

Handläggare
Karin Sandler Djerf
08-508 876 43**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Famnen 6, Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1 i Åkeslund till Gimle Bostad AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Famnen 6, Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1 till Gimle Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 8 mnkr (inriktningsbeslut).

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefJesper Skiöld
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 43
Växel 08-508 276 00
karin.sandler.djerf@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

I programmet för Centrala Bromma, vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017, pekas ett antal platser ut som möjliga för förtätning med ny bostadsbebyggelse. Det för markanvisningen föreslagna området utgör en av dessa platser.

Kontorets tidiga bedömning är att platsen inrymmer cirka 200 bostäder.

I december 2017 markanvisades hälften av bostäderna, cirka 100 stycken till AB Svenska Bostäder som avser bygga hyresrätter.

Kontoret föreslår att Gimle Bostad AB, nedan kallat Bolaget, anvisas cirka 100-150 bostäder inom området. Bolaget avser bygga i huvudsak smålägenheter, varför antalet bostäder förväntas bli något fler än tidigare bedömning. Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 19 000 kr/kvm ljus BTA.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 46 mnkr, inklusive tidigare utgifter och inkomster. 2019 skedde ett större förvärv i projektet på 30 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 162,8 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 10,9 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 193,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 %.

Kontorets tidiga bedömning är att den totala exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. I november 2017 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja ett planarbete i syfte att pröva cirka 200 nya bostäder på platsen. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2020-11-12. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10.

Kontoret ser positivt på förslaget som innebär fler bostäder i kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund till markanvisningen

I augusti 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden ett Program för Centrala Bromma. Programmet togs fram i syfte att beskriva hur området kring Brommaplan kan utvecklas i enlighet med översiktsplanen. Programmet redovisar en föreslagen

bebyggelsestruktur som möjliggör ett tillskott på cirka 3 000-4 000 nya bostäder inom stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund.

Den plats som föreslås för markanvisningen ligger intill kvarteret Famnen i stadsdelen Åkeslund och utgör en av de platser som pekas ut i programmet som möjlig att pröva för komplettering av nya bostäder.

Kontorets tidiga bedömning är att platsen inrymmer en bebyggelse motsvarande cirka 200 bostäder. Då det i dagsläget finns ett underskott på hyreslägenheter i stadsdelen är ett syfte med projektet att främja en ökad mångfald i upplåtelseformer, samtidigt behöver staden få en god täckning för de investeringar som krävs. Intentionen är att av de cirka 200 bostäderna ska cirka hälften utgöra hyresrätter och den andra hälften bostadsrätter.

I december 2017 tog Exploateringsnämnden ett beslut om att markanvisa cirka 100 bostäder i form av hyresrätter till AB Svenska Bostäder.

Vid tidpunkten för markanvisningen till AB Svenska Bostäder var det svårt att bedöma stadens utgifter i projektet. Projektet förutsätter att en helt ny gata anläggs och den aktuella platsen är kuperad och ligger intill tunnelbanespåren. Kontoret såg behov av att utföra en mer ingående utredning avseende kostnader för byggande av den nya gatan, av den anledningen togs inget inriktningsbeslut i samband med markanvisningen till AB Svenska Bostäder. Förslag till inriktningsbeslut sker istället nu i samband med aktuellt förslag till markanvisning.

Ekonomi i projektet förutsätter att minst hälften av de antal lägenheter som byggs är bostadsrätter. Platsens förutsättningar talar för en byggherre med god ekonomisk förmåga och erfarenhet av genomförande av liknande projekt.



Bild 1. Översiktskarta med markanvisningsområdet utmarkerat med röd kantlinje.

Gimle bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsrätter inom det aktuella området. Bolaget startade 2019 och ägs av Fastighets AB Balder samt bolagets grundare. Fastighets AB Balder är en av Sveriges största fastighetsägare. I samma koncern ingår även Balder Sverige AB som har åtagit sig att vara solidariskt ansvarig med bolaget för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Bolaget har sedan det grundades fått en markanvisning om totalt 95 lägenheter. Den nu föreslagna markanvisningen i Åkeshov blir dock bolagets första markanvisning i Bromma. Bolaget har också accepterat den prisnivå som staden begärt.

Aktuellt område för markanvisningen omfattar fastigheterna Famnen 6 samt del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1.

För fastigheterna gäller olika detaljplaner. För Famnen 6 gäller detaljplan P2004-06785 (från år 2004), enligt planbestämmelserna har fastigheten ändamålet *kyrka, församlingsbyggnad*. För berörd del av Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1 gäller stadsplan PL 2198 (från år 1939) med ändamålet *park*.

