

Handläggare
Frida Månsson
08-508 264 05

Till
Exploateringsnämnden
2024-12-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 med flera i Grimsta till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 med flera 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 erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse med cirka 195-205 hyreslägenheter i form av Stockholmshus inom del av Grimsta 1:2 med flera, mellan Grimstagatan och Bergslagsvägen i Grimsta. Marken avses upplåtas med tomträtt.

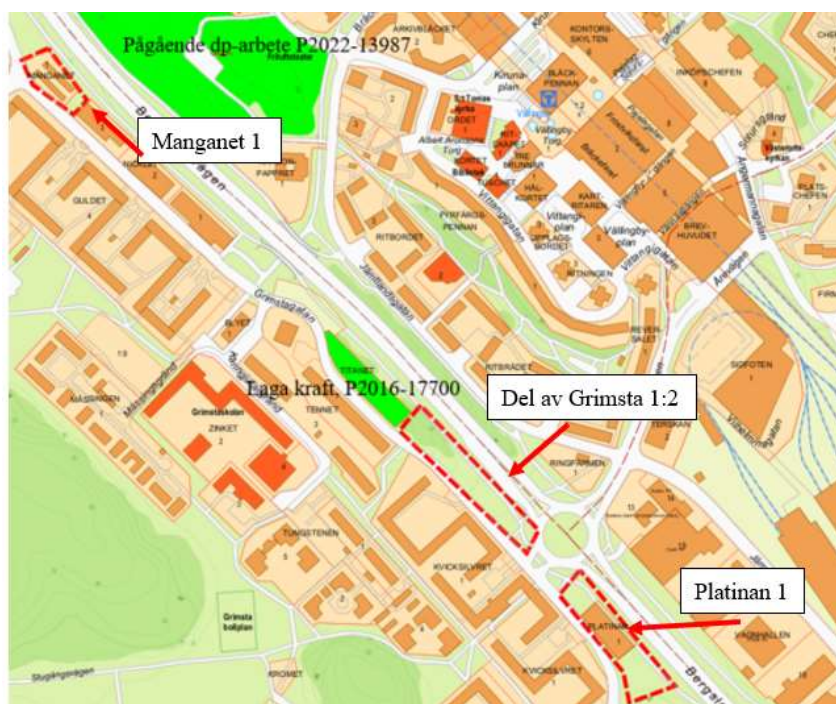
Kontoret ser positivt på den föreslagna exploateringen som ger en värdeskapande komplettering av hyresrätter i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer för att bidra till en blandad och trygg stadsdel.

Bergslagsvägen är i översiktsplanen utpekad som ett urbant stråk och det finns potential att komplettera med ny bebyggelse längs delar av vägen. Grimsta har vissa möjligheter till stadsutveckling inom befintlig stadsbyggnadsstruktur. Kopplingen till Vällingby är viktig och behöver stärkas bland annat genom trygga passager för gående och cyklister som ska mot centrum och korsa Bergslagsvägen.



Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Genom en fördjupad analys av områdena intill Bergslagsvägen har tre platser identifierats som möjliga att komplettera med ny bebyggelse. Platserna benämns nedan del av Grimsta 1:2, Platinan 1 samt Manganet 1.



Figur 2. Markanvisningsområdena markerade med rödstreckade begränsningslinjer.

Den del av Grimsta 1:2 som föreslås markanvisas består i stort av impedimentytor med gräs och något enstaka träd.

Platinan 1 är bebyggd med en låg tvåvåningsbyggnad som uppfördes 2017. Fastigheten arrenderas av Stockholmshem och byggnaden har tillfälligt bygglov som löper ut 2026. Byggnaden uppfördes som ett tillfälligt boende för flyktingar. Om tillfälligt behov fortfarande kvarstår vid tidpunkten för bygglovs utgång kan det tidsbegränsade lovet komma att förlängas till som längst 2032 (totalt 15 år).

Fastigheten Manganet 1 är upplåten med tomträtt till Stockholm Parkering AB. På fastigheten finns idag två garagelängor med 32 parkeringsplatser. Det finns en överenskommelse mellan exploateringskontoret, Stockholm parkering AB och AB Svenska Bostäder om att Stockholm Parkering AB ska överlåta tomträtten till AB Svenska Bostäder vid en utveckling av bostäder inom fastigheten.

I Grimsta är andelen hyresrätter hög. Cirka 71 procent av bostadsbeståndet består av hyresrätter varav merparten utgörs av allmännyttans bostäder.

För områdena gäller stadsplanerna Pl 4487 och Pl 3949A enligt vilka områdena i huvudsak får användas för parkering, parkändamål och allmän platsmark.

I stadsdelen bedrivs för närvarande inte något detaljplanearbete. Intill det ena föreslagna markanvisningsområdet utmed Grimstagatan finns en detaljplan (P2016-17700) för cirka 68 nya bostäder som vunnit laga kraft men som ej ännu byggstartat. På motsatt sida Bergslagsvägen pågår planarbete med syfte att bygga cirka 360 nya bostäder (P2022-13987).

Föreslagen markanvisning är i linje med stadens budgetmål att ge de allmännyttiga bostadsbolagen förutsättningar att ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet och att öka genomförandetakten av Stockholmshusen. Arbetet med Stockholmshusen ska skalas upp och utvecklas och fler hyresrätter med rimliga hyror ska byggas.

