

Handläggare
Maria Granberg Wagén
08-508 265 51

Till
Exploateringsnämnden
2024-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 i Norra Ängby till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 till AB Svenska Bostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för områdena.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder föreslås tilldelas en markanvisning för bostäder med syfte att permanenta befintliga ungdomsbostäder uppförda som ”snabba hus” med tillfälligt bygglov. Det är 247 hyresrätter utmed Räckstavägen och 134 hyresrätter utmed Bergslagsvägen. Husen var klara för inflyttning 2019 och 2021. För att bostäderna ska kunna permanentas krävs en ny detaljplan. Bostäderna kommer att ingå i projekt Cirkusplatsen med

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00

exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

inriktningsbeslut 2023-12-14. Närmare innehåll, utformning och kompletteringar prövas i planprocessen. Kontoret bedömer att exploateringen sammantaget ger ett överskott till staden.

Markanvisning sker med direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret anser att projektet bidrar till stadsmässighet och effektiv användning av stadens mark och infrastruktur. Bostäderna som möjliggörs inom projektet kommer att ha närhet till naturområden med höga värden, goda kommunikationer, prioriterade cykelstråk och service. Projektet har potential att stärka kopplingarna mellan stadsdelarna Norra Ängby, Grimsta, Blackeberg och Råcksta samt de ekologiska spridningssambanden som idag är svaga på platsen.

Parkering är en knäckfråga som behöver utredas vidare under planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet ligger i Norra Ängby, utmed Bergslagsvägen och Råckstavägen. Husen är uppförda som ”snabba hus” på tillfälligt bygglov och upplåts idag som hyresrätter för ungdomsbostäder. Husen var klara och inflyttning skedde 2019 samt 2021. Det är 247 hyresrätter vid Råckstavägen och 134 hyresrätter vid Bergslagsvägen. Husen planeras bli permanenta.

När ungdomsbostäderna uppfördes med tillfälligt bygglov gjordes flera utredningar som kan används i planprocessen i sin helhet eller med mindre kompletteringar. Eftersom husen uppfördes med tillfälligt bygglov så saknas en avgränsning för kvartersmarkens utbredning. Under planprocessen kommer avgränsningar av kvartersmark för tomträttsfastigheterna att utredas. Energikrav, dagvattenhantering och skyfall behöver utredas och kompletteras då det tidigare gjorts avsteg på grund av att husen var tillfälliga. Justeringar kan dock vara svåra att göra i efterhand då husen är befintliga. Parkeringstalen ligger i dag långt under stadens riktlinjer med ett P-tal på 0,07 i Råckstavägen och 0,19 i Bergslagsvägen och detta behöver utredas vidare.

Ytan för markanvisning är i dagsläget detaljplanlagd för parkändamål. Det saknas komplett naturvärdesinventering (NVI) för området och del av projektområdet är utpekad som ekologiskt

särskilt betydelsefullt område (ESBO).



Bild 1 Karta som med röda ringar visar placering av de befintliga snabba husen i Norra Ängby och den blå ringen som visar placering av det angränsande området för projekt Cirkusplatsen markanvisat 2023-12-12 delvis markanvisat till Svenska Bostäder AB.

AB Svenska Bostäder har 2023-12-12 erhållit markanvisning i projekt Cirkusplatsen, för nybyggnad av cirka 120 ekvivalentlägenheter (100 kvm BTA/lägenhet) i flerbostadshus samt möjlighet att inom byggrätten uppföra kommersiella lokaler om maximalt 850 m² totalyta. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Även en gruppbostad med 6 lägenheter enligt LSS föreslås inom projektet. Denna markanvisning motsvarar cirka 60 procent av den totala uppskattade byggrätten inom projektområdet.

AB Svenska Bostäder är en stor förvaltare av hyresrätter i västerort, och förvaltar idag ett totalt bestånd om cirka 27 000 lägenheter och över 500 000 m² kommersiella ytor i staden. Bolaget har under de senaste fem åren fått tolv markanvisningar om totalt 1 170 lägenheter.