Famnen 6 är idag bebyggd med en församlingsbyggnad som nyttjas av Svenska kyrkan, Bromma församling. Staden köpte fastigheten Famnen 6 år 2019 och Bromma församling hyr idag

byggnaden av staden. Församlingen planerar flytta till nya lokaler under hösten 2021. Församlingsbyggnaden är grönklassad samt inrymmer ett skyddsrum.

Aktuell del av Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1 utgör naturmark i form av skog i kuperad terräng, platsen är delvis otillgänglig på grund av att vissa partier är täckta av stenblock.

Den omkringliggande bebyggelsen utgörs främst av bostäder i smalhus från 1930- och 40-talet, med vissa senare tillägg så som bostadshus i form av punkthus inom fastigheterna Dussinet 1 och Tunnan 1, samt kvartersbebyggelsen inom fastigheten Linneduken 1.

I Åkeslund finns totalt 2 bostäder i småhus och 2 164 bostäder i flerbostadshus. Ägarfördelningen är 14 % hyresrätter i allmännyttan, 30 % övriga hyresrätter och 56 % bostadsrätter sett till det totala bostadsbeståndet. Storleksfördelningen är 10 % ettor, 49 % tvåor, 29 % treor, 8 % fyror och 1 % femmor och större (Områdesfakta, 2018).

Inom programområdet för centrala Bromma har bland annat även följande markanvisningar skett; Spångavägen/Sedumbacken markanvisades i november 2017 för cirka 70 hyresrätter. Vadmalen markanvisades i september 2018 för cirka 100 studentbostäder.

Inom föreslaget område för markanvisningen har även följande bolag ansökt om markanvisning för bostadsrätter JM AB, Åke Sundvall Projekt AB, Riksbyggen (Bonum seniorboende) och SSM/Studentbacken.

Tidigare beslut

Markanvisning till AB Svenska Bostäder beslutades i november 2017. Markanvisningsavtalet har förnyats genom tillägg i november 2019.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i november 2017 en start-pm för detaljplaneläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 100-150 lägenheter i flerbostadshus. Gimle Bostad AB avser bygga i huvudsak smålägenheter. Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt.



Bild 2. Ortofoto med markanvisningens ungefärliga område utmarkerat med röd kantlinje.

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. De bostäder som omfattas av föreslagen markanvisning avser bostadsrätter och marken ska säljas. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget. Priset är satt till 19 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder med värdetidpunkt oktober 2020. Eventuellt kan det bli aktuellt med lokaler i entréplan, priset för lokaler är satt till 5 000 kr/kvm BTA med värdetidpunkt oktober 2020.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Inom det markanvisade området finns idag ett skyddsrum, beläget inom fastigheten Famnen 6. Detta skyddsrum ska ersättas med ett nytt skyddsrum inom det markanvisade området. Vidare

ska bebyggelse som uppförs i anslutning till värdefull naturmark, stora träd och berghällar som ska bevaras, i möjligaste mån anpassas till terrängen och uppföras med en skonsam byggteknik.

Markområdet är även anvisat för bostäder till AB Svenska Bostäder. Baserat på de skisser som stadsbyggnadskontoret, i samråd med Gimle Bostad AB och AB Svenska Bostäder, tar fram över området kommer en specifik del av området att tilldelas Gimle Bostad AB.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10, dnr E2020-04626.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

De investeringar som staden har i projektet utgår ifrån följande antagande:

- En ny gata byggs som går från Stopvägen över fastigheten Famnen 6 och ned utmed spåren.
- En ny gång- och cykelväg byggs som tar vid där gatan slutar och kopplar samman det nya bostadskvarteret med Abrahamsberg.
- Rivning av byggnaden inom Famnen 6 för att ge plats åt den nya gatan.
- Projektet ska täcka kostnaden för förvärvet av fastigheterna Famnen 6 och Dussinet 2 som skedde 2019 (Dussinet 2 utgörs av en parkeringsyta som nyttjas av Famnen 6).
- Kompensation för ianspråktagen grönyta
- Nyanläggning av flertalet ledningar, en mindre ledningsflytt krävs.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser

och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 46 mnkr motsvarande 249 tkr/ekvivalent lägenhet¹, inklusive tidigare utgifter och inkomster.

