

Handläggare
Sofia Iderheim
08-508 264 90

Till
Exploateringsnämnden
2017-11-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Bromma till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet omfattar ett område mellan Spångavägen, Sedumbacken och koloniområdet Kortenslund i Bromma. Markanvisningen föreslås till AB Stockholmshem (Bolaget) och marken avses upplåtas med tomträtt. Bolaget har valts genom direktanvisning och projektet tillskapas ca 100 lgh inom konceptet Stockholmshusen.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 90
Växel 08-508 276 00
sofia.iderheim@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Platsen ligger inom det område som utgörs av programmet för centrala Bromma vilket sedan augusti i år är godkänt av stadsbyggnadsnämnden. Platsen är utpekad som en plats för möjlig förtätning.

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 ca nio mnkr. Intäkterna kommer från tomträttsavgälder.

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

Bakgrund till markanvisningen

Projektet omfattar ett område mellan Spångavägen, Sedumbacken och koloniområdet Kortenslund i Bromma.

Platsen ligger inom det område som utgörs av programmet för centrala Bromma vilket sedan augusti i år är godkänt av stadsbyggnadsnämnden. Platsen är utpekad som en plats för möjlig förtätning.

Många byggherrar har inkommit med markanvisningsansökningar för området vilket utgör programområdet för centrala Bromma. Majoriteten av ansökningarna är generella och anger inte någon specifik plats inom programområdet. AB Stockholmshem (Bolaget) har inkommit med en ansökan på den specifika platsen i Bromma och Kontoret föreslår att utifrån inkommen ansökan direktanvisa mark till Bolaget för att bygga ca 100 lgh inom konceptet Stockholmshusen. Ansökan och förslaget kommer att bearbetas vidare under planprocessen.

Marken avses upplåtas med tomträtt och lägenheterna är hyresrätter.

Bolaget har under de senaste 3 åren (2015-2017) fått 11 markanvisningar om totalt 1513 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för naturändamål.



Platsen för markanvisningen markeras med röd oval.

Stockholmshuset är ett koncept gemensamt framtaget mellan de kommunala bostadsbolagen, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Inom projektet Stockholmshuset ska cirka 5 000 nya bostäder byggstartas fram till och med 2020.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har 2017-08-31 godkänt programmet för centrala Bromma i vilket denna plats redovisas som plats möjlig för förtätning. Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Platsen för markanvisningen markeras med röd oval.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Tomträttsavtal tecknas med Bolaget.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

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.

De huvudsakliga posterna som utgör utgifter för kommunala anläggningar är grönkompensation/åtgärder i natur samt eventuellt utgifter för anpassning av gata. Intäkterna kommer från tomträttsavgifter. 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 Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål bl.a. att markanvisa 8500 lägenheter under 2017, att markanvisa 4250 hyresrätter och att markanvisa 2000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen. Utöver dessa mål uppfylls även målen att koppla samman stadens delar och fortsätta att stärka centrala Stockholm. Staden satsar på attraktiva tyngdpunkter och en levande stadsmiljö i hela staden främjas.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 100 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen (Riksby) i dag finns ca 600 lägenheter i hyresrätt av totalt ca 2600 lägenheter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur avvägningen mellan befintlig natur bevaras i förhållande till den nya exploateringen. Bl.a. baserat på att området utgör habitatnätverk för träd, fåglar och groddjur.

Översvämningsrisker ska studeras vidare för omgivande områden och lämplig hustypologi för terrängen måste utredas.

Platsen har pekats ut som möjlig för förtätning i programmet för centrala Bromma.

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 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.

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

Påverkan på barn

Ett område som idag är natur tas i anspråk i detta projekt.

Åtgärder för att kompensera för detta utreds i form av grönkompensation i planprocessen.

Fler bostäder genererar behov av fler förskolor. Inom ramen för programmet för centrala Bromma ses förskolebehovet över i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % 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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

En osäkerhetsfaktor i detta projekt är den kraftledning som idag går på andra sidan Spångavägen i förhållande till berörd plats i detta ärende. Kraftledningen ska kablas ned i en annan sträckning än den luftburna ledningen. Om tidplanen för nedkabligen och

därmed rivning av befintlig ledning förskjuts finns en risk för försening i detta projekt pga skyddsavstånd från befintlig ledning.

Frågan om angöring från Spångavägen och terränganpassning är frågor som löses i detaljplaneprocessen. De kan påverka tidplanen för projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Frågan om angöring kommer studeras vidare i samråd med trafikkontoret beroende på lösning. Frågan utreds i detaljplaneprocessen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det har goda förutsättningar för ny bebyggelse genom att det ligger nära Brommaplan och har relativt goda allmänna kommunikationer. Den mark som anvisas idag är naturmark och en anpassning av bebyggelsen krävs för att hitta den bästa lösningen för platsen. Bostadsbyggande på platsen ligger i linjen med förslaget till ny översiktsplan i vilken Spångavägen utpekats som gata som föreslås omvandlas till stadsgata genom komplettering av bebyggelse. Ny bebyggelse längs med nu obebyggda delar av Spångavägen bidrar till en ökad trygghet i området.

Kontoret ser positivt på att platsen föreslås omfatta byggnader inom konceptet Stockholmshus.

Projektets utformning arbetas fram i detalj i detaljplaneprocessen.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut