

2013-09-10

Handläggare
Ann Wetterström
Telefon: 08-508 265 36

Till
Exploateringsnämnden
2013-10-17

Markanvisning för seniorbostäder inom del av fastigheten Åkeshov 1:1 i Bromma till Riksbyggen Ekonomisk Förening/ Bonum seniorboende.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för seniorbostäder inom del av fastigheten Åkeshov 1:1 till Riksbyggen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Lars Berglund
Enhetschef

Sammanfattning

Riksbyggen ekonomisk förening/Bonum seniorboende, nedan kallat bolaget, har 2011-04-28 inkommit med en ansökan om markanvisning för bebyggelse av nya seniorbostäder, bostadsrätter, om cirka 16 lägenheter. Projektet utökades därefter

och i maj gick ärendet upp till Exploateringsnämnden med ett förslag som omfattade ca 25 lägenheter på varsin sida av korsningen Skaldevägen/ Sigurdsvägen på del av Åkeshov 1:1, i stadsdelen Bromma.

Ärendet återremitterades med argumentet att parkeringsplatserna behövde få vara kvar.

I detta förslag har vi fokuserat på det större markområdet sydväst om korsningen Skaldevägen/ Sigurdsvägen. Uppskattningsvis kan projektet inrymma ca 21 lägenheter.

Parkeringen för bostäderna avses att lösas genom ett underjordiskt garage och/eller carport.

Detta är den första markanvisningsansökan som inkommit på denna plats. Anvisningen är en direktanvisning och val av byggherre har motiverats med att det finns efterfrågan på seniorbostäder i detta område. Bolaget har under de senaste fem åren fått en markanvisning om totalt 25 lägenheter.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 000 kr per ljus BTA med markparkering alternativt 12 500 kr per ljus BTA vid garage under mark.

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, omlokalisering av lekplats, flytt av gasreglerstation samt grönkompensation i form av upprustning av Nockeby torg, bedöms sammanlagt uppgå till ca 9,5 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 25 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-01-30. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar för att ge ett välbehövligt tillskott av seniorbostäder i ett område som domineras av villabebyggelse. Det har ett bra kommunikationsläge invid Olovslunds station. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Staden kommer att behöva omlokalisera en lekplats samt flytta en gasreglerstation för att ge utrymme åt de kommande seniorbostäderna.

Som grönkompensation kommer projektet vara med och finansiera en upprustning av Nockeby torg.

Bakgrund till markanvisningen

Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallat Bolaget, har 2011-04-28 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 16 lägenheter på del av Åkeshov 1:1, intill kv Epilogen, sydväst om korsningen Skaldevägen/Sigurdsvägen i stadsdelen Bromma. Projektet utökades därefter med ett näromliggande område men då det blev återremitterat i Exploateringsnämnden på grund av att parkeringsplatser skulle behöva tas i anspråk, har projektet nu återgått till att endast innehålla markområdet sydväst om korsningen Skaldevägen/Sigurdsvägen. Totalt innehåller projektet sammanlagt ca 21 lägenheter.

Detta är den första markanvisningsansökan som inkommit på denna plats. Anvisningen är en direktanvisning och anses motiverad av att seniorbostäder bedöms vara en efterfrågad boendeform i området. Bolaget har under de senaste fem åren fått en markanvisning om totalt 25 lägenheter.

För området gäller en stadsplan från 1929 (PL. 537) enligt vilken fastigheten är planlagd som allmän platsmark.

På det sydvästra området finns idag en lekplats som behöver flyttas till andra sidan Skaldevägen. På den blivande lekplatsen finns ett grönläpp in till en skogsdunge som iordningställs med lekutrustning och själva skogsdungen görs mer tillgänglig för barn och vuxna. En gasreglerstation som står på den plats där lekplatsen ska uppföras flyttas österut längs Skaldevägen, till skogsområdet norr om Skaldevägen 56.

Som grönkompensation kommer projektet vara med och finansiera en upprustning av Nockeby torg.

Kringliggande villabebyggelse är från 1930-talet men invid Olovslunds station finns även flerfamiljshus.

I USK:s statistik för Nockeby år 2011 är ca 55,4 % av lägenheterna upplåtna som bostadsrätter och ca 43,8 % utgörs av hyresrätter. Allmännyttan har 0,9 % av lägenhetsbeståndet. I Bromma är andelen bostäder i flerbostadshus ca 76 % respektive ca 24 % i småhus.

I detta område har Exploateringsnämnden endast markanvisat ett projekt sedan 2008, kvarteret Psalmen som markanvisades till Fastighets AB Vinbärssnäckan. Projektet Psalmen innehåller 8-12 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra redovisningen i detta ärende.

Området har inte tidigare varit på förslag att bebyggas, således har varken exploateringsnämnden eller stadsbyggnadsnämnden haft ärendet för beslut. Inriktnings- och genomförandebeslut kommer att tas på delegation då investeringsutgifterna förväntas bli lägre än 10 mnkr. Plansamrådet kommer att besvaras av kontoret enligt gällande delegation.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 21 lägenheter samt gemensamhetsytor i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt, för seniorbostäder.





Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringens 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. Bolaget avser att bygga bostadsrätter och därmed kommer en försäljning av marken att ske.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet anger nybyggnation av ca 21 lägenheter samt gemensamhetsytor i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt, som seniorboende. Parkering för området kommer att behöva lösas genom underbyggt garage samt/eller carport. Bolaget ska förvärva marken för 13 000 kr per ljus BTA med markparkering och 12 500 kr per ljus BTA vid garage under mark.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-01-30 (dnr E2012-384-205).

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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 000 kr per ljus BTA med markparkering och 12 500 kr per ljus BTA vid garage under mark.

Investeringsutgifterna beräknas i detta tidiga skede uppgå till ca 9,5 mnkr, varav flytt av lekplats beräknas kosta 3,5 mnkr, flytt av gasreglerstation ca 2 mnkr och medfinansiering av upprustning av Nockeby torg 4 mnkr.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all 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

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensiviera arbetet med markanvisningar, samt verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet ger bostäder i bra kollektivtrafikläge.

Miljö och kompensation för ianspråktagen grönyta

En tidig miljöbedömning har tagits fram. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen samt hur en anpassning till parkområdet ska ske.

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 miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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.

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 lekplats som vi flyttar på i samband med exploateringen kommer att förbättras och få ny lekutrustning.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Nästa beslutstillfälle infaller när ”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse” ska träffas med exploitören, då ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3, 2014.

Risker och osäkerheter

- Närheten till Nockebybanan
- Utdragen detaljplaneprocess

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, och informerat stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut