



Karl-Johan Dufmats
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 263 10
karl-johan.dufmats@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-11-18

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Bromma till NCC Construction Sverige AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till NCC Construction Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

Projektet innefattar byggnationen om ca. 130 lägenheter i 4-5 våningars skala. Dels längsmed Stora Mossens Backes södra sida i princip parallellt med tunnelbaneperrongen och dels, vilket detta tjänsteutlåtande avser, en utvidgning väster om kvarteret Eldhunden också detta parallellt med tunnelbanans spår.

Kontoret anser att förutsättningarna för den utökade markanvisningen är goda och projektet bidrar positivt till Stadens inkomster. Priset har förhandlats till 10 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, förutsatt att p-normen i garage är 1,0 p-platser per lägenhet. Platsen ligger inom ett område med god kollektivtrafikförsörjning och bidrar till att uppfylla de politiska målen avseende bostadsproduktion. Förändringen medför att boendeformerna i området diversifieras.

En översiktlig kostnadsbedömning har gjorts och pekar på att inkomsterna överstiger utgifterna vilket medför ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Frågor som blir aktuella att utreda vidare berör främst byggnadernas placering i naturmiljön, inplaceringen av garage där huvuddelen av parkeringsbehovet ska lösas, utformningen av kvartersgatan och medverkande till en bättre entré till lekplatsen utanför Eldhunden.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2010-11-09.



Orienteringskarta

Bakgrund

NCC Construction Sverige AB fick 2006 markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 80 lägenheter i stadsdelen Bromma. Förslaget var då i sin helhet placerat längsmed Stora Mossens Backes och innefattade en flerbostadsbebyggelse om ca. 5-7 våningar. Under den pågående diskussionen med stadsbyggnadskontoret har även området väster om kvarteret Eldhunden mellan befintlig bebyggelse och tunnelbanans spårområde diskuterats och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med exploateringskontoret valt att utreda en exploatering även här.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för naturmark. Området används idag till lek och promenader. Det utgörs till stor del av hållmark



med uppvuxna tallar. Den kringliggande bebyggelsen utgörs främst av villorna i söder och flerbostadshuset på fastigheten Eldhunden från 1950-talet.

Bebyggelsen i Stora Mossen består till 62% av småhus och 38% av flerbostadshus. Av flerbostadshusen är ca. 79% hyresrätter 21% av bostadsrätter, avser statistik per den 2009-12-31.