Markanvisningsområdena bedöms som lämpliga för Stockholmshus. Det allmännyttiga bostadsbolaget AB Svenska Bostäder (org.nr. 556043-6429), föreslås därför anvisas mark för ny bostadsbebyggelse i form av Stockholmshus om cirka 195-205 lägenheter inom områdena. Bolaget har valts genom direktanvisning då nämnden har uppdrag från kommunfullmäktige att anvisa mark till stadens allmännyttiga bostadsbolag för Stockholmshus.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 10 markanvisningar om totalt 970 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stockholmshus

Stockholmshusen är en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter i Stockholm. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, privata entreprenörer och stadens tekniska förvaltningar med målet att utveckla och förenkla planerings- och byggprocessen och skynda på produktionen av hyresrätter med en rimlig hyra.

Stadens budget för 2024 anger att arbetet med Stockholmshus ska skalas upp och utvecklas i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare. Minst hälften av de markanvisade bostäderna till allmännyttan ska vara Stockholmshus. De allmännyttiga bostadsbolagen ska tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus.

Inom Stockholmshusprojektet finns idag 32 pågående eller färdigställda projekt. För att öka antalet projekt och bidra till att stadens mål om Stockholmshusen kan uppfyllas arbetar exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och de allmännyttiga bolagen sedan årsskiftet med en gemensam marktilldelningsprocess. Syftet med den gemensamma processen är att möjliggöra fler markanvisningar till de allmännyttiga bolagen under åren 2024 till 2026.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av 195-205 hyreslägenheter i flerbostadshus. Markanvisningen innehåller sex lägenheter i form av servicebostäder/LSS då socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av dessa. I figur 2 och 3 är markanvisningsområdena markerade.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under tre år från nämndens beslut.

Marken ska upplåtas med tomträtt.

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



Figur 3. Ortofoto med markanvisningsområdena markerade med röda ytor.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Under förutsättning att bostäderna blir Stockholmshus ska bilparkering lösas inom kvartersmark, till exempel i form av mobilitetshus. Om Stockholmshus inte längre anses lämpligt för platsen ska bilparkering lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet 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 att markanvisa minst 3000 hyresrätter varav 2500 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag. Projektet möjliggör värdeskapande kompletteringar.

Social hållbarhet

Kontoret har tagit fram en socialt värdeskapande analys. Ett utkast på effektmål för projektet har tagits fram och kommer utvecklas under planarbetet. Effektmålen är i korthet att projektet ska stärka kopplingen till Vällingby, skapa en blandad stad och ge ett tryggare gaturum. Effektmålen uppnås bland annat genom att gatusektionen kompletteras med bebyggelse och genom att vistelsemiljön i gaturummet förbättras.

Jämställdhet och trygghet

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.

Kontoret har gjort en översiktlig jämställdhetsbedömning. Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning samt en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2023 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten är högre för exempelvis kvinnor, äldre, utlandsfödda och funktionsnedsatta.

Andelen av de boende i Grimsta som upplever oro att utsättas för brott av något slag har ökat med åren och uppgår nu till 17 procent, jämfört med 14 procent i Hässelby-Vällingby och 9 procent för hela staden. Oron att utsättas för brott är som allra störst på vägen till och från bostaden.

Andelen av de boende som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta uppgår till 17 procent i Hässelby-Vällingby och till 15 procent i Grimsta. Det kan jämföras med 14 procent för hela staden¹. Andelen som upplever problem med mörka områden och dålig belysning har i Grimsta minskat stadigt, vid undersökningen 2008 var motsvarande andel 41 procent.

Området är idag relativt glest bebyggt. Området kan i dagsläget uppfattas som otryggt i och med de högre hastigheterna på Bergslagsvägen och vid dygnets mörkare timmar. Tillkommande bostadsbebyggelse i närhet till kollektivtrafik bidrar till fler människor i rörelse och därmed till ett tryggare gaturum. Gatusektionen kommer anpassas till ett mer stadsmässigt rum vilket kan bidra med tryggare passager. Bebyggelsen kommer bidra med ett utökat underlag för kollektivtrafik och platsen kommer befolkas med fler boende, fotgängare och cyklister vilket stärker tryggheten i området.

En översiktlig jämställdhetsbedömning 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.

Barn

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Barnrättsperspektivet kommer beaktas i planeringen.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

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

Nedan beskrivs miljömässiga förutsättningar som projektet kommer utgå ifrån och hur förslaget hanterar kompensationsåtgärder för de grönytor som behöver ianspråkta.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat buller, dagvatten och skyfall, markmiljö och kompletterande utredningar relaterade till naturvärden.

Del av området som föreslås markanvisas inom del av Grimsta 1:2 ligger i utkanten av ett habitatnätverk för groddjur. Frågan kommer att utredas närmare under planprocessen.

Alla tre områdena är bullerutsatta från främst Bergslagsvägen men även från Grimstagatan. Buller är en viktig aspekt att utreda vidare och kommer att innebära att anpassning av byggnaders placering och utformning krävs för att klara riktvärdena och/eller bullerplank.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande ekologiska värden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin första byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2029.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Föreslagna platser är utsatta för buller från två håll vilket innebär utmaningar vid planering av ny bebyggelse. Dock bör bullersituationen för de redan befintliga husen bli bättre än i nuvarande situation då den nya bebyggelsen delvis kommer att bli ett bullerskydd för dem.

Ytterligare risk och osäkerheter finns gällande storleken på bostadshusen. Höga krav på anpassning i miljön kan resultera i att flerbostadshusens volym kan behöva minska i omfattning.

Under förutsättning att bostäderna blir Stockholmshus ska bilparkering lösas inom kvartersmark till exempel i form av mobilitetshus. Placering av bilparkering kvarstår att lösa, vilket kan påverka tidplanen och projektekonomi hos byggaktören.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte har behov av förskolelokaler inom området.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet och anser att det har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området samt bidra till en blandad stad.

Slut