

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4 i Åkeshov till Besqab Bostadsmark XXXXVII AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4 till Besqab Bostadsmark XXXXVII AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefJesper Skiöld
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Besqab Bostadsmark XXXXVII AB, nedan kallat bolaget, föreslås få en markanvisning för bostäder på två markområden under ett befintligt kraftledningsstråk i Åkeshov, som planeras att nedläggas år 2023. Markanvisningen sker som en direktanvisning till bolaget.

Det norra markområdet ligger invid Snörmakarvägen och sluttar ner mot tunnelbanespåren i norr. Det södra området är mindre och utgör relativt plan mark strax väster om korsningen Bårdgränd/Knypplerskevägen.

Programmet för Centrala Bromma som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017 redovisar att det finns förtätningsmöjligheter kring aktuella områden i Åkeshov.

Utbyggnadsförslaget innehåller totalt ca 55-85 lägenheter, inklusive en gruppbostad med sex brukarlägenheter och en personalenhet. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt.

Kontoret avser att under nästa år återkomma till nämnden med ett inriktningsbeslut, i samband med markanvisning av ett intilliggande markområde under kraftledningsstråket. Den totala investeringsutgiften för nu aktuell del av projektet bedöms inte bli högre än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden.

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

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett område med närhet till service och kollektivtrafik, samtidigt som det bidrar till en blandad stad.

Bakgrund till markanvisningen

Genom Åkeshov sträcker sig idag ett kraftledningsstråk från nordöst till sydväst. Dessa kraftledningar kommer om ett par år att omläggas och grävas ner i en annan sträckning. Därmed skapas förutsättningar för att uppföra viss kompletteringsbebyggelse inom området.

Inom programmet för centrala Bromma, godkänt i stadsbyggnadsnämnden den 31 augusti 2017, redovisas att det finns förtätningsmöjligheter inom aktuell stadsdel. I en första anvisning föreslås två områden i kraftledningsstråket som lämpliga att anvisa för hyresrättslägenheter. Marken föreslås anvisas genom direktanvisning.

I tabellen nedan finns en sammanställning av de ansökningar som inkommit kring kraftledningsstråket inom aktuell del av Åkeshov.

Datum	Bolag	Upplåtelseform
2018-11-02	Besqab AB	HR/BR
2020-02-04	ByggVesta Development AB	HR
2020-04-27	Svanberg & Sjögren Bygg AB	9 radhus
2021-02-05	Gimle Bostad AB	HR
2021-03-09	Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB	HR
2021-03-19	Sveafastigheter Utveckling AB	–
2021-04-19	Seniorgården AB /AB Borätt	HR/BR
2021-07-09	Einar Mattsson Projekt AB	HR
2021-07-09	AB Svenska Bostäder	HR
2021-09-03	Byggnadsfirman Erik Wallin AB	HR/BR
2021-09-22	Åke Sundvall Projekt AB	HR/BR/ÄG
2021-10-05	Sekelporten AB	–
2021-11-03	Selma Bostad AB/Besqab AB	BR

Ännu ett markområde inom kraftledningsstråket avses tas upp för beslut om anvisning under nästa år, avseende bostadsrätter. Stadsbyggnadskontoret har framfört att man önskar hålla ihop gestaltning och utformning av kompletteringsbebyggelsen inom den kulturhistoriskt värdefulla stadsdelen. Det har därför bedömts som positivt om en byggaktör har ansökt för och kan bygga både hyresrätter och bostadsrätter.

Vid val av byggaktör bland de bolag som ansökt har hänsyn även tagits till om de redan fått andra markanvisningar de senaste åren i Bromma, hur aktiva de varit dels inom föreslaget område, dels inom hyresrättsspushen, samt hur många markanvisningar de fått totalt sett i staden under de senaste åren. Härtill har ekonomisk stabilitet och genomförandeförmåga vägts in vid urval.

