

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27

Till
Exploateringsnämnden
2014-04-03

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Bromsten 9:2 i Bromsten till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Bromsten 9:2 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 27
Växel 08-508 276 00
anna.savas@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Kontoret önskar utreda förutsättningarna för en exploatering av ett område inom fastigheten Bromsten 9:2 som ligger väster om Ulvsundavägen och öster om befintlig bebyggelse i Bromsten, nedan kallat ”området” (se markering på karta i bilaga 1). Området genomkorsas idag av kraftledningsstråk som under året

kommer att ersättas med kabel i marken, vilket möjliggör bostadsbebyggelse inom delar av området.

Kontoret föreslår att AB Svenska Bostäder, nedan kallat ”bolaget”, får en icke geografiskt specificerad markanvisning inom området för uppförande av ca 150 lägenheter i flerbostadshus, upplåtna med hyresrätt.

Kontoret avser att i samarbete med stadsbyggnadskontoret och bolaget närmare utreda områdets framtida struktur och bebyggelsemöjligheter, för att på sikt ta in fler byggherrar. Området som helhet bedöms preliminärt kunna rymma ca 500-600 lägenheter.

Kontoret har i december 2013 tagit ett utredningsbeslut om 1 mnkr på delegation. Då utredningsarbetet kommit så långt att det är möjligt, avser kontoret att återkomma till nämnden för markanvisning av resterande byggrätter inom området samt inriktningsbeslut.

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

Kontoret anser att en exploatering av området skapar goda förutsättningar för en mer levande stadsmiljö i Bromsten och att länka samman stadens delar, samtidigt som det bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål.

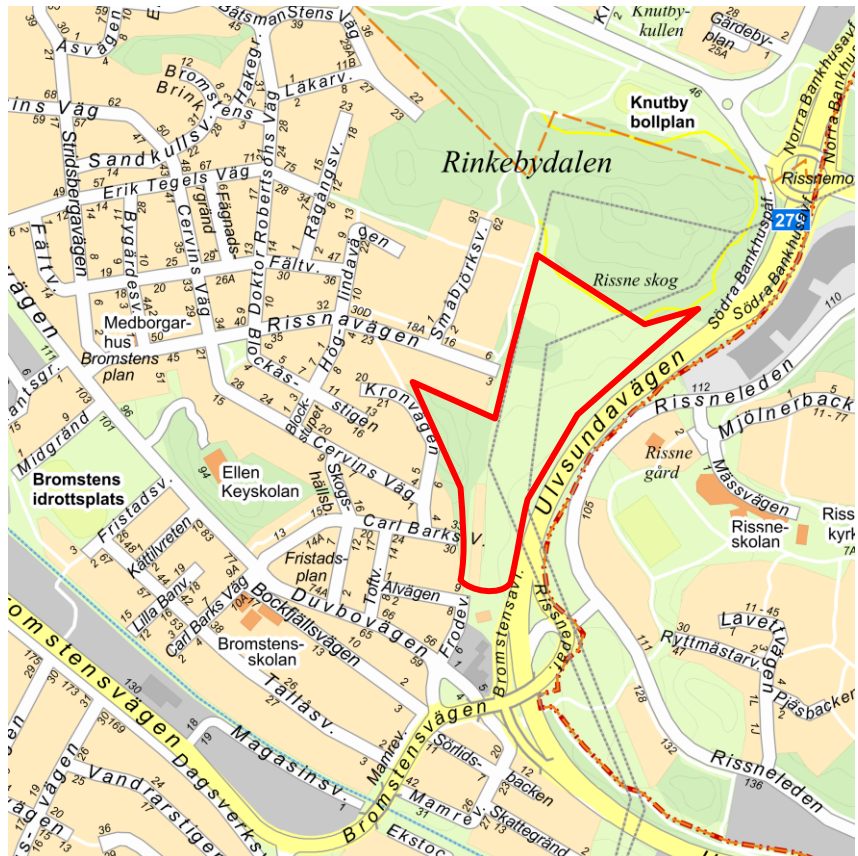
Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet ligger inom den s.k.

”Bromstensgluggen”, ett ca 9 ha stort naturmarksområde inom del av fastigheten Bromsten 9:2, se markering på översiktskarta nedan. I öster gränsar området till Ulvsundavägen, i norr gränsar det till kuperad naturmark i Rissne skog och i väster och söder möter det befintlig bebyggelse i Bromsten.

