

HandläggareSofia Iderheim
08-508 264 90**Till**Exploateringsnämnden
2018-02-01

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 i Bromma till Studentbacken AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 till Studentbacken 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

Sammanfattning

Projektet omfattar ett område mellan Drottningholmsvägen, Riksbyvägen och kvarteret Vadmalen i Bromma. Markanvisningen föreslås till Studentbacken AB (Bolaget) och marken avses upplåtas med tomträtt. Bolaget har valts genom direktanvisning och projektet tillskapar ca 100 lgh, studentbostäder.

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 visst 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 3 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 Drottningholmsvägen, Riksbyvägen och kvarteret Vadmalen 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 platsen vilket utgör del av programområdet för centrala Bromma. Majoriteten av ansökningarna är generella och anger inte någon specifik plats inom programområdet. Studentbacken AB (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, studentbostäder. Förslaget kommer att bearbetas vidare under planprocessen.

SSM Fastigheter AB (org nr 556947-1203) ingår i samma bolagskoncern som Bolaget och ställer sig bakom Bolaget finansiellt och är solidariskt ansvarig för genomförandet gentemot Staden.

Marken avses upplåtas med tomträtt och lägenheterna är hyresrätter.

Bolaget har inte fått någon tidigare markanvisning. Däremot har SSM Fastigheter AB sedan 2014 fått två markanvisningar om totalt 195 lägenheter.

Idag är området planlagt som allmän plats park. Det är ett område som utgörs av en mindre höjd på vilken befintliga gångvägar går genom ett litet naturområde och intill ligger det en förskola. Det finns hållristningar i området vilka ska bevaras och gångvägarnas kopplingar ska ses över i planprocessen. Området har ett begränsat rekreativt värde på grund av närheten till Drottningholmsvägen och dess buller.



Den röda ovalen redovisar plats för markanvisning.

I november 2017 markanvisade exploateringsnämnden 100 lägenheter till Stockholmshem inom programområdet för centrala Bromma. Även för den markanvisningen vad platsen utpekad som möjlig för förtätning i programmet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt programmet för centrala Bromma 2017-08-31 i vilket platsen för markanvisningen redovisas som plats för möjlig förtätning.

Markanvisning

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



Den röda ovalen redovisar plats för markanvisning.

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. Upplåtelse av marken sker med tomträtt.

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.

Utgifter för kommunala anläggningar omfattas av grönkompensation samt åtgärder för park- och gångvägar i området. Övrig 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 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 300 studentlägenheter. Utöver dessa mål uppfylls även målen att fortsätta att stärka centrala Stockholm genom byggnation i kollektivtrafikhöga lägen. 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 översiktlig tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är närheten till Drottningholmsvägen samt hur avvägningen mellan befintlig natur och dess hållristningar bevaras i förhållande till den nya exploateringen.

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.

Energiushållning

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

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Ett område som idag är parkmark enligt detaljplan tas i anspråk i detta projekt. Åtgärder för att kompensera för detta utreds i form av grönkompensation i planprocessen.

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Närheten till Drottningholmsvägen är en risk- och osäkerhetsfaktor som måste utredas i planprocessen. Den kan påverka tidplanen för projektet.

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 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 parkmark och en anpassning av bebyggelsen krävs för att hitta den bästa lösningen för platsen. Bostadsbyggande på platsen ligger i linjen med programmet för centrala Bromma där platsen pekas ut som möjlig för förtätning.

Projektets utformning arbetas fram i detalj i detaljplaneprocessen.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut