekteringen.

Rättidsprövning: Talan ska anses ha inkommit inom rätt tid från att beslutet har anslagits, vilket ska anses ha skett den 25 november enligt expediering, se bilaga 2. I det fall att överklagandetiden skulle ha ansetts löpt ut innan dagens datum begärs återställande av försutten tid då Stockholms kommun dröjt orimligt länge med att lämna ut begärda handlingar rörande ärendet, första begäran ingavs den 16 november 2020 och handlingarna lämnades inte ut förrän den 3 december 2020.

Grunden för överklagandet: Beslutet är inte utrett i tillräcklig ordning, vilket visas av brister i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för beslutet, se bilaga 3.

För det första skulle en utbyggnad utgöra ett ingrepp i närmiljön i området. Nälstafältet är ett viktigt område för boendemiljön i Vällingby, Spånga och Bromma. Omfattande exploateringar av Nälstafältet sker eller planeras redan vilket inverkar menligt på boendekvalitén. Vissa av exploateringarna är utmärkta på bilagd karta, se bilaga 4, där den aktuella markanvisningen är utmärkt som "A". Detta sker dels genom ett större bygge som sker på del av Nälstafältet mellan Kopparbacken och Spångavägen, markerad "C" på karta i bilaga 4. Det planeras även att uppföras högre flerfamiljshus på del av fältet mellan Vitklöversvägen och Täbylundsvägen, markerad "B" i bilaga 4. Båda dessa exploateringar ligger alldeles i närheten av det område som markanvisningen berör, markerad "A" i bilaga 4. En stor del av det kvarvarande fältet upptas av det ställverk som finns på platsen "D". Sammantaget skulle detta innebära en avsevärt negativ inverkan på denna del av Nälstafältet på sådant sätt att det inte längre kan nyttjas som rekreationsområde. Utöver detta sker även exploateringar i form av uppförande av flerfamiljshus i närområdet längs Räckstavägen och vid rondellen Räckstavägen/Bergslagsvägen. Sammantaget kommer detta att helt frånta området dess naturnära karaktär.

För det andra är infrastrukturen och kommunal service inte anpassad för en större utökning av boende. De primära färdvägarna till och från detta område går via Bergslagsvägen och Spångavägen. Båda dessa är redan i dagsläget underdimensionerade sett till antalet nyttjare vilket medför att det är betydande svårigheter avseende framkomligheten vid rusningstid. Även kollektivtrafiken är redan i dagsläget underdimensionerad vilket leder till trängsel och svårigheter att komma med i rusningstrafik. Vårdcentralerna i närområdet har även brist på kapacitet, vilket har lett till att det under perioder inte har varit möjligt att lista sig i Vällingby

och Spånga, samt att det har varit väntetider på månader för icke akuta besök. Även skolorna i närheten har ett ansträngt läge där Vällingbyskolan har haft betydande problem med kvaliteten på undervisningen under gångna perioder.

För det tredje innehåller tjänsteutlåtandet, bilaga X, uppenbara felaktigheter i den del som beskriver problemen med otrygghet i området. Söderberga allé och delar av Räcksta har redan idag har socioekonomiska utmaningar. Det berörda området i Räcksta ligger därtill i direkt närhet till andra områden med liknande socioekonomiska utmaningar. Beskrivningen som ges av att detta skulle bidra till en mix i ett annars välmående område är grovt missvisande. Stadsdelsområdet angränsar till Vällingby som har liknande socioekonomiska problem samt Hässelby som pekats ut som ett särskilt utsatt område. I öster ligger även Tensta och Rinkeby som även de är särskilt utsatta områden samt Rissne som är ett socioekonomiskt utsatt område.

Trygghetsundersökningar har visat att framför allt kvinnor upplever en ökad stark otrygghet i hela området. Att kraftigt bygga ut flerfamiljshus med hyresrätter bidrar till att ytterligare segregera området, särskilt med tanke på att en betydande del av lägenheterna ska vara genomgångsbostäder för unga (18-25 år), träningslägenheter och boende för ensamkommande nyanlända (SHIS). Det ska i sammanhanget tilläggas att merparten av de övriga nya exploateringar som har beskrivits ovan även vänder sig till socioekonomiskt svaga grupper då även detta till stor del är ungdomslägenheter, smålägenheter och boenden för nyanlända. Sammantaget kan alltså konstateras att analysen i det bifogade tjänsteutlåtandet framstår som direkt felaktig i de delar där det görs gällande att den upplevda säkerheten i närområdet ska öka genom den planerade byggnationen.

Andreas Sigeman
800811-0333

Tid Torsdagen den 12 november 2020 kl. 16.30 - 16.45
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Tisdagen den 24 november, §§ 1-7, 9-31

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
STOCKHOLMINKOM: 2020-12-17
MÅLNR: 27854-20
AKTBIL: 2*Omedelbart justerade paragrafer***Justering** Torsdagen den 12 november 2020, §§ 8

Johan Nilsson

Anders Göransson

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Arne Fredholm (M)
Peter Backlund (L)
Hampus Rubaszkin (MP)
Anders Göransson (S)
Clara Lindblom (V)**Tjänstgörande ersättare:**Torsten Lindström (KD) för Annika Elmlund (M)
Anders Edin (SD) för Christina Wallmark (SD)**Tjänstemän:**Förvaltningschefen Johan Castwall, Maria Kjellman Wall samt
borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård och personalföreträdaren
Luis Lopez §§ 1-7 .