Utifrån dessa urvalsgrunder föreslås att Besqab AB får en direktanvisning för hyresrätter inom området. Bolaget bedöms vara en stabil aktör med god genomförandeförmåga och har dessutom varit mycket tidig med sin ansökan inom aktuellt område. Ansökan kom in första gången redan år 2012 och har därefter förnyats vart tredje år.

Besqab AB har under de senaste fem åren fått tre markanvisningar (totalt 330 lgh), alla avseende bostadsrätter.

För markområdena gäller detaljplaner enligt vilka områdena är avsedda som parkmark.

Området norr om Snörmakarvägen utgörs av en brant trädbevuxen sluttning ner tunnelbanespåren i norr. Området mellan Knypplerskevägen och Bårdgränd utgörs av en relativt plan gräsyta mellan gator med viss vegetation av träd och buskar.

Kringliggande bebyggelse i stadsdelen består till stor del av smala lamellhus från 1940-talet. Söder om Snörmakarvägen finns två ateljévillor från 1950-talet. Öster om aktuellt område vid Snörmakarvägen, på fastigheten Sykorgen 7, finns ett småindustrihus som omvandlats till bostäder under de senaste åren. Längre österut finns ett relativt nyuppfört bostadshus inom Sykorgen 6.



Markanvisningsområdena markerade med rött

I Åkeshov utgör andelen hyresrätter 13 % av bostadsbeståndet, där samtliga lägenheter återfinns inom allmännyttan. Bostadsrätterna utgör 86 % av beståndet och i stadsdelen finns även fyra småhus (uppgifter från år 2020). Källa: [Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad \(start.stockholm\)](https://start.stockholm/omradesfakta).

Inom programområdet för centrala Bromma har tidigare ett antal markanvisningar, främst inom stadsutvecklingsområdet Riksby,

skett. Utöver dessa har markanvisning skett för cirka 100 lägenheter vid Spångavägen till Stockholms hem (november 2017). Detaljplanen är antagen men överklagad. Byggstart bedöms preliminärt ske år 2023.

I februari 2018 anvisade nämnden 100 studentbostäder till Studentbacken AB inom Åkeshov 1:1 invid Drottningholmsvägen, Riksbyvägen och kvarteret Vadmalen. Planarbete för detta projekt pågår, samråd har varit.

Vid kvarteret Famnen i Åkeslund har nämnden anvisat 100 lägenheter 2017-12-01 till AB Svenska Bostäder och därefter 100-150 lägenheter till Gimle Bostad AB 2020-12-17. Projektet är under pågående detaljplanering.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Kontoret avser att återkomma med ett kompletterande ärende gällande markanvisning för ett intilliggande område under kraftledningsstråket, i vilket ett inriktningsbeslut för hela projektet kommer att tas.

Stadsbyggnadsnämnden har 2017-08-31 godkänt programmet för Centrala Bromma.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

På det norra området invid Snörmakarvägen föreslås ett lamellhus och inom det södra området föreslås ett punkthus prövas.

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt 55-85 lägenheter i flerbostadshus, inkluderat en gruppboende enligt LSS om cirka sex brukarlägenheter och en personalenhet. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Marken ska därmed upplåtas med tomträtt till bolaget.

Parkering ska lösas inom kvartersmark, huvudsakligen i garage under jord eller i souterrängvåning.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Ortofoto som visarmarkanvisningsområdena markerade med rött.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret avser återkomma med förslag till inriktningsbeslut i samband med kompletterande förslag till markanvisning. Kommande anvisning bör vara för bostadsrätter för att säkerställa en god ekonomi i projektet.

Stadens utgifter i projektet hänförliga till aktuell markanvisning avser främst ledningsomläggningar, breddning av gångbanor och grönkompensation och bedöms i detta tidiga skede inte bli högre än 10 mnkr.

Kontorets tidiga bedömning är att den totala exploateringen ger ett överskott till staden samt att nu aktuell del av projektet skulle ge ett litet överskott till staden.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

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 nedan:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 procent lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- 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
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 55-85 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 67 lägenheter i hyresrätt och 517 lägenheter i bostadsrätt.