Större delen av området har en öppen karaktär med högvuxen ängsvegetation, partier med buskar och dungar av träd och buskträd. I den nordöstra delen av området finns en mindre skogsdunge med fornlämningar. Området är obebyggt sånär som på en långsmal enplansbyggnad i dåligt skick som ägs och förvaltas av fastighetskontoret. Byggnaden har genom åren hyrts ut till olika hyresgäster bland annat som möbelbutik och för småindustriändamål. Den har successivt tomställts och i dagsläget återstår endast en hyresgäst. Den västra delen av

området utgörs av en brant skogssluttning, i övrigt är marken inom området relativt plan, men sluttar något åt sydost.



Översiktskarta med området markerat

Området domineras av kraftledningsstråk som under året kommer att markförläggas inom ramen för projektet "Stockholms Ström", som staden varit med och finansierat. Ett ledningsstråk (Hägerstalund-Beckomberga) är redan nedlagt i sin fulla sträckning och luftledningarna delvis raserade, det som återstår (Järva-Beckomberga) är under pågående markförläggning och rasering av luftledningarna planeras ske kring årsskiftet 2014/2015. Det blir då möjligt att uppföra bostadsbebyggelse inom delar av området.

Området som helhet bedöms preliminärt kunna rymma ca 500-600 lägenheter. Mot bakgrund av detta föreslås att en första markanvisning om 150 hyresrättslägenheter görs till bolaget, vilket motsvarar ca 30 % av nu bedömd volym.

Kontoret planerar att i samarbete med stadsbyggnadskontoret och bolaget utreda en gatu- och kvartersstruktur för området samt undersöka dess marktekniska förutsättningar. Markanvisningen

avser del av området och placering inom området kommer att klargöras under planarbetet.

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedömt att en förhållandevis hög exploateringsgrad med främst flerbostadshus är önskvärd, eventuellt med något inslag av radhusbebyggelse. Utgångspunkten är att parkering ska ordnas i garage under bostadskvarteren. Området ska i möjligaste mån integreras med Bromsten och gatunätet ansluta till de befintliga huvudgatorna i Bromsten.

Området ligger ca 2 km från pendeltågförbindelse vid Spånga Station. Bussar finns närmast på Duvbovägen, ca 500 m från områdets mitt. Med bil tar man sig till området från Ulvsundavägen via Bromstenskopplet. Infartsvägar till området måste studeras vidare, en möjlig anslutning är via Frodevägen, i områdets södra del.

Kontoret avser att utreda möjligheterna att koppla ihop området med Rissne via en gång- och cykelbro över Ulvsundavägen. Detta skulle minska vägens barriäreffekt och ge Bromstensborna tillgång till den kollektivtrafik som finns i Rissne i form utav tunnelbana samt kommande tvärsparväg. Avståndet från området till kommunikationerna vid Rissne C skulle med en sådan bro bli mindre än 1 km.

Ett mindre antal byggherrar har de senaste tre åren ansökt om markanvisning i detta område. Ansökningarna har gällt flerbostadshus och radhus.

Kontorets målsättning är att området ska innehålla en variationsrik bebyggelse, dock främst i form utav flerbostadshus, samt olika upplåtelseformer. Därför kommer flera byggherrar, huvudsakligen för uppförande av bostadsrättslägenheter, att utses senare när förutsättningarna klarlagts.

För huvuddelen av området gäller en detaljplan Pl 7957A enligt vilken marken är planlagd för parkändamål. En mindre del är avsedd som reservat för en gång- och cykelväg och bussförbindelse mellan Bromsten och Rissne. Den södra delen av området, där den ovan nämnda byggnaden ligger, utgör ej detaljplanelagd mark.

I stadsdelen Bromsten är andelen bostäder i flerbostadshus ca 54% och andelen småhus är ca 46%. Av flerbostadshusen ägs ca

15% av allmännyttan, 39% utgörs av övriga hyresrätter och 46% är bostadsrätter (källa ”Statistik om Stockholm” 2012).

Exploateringsnämnden har tidigare markanvisat ca 430 lägenheter, varav 130 hyresrätter och 300 bostadsrätter, samt 12 radhus, till Bromstenstaden Mark och Exploatering AB. Markanvisningen är lokaliserad till stadens markinnehav i Bromstens industriområde och detaljplaneläggning för den första etappen om ca 535 lägenheter (varav 120 lägenheter på privatägd mark) och en förskola pågår. Första byggstart beräknas kunna ske år 2017.

