

§ 50

Begäran om planbesked avseende område kring Norbyvägen i södra Eriksberg

KSN-2021-00883

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** hos plan- och byggnadsnämnden begära planbesked för ett område kring Norbyvägen i södra Eriksberg, markerat i **bilaga 1**, samt
2. **att** inleda ett markanvisningsförfarande för området, enligt **bilaga 1**, i förhandling med Besqab Projektutveckling AB och ytterligare en annan aktör.

Sammanfattning

En detaljplan för Södra Kalkstenen antogs av plan- och byggnadsnämnden den 19 december 2018, § 309. Planen överklagades till Mark- och miljödomstolen och upphävdes med hänvisning till att området har höga naturvärden och att det därför borde ha upprättats en miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunstyrelsen föreslås begära planbesked hos plan- och byggnadsnämnden för bostadsbebyggelse inom ett område kring Norbyvägen, markerat i **bilaga 1**. Därmed bevaras en större del av skogen och befintliga naturvärden värnas. Även mark på den östra sidan av Norbyvägen föreslås planläggas för bostäder.

Besqab Projektutveckling AB hade tidigare en markanvisning på kvartersmarken inom Södra Kalkstenen. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslås därför förhandla med bolaget om en ny markanvisning på den västra sidan av Norbyvägen medan marken på den östra sidan anvisas till en annan aktör. Cirka 50 procent av planområdet föreslås upplåtas med bostadsrätt alternativt ägarlägenheter. Resterande del av bebyggelsen föreslås markanvisas för hyresrätter med investeringsstöd.

Den kvarvarande skogen mellan kvarteren Kalkstenen och Blodstenen skyddas varaktigt där omfattning, avgränsning och förutsättningar utreds inom uppdraget för gränsjustering av Hågadalen-Nåsten (diarienummer KSN-2021-01239).

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-06-02

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 25 maj 2021
- Bilaga 1, Översiktskarta och karta med föreslaget planområde

Yrkanden

Tobias Smedberg (V) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar att det skall vara 100% BRF i detta projekt.

Beslutsgång

Ordföranden ställer först förvaltningens förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller detsamma.

Ordföranden ställer därefter Fredrik Ahlstedts (M) yrkande mot avslag och finner att utskottet avslår detsamma.

Reservation

Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Petersson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för Fredrik Ahlstedts (M) yrkande.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2021-06-08

Diarienummer:
KSN-2021-00883

Handläggare:
Sara Ringbom

Begäran om planbesked avseende område kring Norbyvägen i södra Eriksberg

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** hos plan- och byggnadsnämnden begära planbesked för ett område kring Norbyvägen i södra Eriksberg, markerat i **bilaga 1**, samt
2. **att** inleda ett markanvisningsförfarande för området, enligt **bilaga 1**, i förhandling med Besqab Projektutveckling AB och ytterligare en annan aktör.

Ärendet

En detaljplan för Södra Kalkstenen antogs av plan- och byggnadsnämnden den 19 december 2018, § 309. Planen överklagades till Mark-och miljödomstolen och upphävdes med hänvisning till att området har höga naturvärden och att det därför borde ha upprättats en miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunstyrelsen föreslås begära planbesked hos plan- och byggnadsnämnden för bostadsbebyggelse inom ett område kring Norbyvägen, markerat i **bilaga 1**. Därmed bevaras en större del av skogen och befintliga naturvärden värnas. Även mark på den östra sidan av Norbyvägen föreslås planläggas för bostäder och delar av byggnadernas bottenvåningar föreslås inrymma verksamhetslokaler.

Besqab Projektutveckling AB hade tidigare en markanvisning på kvartersmarken inom Södra Kalkstenen. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslås därför förhandla med bolaget om en ny markanvisning på den västra sidan av Norbyvägen medan marken på den östra sidan anvisas till en annan aktör. Cirka 50 procent av planområdet föreslås upplåtas med bostadsrätt alternativt ägarlägenheter. Resterande del av bebyggelsen föreslås markanvisas för hyresrätter med investeringsstöd.

Den kvarvarande skogen mellan kvarteren Kalkstenen och Blodstenen skyddas varaktigt där omfattning, avgränsning och förutsättningar utreds inom uppdraget för gränsjustering av Hågadalen-Nåsten (diarienummer KSN-2021-01239).

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Barn-, jämställdhets- och näringslivsperspektiven bedöms inte vara relevanta för detta ärende men kommer att beaktas i detaljplanearbetet som följer.