Bolaget har stor vana av att bedriva projekt i staden och är väl insatt i processerna och framtagande av detaljplan. Bolaget lyder under de stadsgemensamma målen när det gäller hållbarhet som är beslutade av kommunfullmäktige.

Parkering är en utmaning för planen och att ”snabba husen” inkluderas i projekt Cirkusplatsen gör att parkeringen kan optimeras inom AB Svenska Bostäders kvartersmark i planområdet.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog 2023-12-14 beslut för projekt Cirkusplatsen om Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 i Grimsta och Blackeberg till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut.

Markanvisning

Markanvisningen till AB Svenska bostäder gäller för bostäder med syfte att permanenta befintliga ungdomsbostäder uppförda som ”snabba hus” med tillfälligt bygglov. Markanvisning sker därför med direktanvisning. Det gäller 247 hyresrätter i husen utmed Räckstavägen och 134 hyresrätter utmed Bergslagsvägen.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken och utreds närmre under planprocessen.

Bolaget ska bekosta de eventuella kompletteringar som behöver göras på allmän platsmark i anslutning till befintliga byggnader för att uppnå hållbarhetskraven eller övriga plankrav i de fall det inte är möjligt att utföra dem på kvartersmark på grund av att husen redan är uppförda.



Bild 3. Föreslagen yta för markanvisning.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen.

Kontroll av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation har inte gjorts då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringskontoret redovisade de ekonomiska förutsättningarna för projekt Cirkusplatsen enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför i inriktningsbeslut till nämnden 2023-12-14. Stadens utgifter för

de snabba husen bedöms inte förändra inriktningsbeslutet för Cirkusplatsen med mer än 15 procent varför inriktningsbeslutet inte revideras i detta ärende.

Projektet har räknat nettokalkyl på enbart de tillkommande ”snabba husen” och täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 352 procent. Med denna goda täckningsgrad på tillkommande exploatering bedöms projektet Cirkusplatsens nettokalkyl, som vid inriktningsbeslut hade en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter på 205 procent.

Ekonomiska osäkerheter

De ”snabba husen” uppförda på tillfälligt bygglov finns på plats. Bolaget ska bekosta de kompletteringar som behöver göras på allmän platsmark i anslutning till befintliga byggnader för att uppnå hållbarhetskraven eller övriga plankrav i de fall det inte är möjligt att utföra dem på kvartersmark på grund av att husen redan är uppförda. Detta minskar exploateringsnämndens risker för merkostnader i projektet.

Kompletteringar av utredningar under planprocessen kommer att klargöra omfattningen av riskerna bättre.

Slutsats ekonomi

I detta skede, bedömer kontoret att projektet ger ett överskott från tomträttsavgälder sedan utgifterna för allmän platsmark är betalda.

I det fall den ekonomiska ramen för projektet förändras under det fortsatta arbetet kommer kontoret återkomma till nämnden enligt vad gällande riktlinjer anger.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella tillkommande exploateringen innebär att 381 ungdomshyreslägenheter blir permanenta.

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 mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Miljömässig bedömning av exploatering på platsen och vilka förutsättningar som ska beaktas i det kommande arbetet beskrivs nedan.

Tidig miljöbedömning

Exploateringskontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare i det kommande arbetet beskrivs nedan.

Markmiljöutredning är utförd där huskropparna är placerade. Under planprocessen fastställs gränsen för kvartersmark och då kan kompletterande provtagning behöva göras. Ju närmre den närliggande bensinstationen man kommer desto större risk för markföroreningar.

Bullerutredning från 2018 gjord inför det tillfälliga bygglovet visade på att husen uppfyller ljudkrav för små lägenheter vid tillfället de byggdes.

Bostäderna utmed Bergslagsvägen ligger i ett skyfallsstråk. En skyfallsutredning behöver göras och troligtvis åtgärder inom planområdet. Att husen och ledningsstråk redan är befintliga begränsar dock möjligheten att justera höjder inom planområdet.