Längs med Duvbovägen i Bromsten har bolaget nyligen uppfört ett passivhus med 36 lägenheter på egen ägd mark inom fastigheten Idun 26. Inflyttning skedde under hösten 2013.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Den nu föreslagna markanvisningen gäller för en del av det område inom fastigheten Bromsten 9:2, som markerats i bilaga 1. En mer exakt geografisk avgränsning kommer att ske i samband med detaljplanarbetet. Markanvisningen avser ca 150 lägenheter i flerbostadshus som ska upplåtas med hyresrätt. Parkering förutsätts ske i underjordiskt parkeringsgarage.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Planbeställning

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

Exploateringskontoret föreslår att Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för hela området.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Området är idag obebyggt och all infrastruktur måste byggas ut. Kostnaderna för de kommunala anläggningarna kan inte tillförlitligt bedömas förrän gatu- och kvartersstrukturen och de marktekniska förutsättningarna i området har utretts. Kontoret har den 10 december 2013 tagit ett utredningsbeslut på delegation omfattande utredningsutgifter om 1 mnkr. Kontoret planerar att, så snart erforderlig kunskap om projektets kostnader och intäkter föreligger, återkomma till nämnden med ett inriktningsbeslut för området.

Kontoret bedömer i detta tidiga skede att den sammantagna exploateringen av området kommer att ge ett begränsat överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet ligger även i linje med stadens budgetmål om att markanvisa minst 7 000 lägenheter under år 2014, därefter 8 000 lägenheter per år.

En exploatering av området överensstämmer väl med mål i översiktsplanen om att främja en levande stadsmiljö i hela staden, att koppla samman stadens delar samt att satsa på att utveckla attraktiva tyngdpunkter, där Spånga är ett av de områden i ytterstaden som särskilt utpekats. En gång- och cykelförbindelse mellan Bromsten och Rissne skapar stråk över kommungränsen och förbättrar kopplingen mellan pendeltåg och tunnelbanesystemet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Områdets rekreativa värden och möjligheten till kompensation för ianspråktagen parkmark bör utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Risk och buller från Ulvsundavägen samt förekomsten av fornlämningar påverkar bebyggelsens placering och skyddsåtgärder kan bli aktuella. Omhändertagande av dagvatten och eventuell påverkan på grundvattnet vid en exploatering bör utredas. Möjligheterna att förbättra de kollektiva kommunikationerna till området bör ses över.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Områdets värden ur ekologisk och rekreativ synvinkel kommer att analyseras vidare i samband med planarbetet. Utifrån detta kommer åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta att föreslås.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolaget ska förbinda 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 miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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.

Påverkan på barn

Områdets nuvarande användning kommer att studeras närmare i samband med planarbetet. Det gränsar i norr till Rissne skog och Rinkebydalen, där goda möjligheter till naturlek och idrott finns.

Behovet av nya förskolor, skolor, lekplatser och grönytor inom området kommer att utredas under planarbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 två år. Allmänna gator i området måste byggas ut innan byggande av bostäderna kan påbörjas. Mot bakgrund av detta bedöms en första byggstart till år 2017 och första inflyttning till år 2019.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid ytterligare markanvisningar och inriktningsbeslut, preliminärt kring årsskiftet 2014/2015. När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggherrarna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under år 2016.

Risker och osäkerheter

Det finns ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer som kan påverka projektets utformning, genomförande och ekonomi. Följande faktorer har hittills identifierats:

- Ulvsundavägen är *primärled för farligt gods* vilket innebär att skyddsavstånd till bebyggelse krävs och att speciella åtgärder och tekniska lösningar kan komma att bli nödvändiga.
- *Buller från Ulvsundavägen* kan styra husens placering och eventuellt krävs bullerdämpande åtgärder.
- *Fornlämningar* och skyddsavstånd till dessa kan påverka husens placering och antalet bostäder som kan inrymmas inom området.
- *Dåliga grundläggningsförhållanden* kan fördyra och försvåra byggandet av gator och hus.
- *Svårigheter med LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten)* p.g.a. dåliga markförhållanden kan kräva extra åtgärder, både inom kvartersmark och inom allmän plats.
- *Gång- och cykelförbindelse till Rissne* förutsätter bro över Ulvsundavägen som kan bli kostsam och kräver samarbete med Sundbybergs kommun.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat en utbyggnad av området med stadsbyggnadskontoret. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att en exploatering av området har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av lägenheter i stadsdelen, bidra till en mer levande stadsmiljö samt att koppla samman stadens delar.

Slut

Bilaga:

1. Ortofoto med det föreslagna bebyggelseområdet markerat.