Föredragning

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade 15 juni 2010, § 134 att markanvisa ett område mellan Blodstenvägen och Norbyvägen till Besqab avseende bostadsbebyggelse i flerbostadshus. En planläggning av området har pågått fram till den 19 december 2018, § 309, då detaljplanen för Södra Kalkstenen antogs av plan- och byggnadsnämnden. Planen överklagades och upphävdes av Mark- och miljödomstolen i juli 2020 med hänvisning till att områdets höga naturvärden medför att en miljökonsekvensbeskrivning borde ha upprättats i samband med planprocessen.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att en detaljplan tas fram för bostadsbebyggelse närmast Norbyvägen för att skapa en stadsmässighet längsmed vägen. Därmed bevaras en större del av skogen och befintliga naturvärden värnas. Förvaltningen föreslår även att ett område öster om Norbyvägen inkluderas i detaljplanen för att utvecklas för bostadsbebyggelse. Delar av byggnadernas bottenvåningar föreslås inrymma verksamhetslokaler för att skapa en levande gatumiljö. I planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen är den östra sidan av Norbyvägen utpekad för bostäder men var tidigare planerad att bebyggas efter 2030. Genom att planlägga och utveckla båda sidor av Norbyvägen skapas stadskvaliteter tidigare och stadsstråket stärks i enlighet med planprogrammets intentioner. Även delar av planprogrammets intäkter tidigareläggs.

Den kvarvarande skogen mellan kvarteren Kalkstenen och Blodstenen skyddas varaktigt där omfattning, avgränsning och förutsättningar utreds inom uppdraget för gränsjustering av Hågadalen-Nåsten (diarienummer KSN-2021-01239). Syftet är att på bästa sätt bilda ett naturreservat som bibehåller ovan nämnda värden långsiktigt, parallellt med utveckling av området och i samspel med omgivande naturskydd. En reservatsbildning sammanbinds med intilliggande naturreservatet Hågadalen-Nåsten samt Stadsskogen.

Kommunstyrelsen föreslås begära planbesked hos plan- och byggnadsnämnden för det markområde som ungefärligt markerats i **bilaga 1**. Den föreslagna detaljplanen bedöms kunna inrymma flerbostadshus i 6–7 våningar på den västra sidan av Norbyvägen och 4–5 våningar på den östra sidan. Exploateringen bedöms bli cirka 15 000–20 000 kvadratmeter bruttoarea vilket motsvarar cirka 150–200 bostäder samt yta för mobilitetsfunktioner som så långt möjligt håller parkeringstalen nere och möjliggör att parkering kan samnyttjas av fler i området. Inga nya kommunala gator bedöms bli nödvändiga att anlägga.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att markområdet väster om Norbyvägen återigen markanvisas till Besqab. Området öster om Norbyvägen föreslås markanvisas till en annan aktör. Cirka 50 procent av planområdet föreslås upplåtas med bostadsrätt alternativt ägarlägenheter. Resterande del av bebyggelsen föreslås markanvisas för hyresrätter med investeringsstöd. Förvaltningen avser att återkomma till mark- och exploateringsutskottet med förslag till markanvisningsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen möjliggör försäljning av mark samt ut- och ombyggnad av allmän plats. Försäljning av all kvartersmark inom planområdet bedöms kunna ge en intäkt om cirka 60–80 miljoner kronor. Ut- och ombyggnad av allmän plats bedöms kosta cirka 5 miljoner kronor och kostnader kopplade till planlägningsprocessen 2–3 miljoner kronor. Projektet bedöms medföra ett positivt exploateringsnetto för kommunstyrelsen om cirka 52–73 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

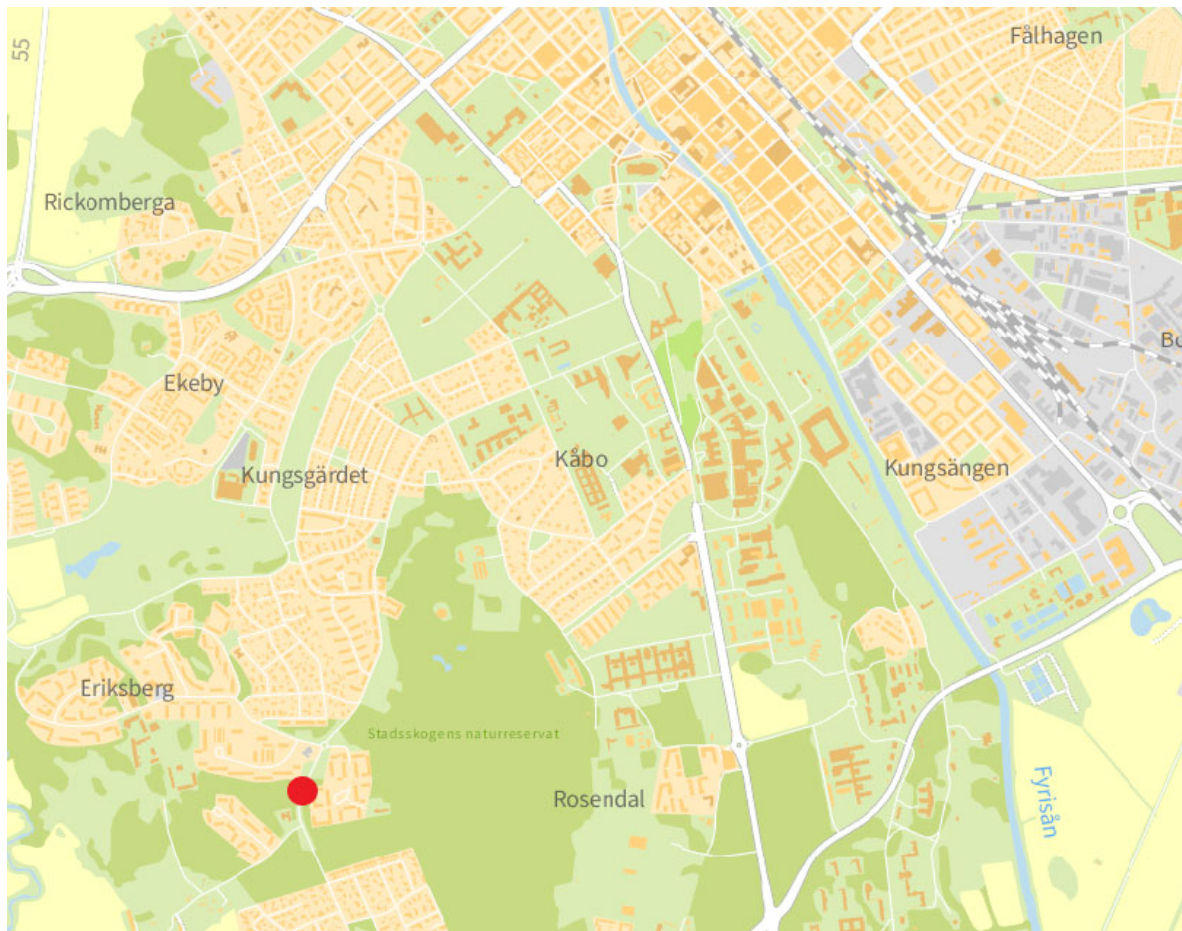
- Tjänsteskrivelse daterad 8 juni 2021
- Bilaga 1, Översigtskarta och karta med föreslaget planområde