Den del av marken där AB Svenska Bostäder avser uppföra hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt. Den del av marken där Gimle Bostad AB avser uppföra bostadsrätter kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,10.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 162,8 mnkr, varav 31,2 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst en nya gata, gång- och cykelväg samt förvärvet av fastigheterna Famnen 6 och Dussinet 2, vilket skedde 2019.

Inkomsterna beräknas till cirka 10,9 mnkr, och utgörs av nyanläggning av ledningar. Försäljningsinkomster som avser bostadsrätter beräknas till 193,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 190,8 mnkr.

Staden står för VA-anslutningen avseende hyresrätterna. Gimle Bostad AB står för VA-anslutningen avseende bostadsrätterna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 525 tkr i fast prisnivå. Detta är i paritet med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 131 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 162,8 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 10,9 mnkr i löpande

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m.						
	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-31,2	-1,2	-4,7	-5,0	-33,6	-87,1	-162,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,9	10,9
Nettoutgift (-) /- inkomst	-31,2	-1,2	-4,7	-5,0	-33,6	-76,2	-151,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	193,3	193,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser								
Drift								
Mnkr		2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN								
Löpande intäkter/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	max 1,1	år 2029 totalt 190,8
Internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3	
Reavinster/förluster		0,0	0,0	0,0	0,0	190,8	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd		0,0	0,0	0,0	0,0	191,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN								
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3		

Budgetkonsekvenser								
Drift								
Mnkr		2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN								
Löpande intäkter/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	max 1,1	
Internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	

Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	190,8	0,0	totalt 190,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	191,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Kontoret har gjort en känslighetsanalys av nuvärdeskalkylen. Det finns en osäkerhet i hur många kvm ljus BTA som projektet slutligen kommer generera. Lönsamhetskalkylen bygger på antagande att projektområdet bör kunna möjliggöra cirka 18 600 kvm ljus BTA. Skulle byggrätten bli mindre, exempelvis kring cirka 16 000 kvm ljus BTA, varav hälften bostadsrätter, så skulle lönsamhetskalkylen fortfarande redovisa ett positivt nettonuvärde, då om 21 mkr, motsvarande 130 tkr/ekvivalent lägenhet inklusive tidigare utgifter och inkomster.

För att få en uppskattning av kostnaden för den nya gatan har staden tagit fram en extern kostnadskalkyl. Kostnadskalkylen bygger på en antagen sträckning och antagen vägsektion. Med anledning av att kostnadskalkylen genomförts i ett tidigt skede inkluderar lönsamhetskalkylen ett riskpåslag på 25 % avseende gatan.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar att projektet har ett positivt nettonuvärde. Projektet medför investeringar i form av en ny gata. Vidare har staden förvärvat fastigheterna Famnen 6 och Dussinet 2, detta

förvärv räknas som en investering inom projektet. Omfattningen av investeringarna för den nya gatan samt gång- och cykelvägen är osäkra med anledning av att projektet befinner sig i ett tidigt skede. Vidare är det osäkert hur många kvm ljus BTA som projektet genererar.

Trots detta bedöms projektets totala ekonomi vara god i och med de försäljningar och de intäkter i form av tomträttsavgälder som projektet ger upphov till.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- mångfald av upplåtelseformer
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter.
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar.
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras.
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser tillskapa cirka 100 lägenheter i hyresrätt samt cirka 100-150 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 952 lägenheter i hyresrätt respektive 1210 lägenheter i bostadsrätt. Exploateringen ändrar inte fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter i stadsdelen, men främjar dock en ökad mångfald av upplåtelseformer.

Närheten till kollektivtrafik möjliggör ett minskat behov av bil. En eventuell ny gång- och cykelväg till Abrahamsberg skapar nya kopplingar som underlättar för ökat cyklande.

Arbetsplatser och lokaler

Någon offentlig service eller nya arbetsplatser planeras inte inom ramen för projektet, i planprocessen kommer dock pröva möjligheten till mindre verksamhetslokal i entréplan.

Miljö

I detta tidiga skede bedöms en rad miljökonsekvenser behöva utredas vidare vid planering av bebyggelsen, bland annat följande:

- Buller, ljus
- Markföroreningar
- Naturvärden
- Dagvatten

Med anledning av närheten till tunnelbanespåren och Drottningholmsvägen är platsen utsatt för trafikbuller och det föreligger sannolikt även risk för markvibrationer, stomljud och ljusstörningar. Det finns vidare risk för markföroreningar i form av lösningsmedel från en tidigare kemtvätt belägen i anslutning till platsen.