§ 11

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

Dnr E2020-04309

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att anvisa 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.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 16 september 2020.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Vid protokollet
Maria Kjellman Wall

Från: Funktion TK Sekretariatet EN
Skickat: den 25 november 2020 11:31
Till: Administration SBK Externa Mail
Ämne: Expediering av § 11 exploateringsnämnden
Bifogade filer: § 11 protokollsutdrag exploateringsnämnden. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Vårdhemmet 2 och del av Råcksta 1.21 i Råcksta till AB Stockholmshem.docx; Bilaga 1. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Vårdhemmet 2 och del av Råcksta 1.21 i Råcksta till AB Stockholmshem.docx; Tjänsteutlåtande. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Vårdhemmet 2 och del av Råcksta 1.21 i Råcksta till AB Stockholmshem.docx

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM

INKOM: 2020-12-17

MÅN: 27854-20

MTBIL: 3

Hej,

Bifogar tjänsteutlåtande, bilagor och protokollsutdrag för ärende "Markanvisning för bostäder inom fastigheten Vårdhemmet 2 och del av Råcksta 1:21 i Råcksta till AB Stockholmshem", beslutat av exploateringsnämnden den 12 november 2020.

Vänliga hälsningar

Maria Kjellman Wall
Nämndsekreterare

Trafikkontoret

Stab, Nämndsekretariat

- exploateringsnämnden
- fastighetsnämnden
- stadsbyggnadsnämnden
- miljö- och hälsoskyddsmyndigheten
- trafiknämnden

Fleminggatan 4, Box 8311, 104 20 Stockholm

Telefon: 08-508 26 476

E-post: maria.kjellman.wall@stockholm.se

start.stockholm



**Stockholms
stad**

Information om behandling av personuppgifter

Inom Stockholms stad är det respektive nämnd eller styrelsen i det bolag som hanterar personuppgifterna, som är personuppgiftsansvarig. På start.stockholm/dataskydd hittar du information om stadens behandling av personuppgifter.

2020-09-16
Dnr E2020-04309

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM

Handläggare
Frida Månsson
08-508 264 05

Till
Exploateringsnämnden
2020-11-12

INKOM: 2020-12-17
AKTNR: 27854-20
AKTBIL: 4

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
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf 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.

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
start.stockholm

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

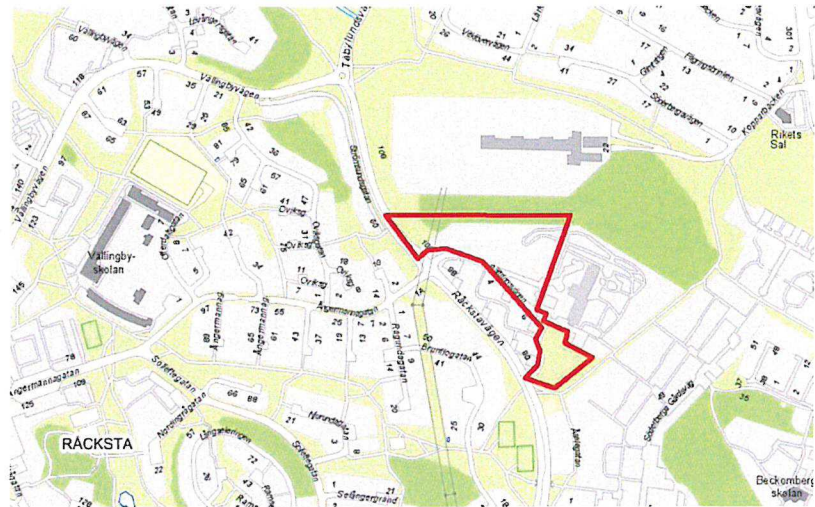
AB Stockholmshem innehar tomträtt på fastigheten Vårdhemmet 2. AB Stockholmshem har under en längre tid fört diskussioner om att utveckla fastigheten med nya bostäder. På fastighetens västra sida löper luftledningar som Ellevio nu markförlägger inom ramen för projekt Stockholm ström. Detta frigör utrymme 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 Räckstavägen 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 Räcksta 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 Räcksta 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 garageplanerna föreslås ha bostäder och gemensamma ytor mot gata. Parkering löses i övrigt i underjordiskt garage.

Vidare föreslås en del av fastigheten Räcksta 1:21 anvisas till AB Stockholmshem för att utöka bebyggelsemöjligheterna med ytterligare cirka 120 hyresrätter. En gruppbofastad 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 Räcksta 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 Räcksta 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

Bilaga 5 – Illustration av exploateringar

