



Andrea Christiansson  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 264 51  
andrea.christiansson@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-03-15

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Lillsjönäs 4 och 5 samt del av fastigheten Ulvsunda 1:1 i Ulvsunda till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Lillsjönäs 4 och 5 samt del av fastigheten Ulvsunda 1:1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

### **Sammanfattning**

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (nedan kallade SKB) har tomträtt på fastigheten Lillsjönäs 4 i Abrahamsberg där det idag finns flerbostadshus som totalt inrymmer 105 lgh samt ett parkeringsområde med 71 p-platser. På det befintliga parkeringsområdet planerar SKB att uppföra två flerbostadshus innehållande ca 40 lägenheter med parkeringsgarage under hus och gård med ca 30 garageplatser. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.



Området som föreslås markanvisas ligger strax norr om Abrahamsbergstorg vid Hemslöjdsvägen och sträcker sig mot Lillsjöparken. Området innefattar ca 4 500 kvm av tomträttsfastigheten Lillsjönäs 4 samt tillskottsmark om ca 750 kvm av stadens fastigheter Ulvsunda 1:1 och Lillsjönäs 5. Den föreslagna bostadsbebyggelsen medför att detaljplanen för området måste ändras eftersom området idag är planlagt för bostadsändamål (parkering) samt nätstation.

Utgifter för staden består av flytt av nätstation samt flytt av befintlig gångväg. 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.

Kontoret föreslår att nämnden markanvisar området till SKB.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Tomträttshavaren har ansökt om planändring hos Stadsbyggnadskontoret som startade ärendet 2010-05-27.

### **Bakgrund till markanvisningen**

SKB har tomträtt på fastigheten Lillsjönäs 4 i Abrahamsberg. På fastigheten Lillsjönäs 4 finns idag åtta flerbostadshus i fyra till fem våningar som inrymmer 105 lgh samt ett parkeringsområde med 71 p-platser. På det befintliga parkeringsområdet planerar SKB att uppföra två flerbostadshus innehållande ca 40 lägenheter med parkeringsgarage under hus och gård med ca 30 garageplatser. Tillskottsmark om ca 700 kvm av fastigheten Ulvsunda 1:1 och ca 50 kvm av fastigheten Lillsjönäs 5 krävs. All mark inom det föreslagna området ägs av staden. Det aktuella området är idag planlagt för bostadsändamål (parkering) samt nätstation.

SKB är en kooperativ hyresrättsförening, som ägs av sina medlemmar. Föreningen äger och förvaltar ca 7 300 lägenheter. Dessa hyrs ut till medlemmarna mot en insats, som återbetalas om du flyttar från föreningen. De allra flesta av SKB:s fastigheter ligger i Stockholms stad; omkring hälften av lägenheterna är belägna i innerstaden. SKB har under de senaste fem åren fått fyra markanvisningar om totalt 345 lägenheter i Stockholms stad.

Området som föreslås markanvisas ligger strax norr om Abrahamsbergstorg vid Hemslöjdsvägen och sträcker sig mot Lillsjöparken. Det föreslagna markanvisningsområdet domineras idag av SKB:s parkeringsplatser. En gångväg stäcker sig över området och förbinder Hemslöjdsvägen med gångvägarna kring Lillsjön. Området uppfördes 1990-92.

I stadsdelen Ulvsunda är ca 60 % av lägenheterna hyresrätter, varav ca 19 % i allmännyttan, och 40 % är bostadsrätter. 24 % av lägenheterna är ettor, 32 % är tvåor, 19 % är treor och 25 % är fyror eller större. (källa USK 2010)

Inga markanvisningar har gjorts i Ulvsunda under de senaste tre åren.



Fig. 1 Orienteringskarta

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Tomträttshavaren har ansökt om planändring hos Stadsbyggnadskontoret som startade ärendet 2010-05-27.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i flerbostadshus med parkeringsgarage under hus och gård med ca 30 garageplatser. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.



Fig. 2 Föreslaget område för markanvisning är markerad med röd linje. De blå markerade områdena är mark som tillskjuts tomträten.



Fig. 3 Föreslagen kompletterande bebyggelse

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Den tillkommande bebyggelsen ska upplåtas med hyresrätt vilket gör att marken kan upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar avtal med byggherren enligt detta utlåtande. Huvudprinciperna i markanvisningsavtalet anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, kvartersmarken för bostäderna ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar och parkering ska förläggas i garage. I övrigt innehåller markanvisningsavtalet sedvanliga villkor.

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Tomträttshavaren har ansökt om planändring hos Stadsbyggnadskontoret som startade ärendet 2010-05-27.

## **Ekonomi**

### **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.

Stadens utgifter består av flytt av befintlig gångväg samt flytt av befintlig nätstation.

SKB 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**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet är i enlighet med Stockholms översiktsplan (I promenadstaden) där Lillsjönäs är markerat som en tät stadsbebyggelse som ligger i nära anslutning till tyngdpunkten Brommaplan. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 5 000 lägenheter under 2012.



### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller från närliggande vägar samt möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten. Utöver viss ökad trafik och parkering intill exploateringsområdet bedömer kontoret i övrigt inte att den planerade bebyggelsen kommer att medföra några betydande miljökonsekvenser för närområdet.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ingen grönyta tas i anspråk. Den mark som staden skjuter till området är gatumark och grönkompensation krävs inte.

### **Energihushållning**

SKB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

Byggherren avser att följa det hårdare kravet att energianvändningen är högst 55 kWh/m<sup>2</sup>.

### **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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Den föreslagna bebyggelsen innebär uppförande av bostäder i närheten av den mycket trafikerade Drottningholmsvägen samt Hemslöjdsvägen som kan betecknas som en genomfartsgata. I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning. De barn som växer upp i den nya bebyggelsen kommer att ha bilfria accessvägar till Lillsjöparken och området kring Lillsjön där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 2 år. Mot bakgrund av detta planerar SBK sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation.

#### **Risker och osäkerheter**

Närheten till Lillsjön och ringa höjdskillnaden som föreligger mellan vattennivån och SKB:s parkeringsyta samt den avloppsledning som passerar området gör att det är viktigt att bevaka dagvattenhantering för att undvika ytterligare belastning på det anslutande kolloniområdet. Även översvämningensrisken från Lillsjön och grundläggningsförhållandena kan bli aktuellt att studera närmare i det kommande arbetet.

Över området passerar även en fd. kulvert som troligen använts för uppvärmning av SKB:s befintliga bostäder. Denna används dock inte längre. I projektet ingår flytt av elnätstationen som ligger inom det anvisade området.

Bullerproblematiken är här liksom i stora delar av Stockholm någonting som kommer att kräva studier. Kontorets bedömning är dock att frågan kan hanteras.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen på ett tidigt stadium. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en byggnation kan accepteras förutsatt att utformningen minimerar påverkan på koloniområdet samt ansluter i höjd och utformning till SKBs befintliga område och den kringliggande bebyggelsen i Riksby.

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



### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen på mark som till stor del redan är ianspråktagen. Den föreslagna exploateringen sker utan att ytterliga investeringar krävs för staden avseende gatunätet eller annan teknisk infrastruktur. Marken i området är nästan plan och lämpar sig väl ur ett tillgänglighetsperspektiv för ytterligare bebyggelse.

**Slut**