En naturvärdesinventering (NVI) har genomförts som påvisar förekomst av höga naturvärden inom delar av området. Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Dessa olika miljöaspekter kan komma att inverka på placering av byggnader och utformning av kvarteren.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera för ianspråktagen grönyta och naturvärden kommer att utredas under planprocessen.

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 aktuella platsen för markanvisningen är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under planprocessen.

Påverkan på barn

Den aktuella platsen utgörs till största delen av park- och naturmark och pekas i parkplanen ut som naturområde för promenader och lek. Det är viktigt att se till att en exploatering inte minskar möjligheterna till lek i området. Behovet av lekplatser behöver utredas vidare under planprocessen.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att behovet av förskoleplatser täcks upp av befintliga förskolor.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Projektet Famnen syftar till att bidra till målet om att tillskapa bostäder i kollektivtrafikhöga läge. Ett tillskott på bostäder i närheten av kollektivtrafik ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Samtidigt är det viktigt att utforma de allmänna platserna och gatumiljön på ett tryggt och levande sätt, som underlättar det vardagliga livet samt bidrar till en starkare upplevelse av trygghet.

Den del av Åkeshov 1:1 som berörs är idag obebyggd och utgörs av naturmark i form av ett skogsområde. Skogsområdet avgränsas av tunnelbanespåren i norr och bostadsbebyggelse i söder. Angränsande bostadsbebyggelse ligger högre upp i terrängen och har mer anknytning mot Stopvägen än mot skogen.

Projektet kan bidra med trygghetsskapande åtgärder så som att skapa nya gångstråk och kopplingar, belysa berg och skogspartier m.m. På så sätt skapas en orienterbarhet vilket gör det lättare att förstå hur man kan röra sig i området.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

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 till hösten 2022, planarbetet inleddes under våren 2019. Stadens arbete med att bygga ut infrastrukturen planeras påbörjas hösten 2023. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med byggherrarna, då ska kommunfullmäktige även fatta ett genomförandebeslut eftersom investeringarna överstiger 50 mkr. Detta beräknas preliminärt ske under tredje kvartalet 2022.

Risker och osäkerheter

- Projektet förutsätter att byggnaden inom Famnen 6 rivs för att ge plats för den nya gatan som ska angöra det nya bostäderna. Byggnaden, som idag utgör ett församlingshem åt Svenska Kyrkan, är grönklassad av Stockholm stadsmuseum.
- Projektområdet ligger intill Brommaplans tunnelbanestation. SLL har meddelat att de jobbar med att aktualitetspröva ett tidigare fattat beslut om att bygga ytterligare en plattform inom nu gällande trafikområde. I det fall SLL skulle landa i ett beslut under den tid planarbetet för projektet Famnen pågår så finns en risk att det skulle kunna påverka projektets tidplan. Exempelvis i det fallet att SLLs planer ska hanteras i samma detaljplaneprocess. Projektet utgår därför från de förutsättningar som gäller idag, avseende exempelvis trafikområdets utbredning.
- Genomförandet är en kritisk punkt. Det är svårt att uppskatta produktionstiden vid byggande så nära intill spårområde. Det blir fråga om försiktig sprängning. Hur lång tid sprängningsarbetet tar beror på de geologiska förhållandena vilka inte är kända i detta tidiga skede. Vidare måste alla massor transporteras iväg då det är en begränsad yta att verka inom.

Kontoret bedömer dock att ovanstående osäkerheter och risker bör kunna hanteras under projektets fortsatta process. De idag kända riskerna har beaktats i kalkylen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen. Stadsbyggnadsnämnden har 2017 antagit ett start-PM.

Bromma stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i projektet. I och med markanvisningsavtalet med AB Svenska Bostäder kommer AB Svenska Bostäder att uppföra ca 6 lägenheter i en gruppbostad med tillhörande gemensamhetsytor och kontor enligt LSS. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att det inte finns något ytterligare behov av LSS-bostäder, gruppbostad eller servicelägenheter i projektet. Miljöförvaltningen har framfört en rad miljökonsekvenser som behöver beaktas, se under rubriken *Miljö*.

Trafiknämnden kommer att påverkas genom att en helt ny gata samt gång- och cykelväg planeras inom projektet.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas utgörs till största delen av naturmark i kuperad terräng nära intill spårområde. Gatu- och bebyggelsestruktur, parkering och gårdar behöver studeras noga under planprocessen

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka trivselen och tryggheten i området samt bidra till höga stads- och boendekvaliteter.

Slut

Bilagor

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal