

Handläggare
Amanda Viklund
08-508 266 47

Till
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Gröndal 1:1 i Gröndal till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Gröndal 1:1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 47
Växel 08-508 276 00
amanda.viklund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

I Gröndal längs Gröndalsvägens sydvästra del finns ett område med delvis kuperad park- och naturmark, i översiktsplanen utpekad som en stadsgata av lokal karaktär. Områdets östra del kantas av flerbostadshus och även den norra sidan av Gröndalsvägen är bebyggd med flerbostadshus.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, har inom hyresrättspushen skickat in en markanvisningsansökan med förslag med bostadsbebyggelse om ca 50 bostäder längs Gröndalsvägen. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Ansökan visar att aktören är beredd att ta sig an ett mindre projekt där hållbarhetsperspektivet inryms och med hänsyn till den befintliga platsens utmaningar och kvaliteter.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,7 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

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

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

Bakgrund till markanvisningen

I Gröndal längs Gröndalsvägens sydvästra del finns ett område med delvis kuperad park- och naturmark, se Figur 1. Området är i översiktsplanen utpekad som en stadsgata av lokal karaktär. Områdets östra del kantas av flerbostadshus och för området gäller idag en detaljplan enligt vilken fastigheten (Gröndal 1:1) är avsedd för parkändamål med en byggrätt för kiosk som ej är nyttjad. På områdets östra sida finns flerbostadshus, byggda runt 2011, med bostadsrättsupplåtelse. Mitt emot området, på Gröndalsvägens norra sida, finns studentbostäder i punkthus från runt 2017-2019. Väster om området är det brant naturmark innan man når Mörtviken med promenadstråk. Platsen har identifierats som möjlig för exploatering.



Figur 1. Ortofoto över området längs Gröndalsvägen

Flertalet markanvisningsansökningar har inkommit för Gröndalsvägen. Några är ospecificerade och några är med antal lägenheter angivna. Majoriteten av ansökningarna har skissat på en exploatering med bostadsbebyggelse längs hela sträckan ned till Mörtviken och med en något högre exploateringsgrad. SKB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter på platsen. Ansökan visar att aktören är beredd att ta sig an ett mindre projekt vilket området kräver då det utifrån idag kända förutsättningar finns ett flertal parametrar att ta hänsyn till, såsom naturmark, brant topografi, befintlig bebyggelse och gata, samt skyfall och befintlig infrastruktur.

SKB är en kooperativ hyresrättsförening som är öppen för alla. Föreningen bygger och förvaltar bostäder som hyrs ut till medlemmarna i form av kooperativa hyresrätter.

Bolaget har under de senaste tre åren fått fem markanvisningar om totalt 465 lägenheter. De två senaste anvisningarna är mindre projekt om 75 respektive 50 lägenheter. Inga av de tidigare markanvisningarna är belägen i västra söderort.

I Gröndal finns det ca 4500 bostäder i flerbostadshus, varav ca 720 utgörs av allmännyttan och ca 640 av privata hyresaktörer. Störst andel bostäder är 2 rk (ca 1790), därefter 3 rk (ca 1060) och 4 rk (ca 660). Minst andel är 1 rk (ca 480) och 5 rk (ca 180) samt lägenheter utan kök (ca 360).

Källa: (<http://statistik.stockholm.se/>).

Senaste markanvisningen i Gröndal tilldelades JM år 2010 med 60 bostadsrätter. Projektet är färdigställt. Exploatering på privatägd mark har utförts senare eller är pågående projekt.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden planerar ta upp Start-pm för detaljplaneläggning 2021-12-09.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 50 lägenheter i flerbostadshus längs Gröndalsvägen, se Figur 2. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 2. Karta över markanvisat område.

Skisserna i förslaget visar potentiell utbredning på platsen som kommer prövas i planprocessen, se Figur 3.



Figur 3. Potentiell utbredning på platsen.

Förslaget framhäver att platsen ska exploateras i harmoni med topografi, natur och befintlig bebyggelse och att urbanitet och natur är viktiga parametrar att ha med i utformningen. Närheten till natur och det gröna sammanhanget med Mörtviken och Vinterviken lyfts fram som värdefulla kvaliteter för platsen. Tillsammans med god tillgänglighet, lokalt centrum i närheten och kollektiv utbyggnad i området anses platsen lämplig för bostadsutbyggnad.

Förslaget identifierar även utmaningar som behöver studeras vidare i planarbetet. Bland annat visas den befintliga branta topografin med dess naturvärden och den befintliga bebyggelsen som gör att intrång måste ske med eftertanke. Utmaningarna som lyfts fram visar på förståelse för att exploateringen kräver att hänsyn tas i sin utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer prövas i planprocessen och vidare utredningar i planarbetet kommer bli nödvändiga för att exploatera på bästa sätt.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Avtalet reglerar att kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt och att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Avtalet reglerar även att bilparkering ska lösas inom kvartersmark i garage och att stadens hållbarhetskrav ska följas.

Om detaljplanearbetet resulterar i kommersiella lokaler i bottenvåningen överenskommes avgäld för dessa i ett senare skede.

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

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 50 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 1360 lägenheter i hyresrätt av totalt ca 4500 bostäder.

Arbetsplatser och lokaler

Planen kommer pröva om kommersiella lokaler ska inrymmas i bostadshusen.

Ett projekt med 50 lägenheter genererar inget behov av att etablera en förskola och således är förskola ej aktuellt inom projektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst naturvärden, skyfall och buller.

Bebyggelse tangerar grönstruktur och värden kommer inventeras för att utreda hur bebyggelsen kommer behöva anpassas till befintlig miljö. Gröndalsvägen utgör en lågpunkt, skyfallsfrågan kommer utredas i planprocessen. I och med att bebyggelsen kommer läggas längs Gröndalsvägen kommer buller bli aktuellt att titta på.

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

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna kommer studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn men barnperspektivet kommer finnas med i planprocessen.

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 kommer ta med jämställdhetsperspektivet i planprocessen. Exempelvis kommer stråk och kopplingar inom planområdet belysas för att skapa ökad trygghet och inkluderande miljöer.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Parkeringsfrågan och hur antal parkeringsplatser ska lösas inom kvartersmark är en utmaning och kommer studeras i planprocessen.

Markens naturvärden är en osäkerhet och kommer studeras i planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret planerar ta upp Start-pm 2021-12-09.

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.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Slut