Närheten till kollektivtrafik möjliggör ett minskat behov av bil. I och i anslutning till den nya bebyggelsen ska planeras för ett tillräckligt antal cykelparkeringsplatser.

Arbetsplatser och lokaler

I aktuellt projekt planeras för en gruppbostad enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), vilken beräknas generera cirka sex-åtta anställda.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat följande:

- ekologi/naturvärden
- spridningssamband
- buller och dagsljus
- markföroreningar

Området norr om Snörmakarvägen ligger inom ett bullerstört område med risk för nivåer upp emot 65 dBA från tunnelbanan och Bergslagsvägen. Det föreligger sannolikt även risk för markvibrationer och stomljus.

Infiltrationsmöjligheterna inom områdena bedöms huvudsakligen som goda. Det är dock viktigt att säkerställa att tillräckliga ytor avsätts för dagvattenhantering.

Det finns flera potentiellt förorenade områden i närheten, bland annat från verksamheter som utfört ytbehandling av metaller, elektrolytiska/kemiska processer, bekämpningsmedelslager, samt avloppsreningsverk. Förekomsten av markföroreningar i de aktuella markområdena måste undersökas vidare under detaljplaneskedet.

Det finns risk för lukstörningar från avloppsreningsverket som främst berör det södra markanvisningsområdet. Reningsverket kommer dock att avvecklas och enligt nuvarande tidplan planeras nedläggning ske under 2026, det vill säga i samband med beräknad inflyttning.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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

Den aktuella platsen utgörs av dels ett kuperat område med naturmark som sluttar ner mot tunnelbanespåren som inte bedöms vara välanvänt för rekreation. Det finns även fortsatt gott om naturmark för lek inom närområdet. Det södra markområdet mellan gatorna bedöms inte ha någon särskild betydelse för barn. Strax söder om området finns en gräsyta/bollplan för spontanidrott och en lekplats som inte berörs av markanvisningen.

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.

Trygghetsmätningen från 2020 visar en viss skillnad mellan könen. I Bromma anger 7 % att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde, men bland kvinnor är det 10 % som upplever det så. I Bromma känner 16 % oro att vistas på en eller flera platser i sitt bostadshus eller dess närområde, bland kvinnor är det 21 % som upplever det så. I Bromma anger 15 % att de i stor uträkning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde, bland kvinnor är det 17 % som känner så.

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.

Området ligger ca 400m från tunnelbanestationen Åkeshov samt ca 400 m från stationen Brommaplan där det finns tillgång till

tunnelbana, stombusslinjer och flera lokala busslinjer och övrig service. 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.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent 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 två år månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslutet i samband med nästa markanvisning inom området, preliminärt kvartal 1 2022. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under år 2023.

Risker och osäkerheter

Tidplanen fram till byggstart är osäker eftersom kraftledningarna som passerar området idag ska ersättas och rivas innan byggstart kan ske.

Byggnation i närheten av tunnelbanan kan innebära försiktighetsåtgärder vid genomförandet vilket kan ha påverkan på tidplanen.

I området finns avloppstunnlar som ligger djupt ner i berget. Det ska vara möjligt att bygga ovanpå dessa, men det finns restriktioner kring byggnation inom eller intill dessa tunnlar som kan påverka planering och genomförande av projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att kompletteringsbebyggelsen noga utformas och passas in i området som har ett kulturhistoriskt värde. Vidare anser stadsbyggnadskontoret att det föreslagna punkthuset inom det södra markområdet utgör en främmande typologi i området och att utformning, gestaltning och innehåll måste bearbetas noga i planprocessen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbostad med sex bostäder samt gemensamma utrymmen enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i projektet. Bolaget är informerat om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett område med närhet till service och kollektivtrafik, samtidigt som det bidrar till en blandad stad.

Slut