

HandläggareLisen Lans
08-508 265 23**Till**Exploateringsnämnden
2018-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Geografiboken 1 i Abrahamsberg till Efib AB.

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 23
Växel 08-508 276 00
lisen.lans@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Efib AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 72 lägenheter för vård- och omsorgsboende i stadsdelen Abrahamsberg, inom fastigheten, Geografiboken 1 som är upplåten till bolaget med tomträtt. Fastigheten är cirka 8000 kvm och är bebyggd med flerbostadshus som innehåller 40 stycken hyresrätter, 3 kontorslokaler, en förskola som hyrs av Stockholm stad samt markparkering.

Området bedöms inrymma ca 72 lägenheter för vård- och omsorgsboende. Staden föreslår att markanvisningen direktanvisas till Bolaget.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden i form av ökade tomträttsavgälder.

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.

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

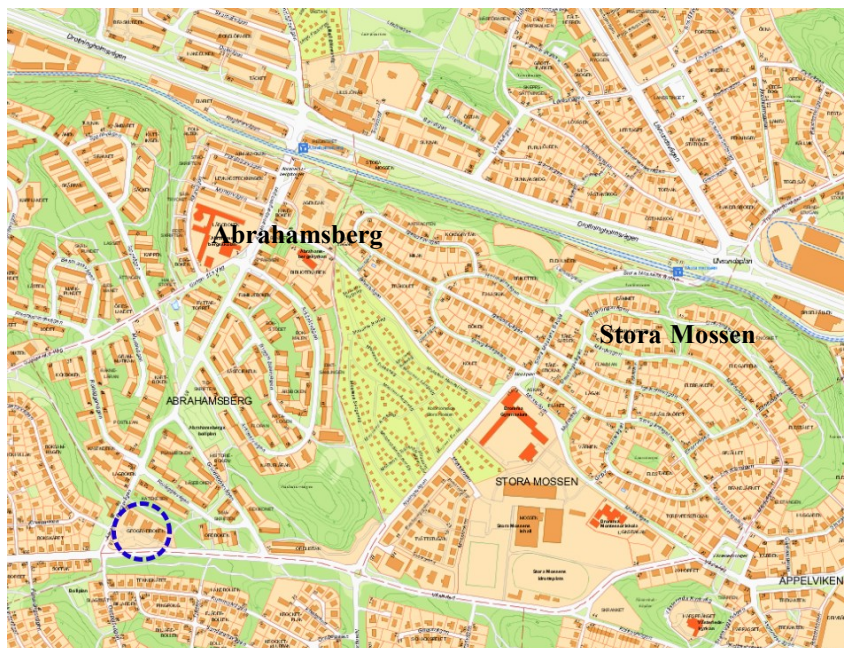
Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av vårdbostäder i stadsdelen samtidigt bidra till en mer levande stadsmiljö samt ge ett visst ekonomiskt överskott för staden.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 72 lägenheter för vård- och omsorgsboende i stadsdelen Abrahamsberg.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Fastigheten är cirka 8000 kvm och bostadsbebyggelsen upptar ca 4000 kvm av fastighetens yta. Övrig yta på fastigheten används i dagsläget som markparkering för bostäderna.

Ansökan om markanvisning föreslås inom befintlig tomträtt. Kontoret föreslår direktanvisning till befintlig tomträttshavare.



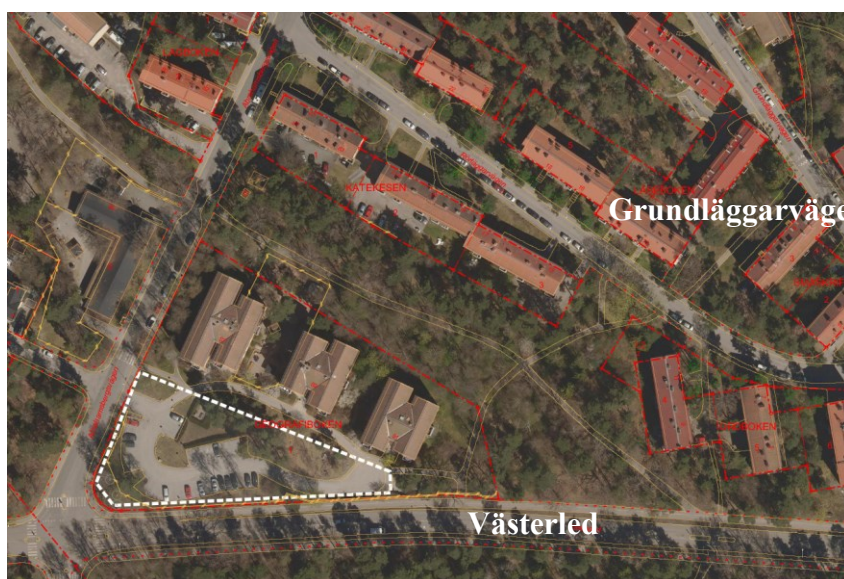
Översiktskarta

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 72 lägenheter för vård- och omsorgsboende i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Markanvisningsområde

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. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Marken avses upplåtas med tomträtt

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 upplåts med tomträtt. Tilläggsavtal till tomträttsavtal skall tecknas.

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 visst överskott till staden i form av ökade tomträttsavgifter.

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 samt främjar mångfald av upplåtelseformer.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 72 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Abrahamsberg i dag finns 1211 lägenheter i hyresrätt. I den angränsande stadsdelen Ålsten finns idag 43 lägenheter i hyresrätt.

I den aktuella äldreboendeplanen som godkändes av Äldrenämnden 2018-04-17 pekar man på ett behov av tillkommande vård- och omsorgsboenden i enskild regi i Bromma under de kommande åren. Planen anger att *”fler privata aktörer behöver ansöka om markanvisningar”* för att uppnå en önskvärd fördelning mellan kommunens egen regi och privata aktörer. Den nu föreslagna markanvisningen bidrar till detta.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på området då all nybyggnad sker på kvartersmark.

Markanvisningsområdet ligger i anslutning till Västerled. Vid vidare arbete bör buller utredas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den del av fastigheten som föreslås markanvisas utgör främst hårdgjord yta. Ingen ianspråktagen grönyta bedöms därmed behöva kompenseras.

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 2016-2019 *”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.

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.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

Konstnärlig utsmyckning

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 2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några större risker med genomförandet föreligger inte. All bebyggelse planeras på befintlig kvartersmark. Största osäkerheten vad gäller tidplan för byggstart är när en ny detaljplan kan upprättas och vinna laga kraft.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av vårdbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området. Projektet bidrar till en mer levande stadsmiljö och ger ett visst ekonomiskt överskott för staden.

Slut