Under bygglovsprocessen för tillfälligt bygglov gjordes avsteg från stadens krav på fördröjning av dagvatten. Vidare dagvattenutredning och åtgärder behöver tas fram under planarbetet. Dagvattenutredning behöver beakta LÅP (Lokalt Åtgärds Program) Råcksta träsk.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området bedöms på ett övergripande plan vara lämpligt för befintlig exploatering. En del av området ingår i ESBO och ekologisk kompensation kan bli aktuellt.

Platsen är del av ett habitatnätverk för barrskogsfåglar och det är extra viktigt att bevaka naturvärden och spridningsvägar och en komplett NVI behöver göras tidigt för hela planområdet. Det har tidigare gjorts åtgärder för groddjur i området.

Parktillgången samt gång- och cykelpassager ska utredas under planarbetet.

Området omfattas till delar av riksintresse för kulturmiljö (Norra Ängby). I närliggande skogsområde finns ett fornminne i form av stensättning, men det är på behörigt avstånd från exploateringen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

AB Svenska Bostäder har lyft att de kommer att ha svårt att uppfylla energikraven i de redan uppförda "snabba husen". Det behövs vidare utredning av detta under planprocessen.

Genomförandefrågor

Allmän platsmark kommer att behöva kompletteras med en breddning av gångbanan längst Räckstavägen.

Vändplan i slutet av Björketorpsvägen behöver åtgärdas utifrån dagens standard.

Parkeringsfråga behöver hanteras i planskede vilket bland annat kan medföra att det behövs en kvartersgata framför husen utmed Bergslagsvägen.

Ingen av gatorna är rekommenderade vägar för farligt gods. Dock kan det krävas utredning av farligt godsleveranser till bensinstationen som ligger inom fastigheten Tanken, under hundra meter från ett av husen vid Bergslagsvägen.

Stora infrastrukturledningar angränsar till området för markanvisning. Projektet behöver anpassas så att ledningsflytt inte behöver ske.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret

bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Genomförandebeslut beräknas preliminärt till kvartal 4 år 2027.

Risker och osäkerheter

De risker som har identifierats i samband med att de ”snabba husen” permanentas hör ihop med parkering, skyfall, dagvatten, ekologiska samband, ledningar och markmiljöföroreningar.

Den parkering som finns i dag för ”snabba husen” är mycket färre än vad stadens riktlinjer anger. Eftersom husen redan är byggda utan underjordiska garage kan det vara svårt att lösa en tillräckligt god parkeringssituation.

Projektområdet ligger inom en lågpunkt och genom området går en flödesväg för skyfall. Det finns risk att det inte går att nå entréer vid skyfall. Justeringar kan behöva göras utanför kvartersmark på allmän platsmark då höjder är låsta i och med befintliga hus och stora infrastrukturledningar.

Det finns samordningsrisker med Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) som avser att fördröja dagvatten inom projektområdet. Riskerna är både ekonomiska och tidsplanemässiga.

En komplett NVI behöver göras för området. Åtgärder kan behöva göras utefter vad den visar för behov.

Det finns stora infrastrukturledningar i anslutning till de ”snabba husen”. Detaljplanen och kvartersmarken måste utformas så att ledningsflyttar kan undvikas och det kan vara kostsamma lösningar.

Markmiljöutredningar har gjorts där huskropparna för de ”snabba husen” står. Risk för markföroreningar ökar ju närmre drivmedelsstationen man kommer.

Det föreligger risk för överklagan av detaljplanen, vilket kan påverka tidpunkt för lagakraftvunnen plan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat projektet med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och SVOA och vidare

dialog kommer föras innan samråd angående den utökade omfattningen av projektet.

När de ”snabba husen” skulle byggas hade stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning dialoger med medborgare och kommunicerade då att husen var tillfälliga.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby och Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att pröva att permanenta ”snabba husen” inom projekt Cirkusplatsen. Projektet har gett ett välbehövligt tillskott av ungdomsbostäder i stadsdelen, som nu kan bli permanent. Det är positivt att kunna använda de tillfälliga bostäderna där de står, då det skulle innebära stora kostnader och andra resurser att flytta dem till en ny plats.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och kommer att vara en knäckfråga.

Slut