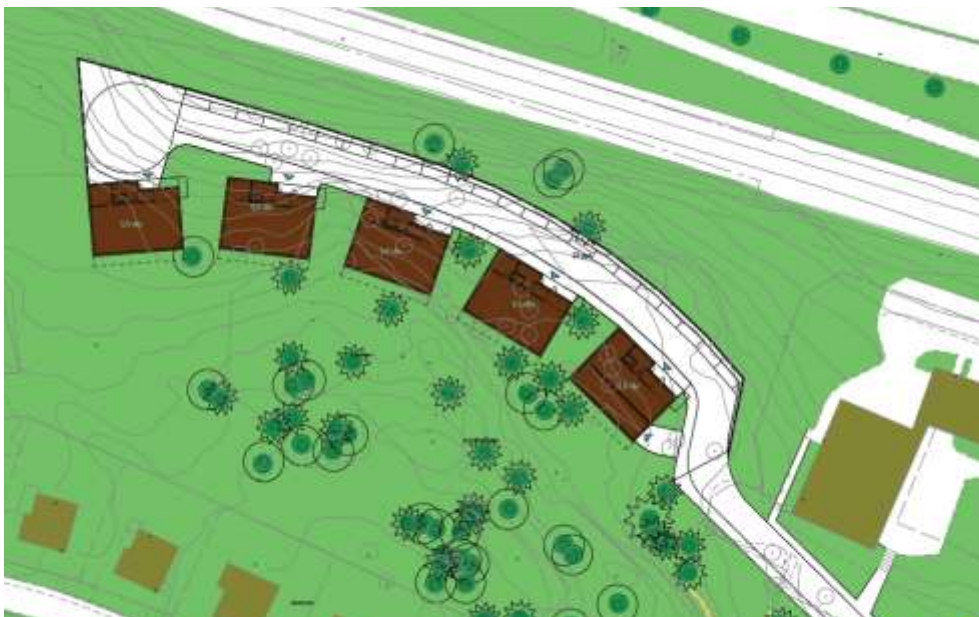
Tidigare beslut

Marknämnden godkände den 15 juni 2006 (Marknämndens Dnr. M05-513-913) kontorets förslag till markanvisning och inriktningsbeslut för Stora Mossens Backe. Markanvisningen avsåg ett område mitt emot tunnelbanestationen och i backens förlängning ovanför kvarteret Eldhunden, med en initial bedömning om 80 lägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden godkände för sin del startpromemorian för planläggning av samma område i juni 2009, då med ett innehåll av ca. 50 lägenheter.

Utbyggnadsförslag

Den utökade markanvisningen innehåller nybyggnation av 75 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Staden avser att införliva den utökade markanvisningen i det pågående exploaterings- och detaljplanearbetet. Redovisningen av projektets två delar kommer därför fortsättningsvis ske i samlad form.



Förslag till bebyggelseplacering

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken avses försäljas. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 9 november 2010 (dnr E2010-384-352).

Huvuddelen av parkeringsbehovet ska förläggas i garage och resterande del placeras på den nya kvartersgatan som angränsningen till bostäderna föreslås ske via.

Bolaget har under åren 2006 - 2010 fått ca. 500 lägenheter markanvisade. Tidigare markanvisning i projektet innehöll 80 lägenheter och projektet innehåller i och med den utökade markanvisningen ca. 130 lägenheter.

Tidigare har två markanvisningsansökningar inkommit på platsen.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till ett pris av 10 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA under förutsättning att p-normen i garage är 1,0 p-platser per lägenhet.

Staden avser att i samband med byggnationerna förändra sektionen på Stora Mossens Backe så att en cykelbana kan tillskapas längsmed gatans södra sida. Denna ombyggnation och breddning av gatan kommer medföra kostnader för

staden, främst avseende flytt av kantsten breddning av gångbana för att även rymma cykelbanan i syfte att förbättra trafiksäkerheten. Dessa kostnader har i dagsläget uppskattats till ca. 8 mnkr. Den översiktliga kostnadsbedömning som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka mer än marginellt.

-Inkomster

Stadens inkomster kommer utgöras av försäljningen av kvartersmark till NCC för byggnationen av de planerade bostäderna.

De ledningar och andra försörjningssystem som alla byggnader kräver finns idag utbyggda i närområdet. Således kommer den nya exploateringen endast innebära mindre ombyggnader för att infoga nya kopplingspunkter till den föreslagna bebyggelsen.

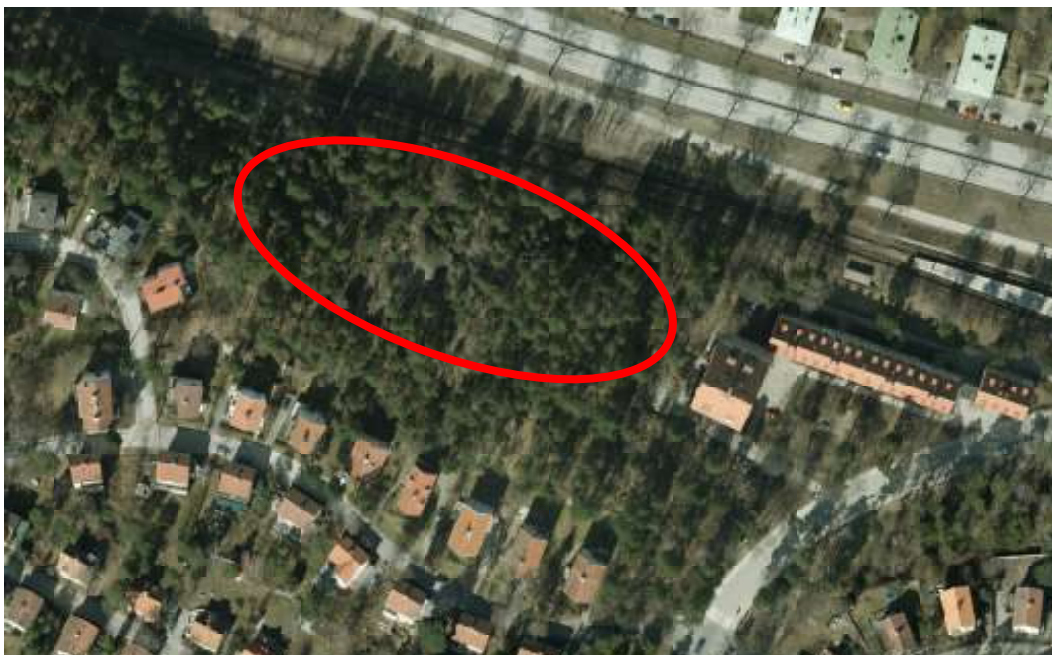
Byggherren bekostar utöver byggnader med garage även den anslutande kvartersgata som tar vid vid befintlig vändplan i direkt anslutning till kvarteret Eldhundens sydvästra hörn. Byggherren bekostar även stadsbyggnadskontorets planarbete samt står för kostnader förknippade med VA-anslutningar.