Stadsbyggnadsförvaltningen

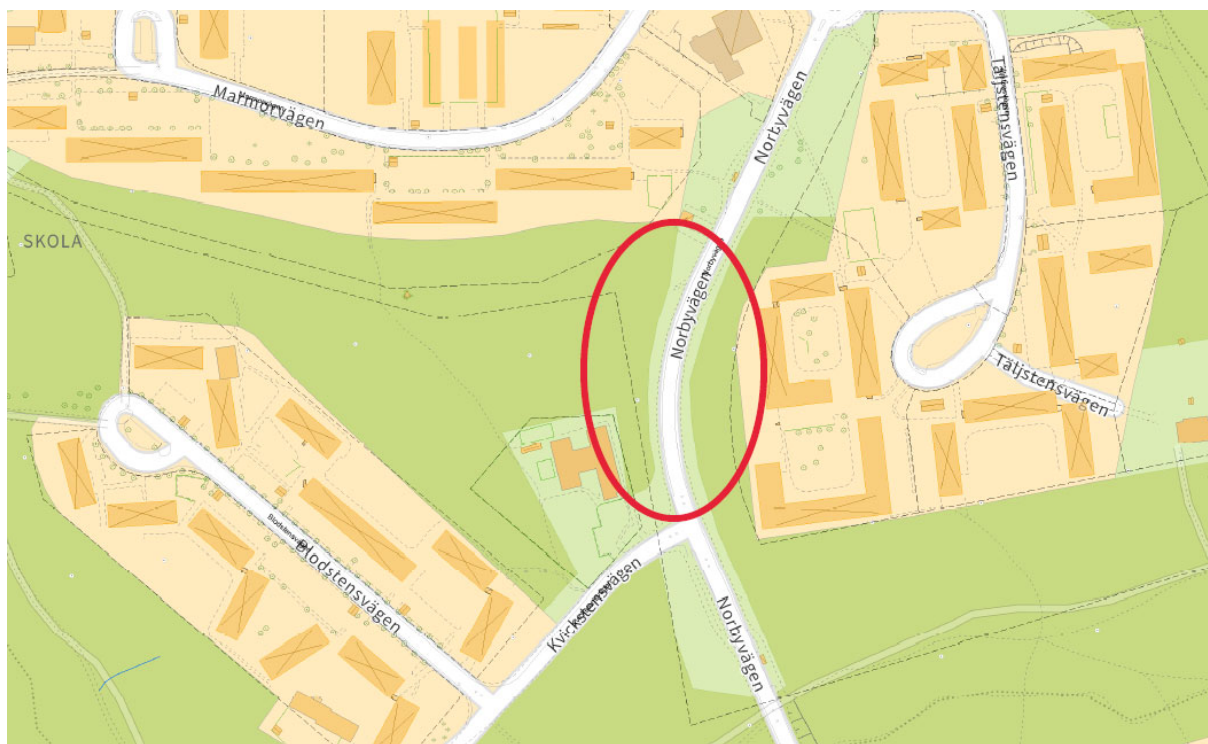
Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga 1, KSN-2021-00883



Översiktskarta



Område för planläggning