

Handläggare
Maria Granberg Wagén
08-508 265 51**Till**
Exploateringsnämnden
2025-04-24

Skrivelse angående radhus på Råckstavägen. Svar på skrivelse från Dennis Wedin m.fl. (M)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefMatilda Lewis
Enhetschef

Skrivelsen

Dennis Wedin (M), Rita Valanko (M) och Fredrik Sand (M) har översänt en skrivelse till exploateringsnämnden den 20 februari 2025 angående radhus på Råckstavägen, se bilaga 1.

Skrivelsen hänvisar till ett beslut i exploateringsnämnden i december 2024 om markanvisning till Svenska Bostäder. I beslutet begär exploateringsnämnden att de ”snabba husen” vid Råckstavägen och Bergslagsvägen, uppförda på tillfälligt bygglov, ska prövas i detaljplaneprocess. Skribenterna anger flera argument mot beslutet och vill pröva radhus istället.

Skribenterna menar att hyresrätterna i de ”snabba husen” spär på en redan ojämn fördelning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i Grimsta och Blackeberg.

Skribenterna påtalar också att det finns en risk för att det ska bli ett prejudikat att bygga hus med tillfälligt bygglov för att sedan söka markanvisning och planändring, vilket kan få gestaltningsmässiga konsekvenser.

Skribenterna vill att Stockholms stad initierar en dialog med boende om vad som ska byggas på platsen.

Med anledning av ovanstående får exploateringskontoret följande frågor:

1. Hur ser exploateringskontoret på möjligheterna att markanvisa en privat aktör på platsen längs Råckstavägen i syfte att tillskapa nya radhus?
2. När en så stor del av de befintliga bostäderna utgörs av flerbostadshus, i vilken utsträckning anser kontoret att permanentandet av 247 hyresrätter i just flerbostadshus bidrar till en ökad blandning av bostäder och upplåtelseform?

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen projekt väst på exploateringskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter

Bakgrund

Genom beslut i exploateringsnämnden den 14 december 2024 fick AB Svenska Bostäder en markanvisning för befintliga ungdomsbostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 mellan Norra Ängby, Råcksta och Blackeberg. Där har bolaget tidigare uppfört 247 hyresrätter utmed Råckstavägen och 134 hyresrätter utmed Bergslagsvägen som så kallade ”snabba hus” med tillfälligt bygglov. Husen var klara för inflyttning 2019 och 2021. Bostäderna är omtyckta och AB Svenska Bostäder önskar att de ska bli permanenta. För det krävs en ny detaljplan.

AB Svenska Bostäder har också i december 2023, genom beslut i exploateringsnämnden, erhållit markanvisning i projekt Cirkusplatsen, för nybyggnad av cirka 120 ekvivalentlägenheter (100 kvadratmeter BTA/lägenhet) i flerbostadshus samt möjlighet att inom byggrätten uppföra kommersiella lokaler om maximalt 850 kvadratmeter totalyta. Lägenheterna ska upplåtas med

hyresrätt. Denna markanvisning motsvarar cirka 60 procent av den totala uppskattade byggrätten inom projektområdet Cirkusplatsen.

För de övriga byggrätterna på Cirkusplatsen planeras markanvisningar för bostadsrätter i flerbostadshus.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2025 om planstart för planläggning av fastigheten Grimsta 1:5 mm, ett område som omfattar såväl de ”snabba husen” som Cirkusplatsen.

De befintliga ”snabba husen” utmed Bergslagsvägen och Råckstavägen ligger geografiskt i stadsdelen Norra Ängby. Projektet Cirkusplatsen ligger på gränsen mellan stadsdelarna Råcksta, Norra Ängby, Grimsta och Blackeberg.

Följande är fördelningen mellan olika upplåtelseformer i de olika stadsdelarna:

	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter
Norra Ängby (exklusive de ”snabba husen”)	30 %	14 %	56 %
Råcksta	64 %	30 %	6 %
Blackeberg	60 %	40 %	<1 %
Grimsta	71 %	29 %	-

(Statistiken är Stockholms stads områdesfakta från 2023.)

I detaljplaneprocessen prövas frågor om lämplig markanvisning, utformning, påverkan på omgivningen med mera. I planprocessen ingår samråd med närboende.

Svar på frågorna

Fråga 1: Hur ser exploateringskontoret på möjligheterna att markanvisa en privat aktör på platsen längs Råckstavägen i syfte att tillskapa nya radhus?

Genom beslut i exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden prövas nu de så kallade ”snabba husen” i en planprocess. Skulle bebyggelsen visa sig olämpligt så att de inte får stöd i detaljplan behöver husen monteras ned och flyttas innan arrendetiden går ut. I så fall kan andra förslag prövas på platsen.

Fråga 2: När en så stor del av de befintliga bostäderna utgörs av flerbostadshus, i vilken utsträckning anser kontoret att permanentandet av 247 hyresrätter i just flerbostadshus bidrar till en ökad blandning av bostäder och upplåtelseform?

Projektet ligger i gränsen mellan de fyra stadsdelarna Råcksta, Norra Ängby, Grimsta och Blackeberg. De snabba husen ligger i stadsdelen Norra Ängby, se figur 1. Norra Ängby har en låg del hyresrätter och flerfamiljshus. Söder om Bergslagsvägen på Cirkusplatsen i stadsdelsområde Blackeberg pågår planarbete för cirka 210 bostäder, cirka 126 hyresrätter och cirka 84 bostadsrätter. Skulle planen efter prövning bli antagen med det i markanvisning antagna antalet bostäder så skulle fördelningen hyresrätter/bostadsrätter/äganderätter i Norra Ängby förändras i enlighet med tabellen:

	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter
Norra Ängby (exklusive de ”snabba husen”)	30 %	14 %	56 %
Norra Ängby (inklusive de ”snabba husen”)	39%	12 %	49 %



Figur 1. Det blåa området visar placeringen av de ”snabba husen” utmed Råckstavägen. Det gröna området visar placeringen av de ”snabba husen”

utmed Bergslagsvägen. De blå linjerna i bilden visar stadsdelsgränserna och den svarta linjen visar stadsdelsområdena (Bromma och Hässelby-Vällingby). Det röda området visar var bostäderna är planerade på cirkusplatsen.

Slut

Bilaga

1. Skrivelse om radhus på Räckstavägen av Dennis Wedin (M), Rita Valanko (M), Fredrik Sand (M)