Eventuella ombyggnationer av den idag allmänna gatan mellan Stora Mossens Backe och vändplanen bekostas av Staden. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen avser främst allmänhetens fortsatta tillgång till hållmarkerna mellan befintlig och föreslagen bebyggelse samt möjligheten att fortsatt promenera mellan Stora Mossens Backe och Igelkottsvägen.



Ortofoto från 2009

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som tas i anspråk i samband med markanvisningen identifieras i Stockholms grönkarta från augusti 2004 som värdefull naturmark, det är främst hällmark med tallar i söder och närmare tunnelbanan mer lövträd och sly. Genom Stadens trafikbullerkarta framgår att ytan är bullerstörd.

Förslag till kompensationsåtgärder utreds under arbetets gång. Som exempel studeras nu en trappa mellan Stora Mossens Backe och lekplatsen utanför Eldhundens kvartersbildning. En yta som idag är allmän men som kan uppfattas som enskild då entrévägen är otydlig.

- 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 utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

-Måluppfyllelse

I enlighet med Vision 2030 och mål i stadens budget ska exploateringsnämnden bl.a.

- planera för 15 000 lägenheter under mandatperioden
- planera för fler bostäder och kvartersbebyggelse även i ytterstaden

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Stora Mossens Backes norra och sedermera västra sida utgör en frekventerad gångväg mellan tunnelbanestationen och Bromma Gymnasium. Då det är flertalet barn som passerar dessa två målpunkter blir trafiksäkerheten i den befintliga lokalgatans korsning med Stora Mossens Backe söder om kvarteret Eldhunden en viktigt utformningsförutsättning.

Projektet medför även en positiv effekt för barnen då trappan mellan lekplatsen och Stora Mossens Backe som omnämns i förslaget till grönkompensation ovan ges möjlighet att förverkligas.

Genomförande och tidplan

Byggherren ansvarar för exploaterings genomförande.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2015.

Exploateringsnämnden fattar beslut om försäljning vid tecknandet av köpeavtal. Investeringarna bedöms idag inte överstiga 10 mnkr vilket medför att kontoret kan ta genomförandebeslutet på delegation, preliminärt Q4, 2011.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, samt informerat stadsdelens tjänstemän.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att förutsättningarna för projektet är goda och det bidrar positivt till Stadens inkomster. Platsen ligger inom ett område med god kollektivtrafikförsörjning och bidrar till att uppfylla de politiska målen avseende bostadsproduktion. Förändringen medför att boendeformerna i området diversifieras.



Frågor som blir aktuella att utreda vidare berör främst byggnadernas placering i naturmiljön, inplaceringen av garage där huvuddelen av parkeringsbehovet ska lösas, utformningen av kvartersgatan och medverkande till en bättre entré till lekplatsen utanför Eldhunden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

Slut