

Handläggare
Erika Montelius
08-508 265 66

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ålsten 1:18 och Pantleken 1 i Bromma till Nordr Sverige AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Ålsten 1:18 och Pantleken 1 till Nordr Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Nordr Sverige AB, nedan kallat bolaget, har 2021-03-26 inkommit med en ansökan om markanvisning för bebyggelse av nya bostäder som ska upplåtas som hyresrätter. Förslaget innehåller cirka 60 smålägenheter och 2 bokaler, som ska vara flexibla och kunna användas antingen som bostad eller lokal i korsningen Örnbogatan/Brötvägen. Totalt cirka 4200 m² ljus BTA.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 66
Växel 08-508 276 00
erika.montelius@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Parkeringen för bostäderna ska lösas i underjordiskt garage.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 7 mnkr och utgörs tills största del av kostnader för anläggande av lekplats och flytt av elnätstation.

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

Som grönkompensation kommer staden att undersöka om det är möjligt att anlägga en lekplats öster om Brötvägen. Eventuellt medför det att en elnätstation behöver flyttas. Detta kommer att utredas närmare under planprocessen.

Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse och ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i stadsdelen. Projektet är beläget i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan bidra till att öka både trivseln och tryggheten i området.

Bakgrund till markanvisningen

Nordr Sverige AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse som ska upplåtas med hyresrätt om cirka 60 smålägenheter och 2 bokaler inom del av fastigheterna Ålsten 1:18 och Pantleken 1, i korsningen Örnbogatan/Brötvägen i stadsdelen Bromma. Totalt cirka 4200 m² ljus BTA.

Området markanvisades tidigare till Veidekke Bostad AB 2014-02-06 för cirka 35 stora bostadsrätter och tillägg till markanvisningsavtal tecknades 2016 och 2018. Något nytt tillägg till markanvisningsavtal tecknades inte 2020 och avtalet löpte ut. Bolaget har sedan dess bytt ägare och namn och blivit Nordr Sverige AB. Bolaget vill nu få möjlighet att utveckla hyresrätter på platsen. Markanvisning sker genom direktanvisning.

Förslaget innehåller samma förväntade volym som tidigare anvisning, men bolaget planerar för smålägenheter med upplåtelseformen hyresrätter.

Bolaget som tidigare var en del av Veidekke koncernen har under de senaste 10 åren fått 16 markanvisningar om totalt 1 000 lägenheter.

För området gäller en detaljplan från 1928, P1 589, enligt vilket området är avsett för allmän platsmark, park och kvartersmark som endast får bebyggas för allmänna ändamål. Området används för rekreation och har ett flertal stigar vilka används som genvägar för omkringliggande bostäder ner mot Ålstens station. Möjligheten för att fortsatt gå genom området kommer att säkerställas under planprocessen.

Som grönkompensation finns det ett förslag om att anlägga en lekplats öster om Brötvägen, vilket väntas medföra att en elnätsstation kommer att behöva flyttas. Detta kommer att utredas närmare under planprocessen.

Omkringliggande villabebyggelse och flerfamiljshus är från 1920-talet och 1930-talet.

I Ålsten har Exploateringsnämnden tidigare markanvisat området kring Sångarlunden 2018 till Primula Byggnads AB. Detaljplanearbete har ännu inte startats.



Markanvisningsområde inringat i rött- del av Ålsten 1:18 och Pantleken 1.

Tidigare beslut

Området markanvisades 2014-02-06 till Veidekke Bostad AB för bostadsrätter. Stadsbyggnadsnämnden har inte tagit upp ärendet för beslut avseende planläggning. Markanvisningsavtalet för Veidekke Bostad AB löpte ut 2020.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att ta upp start-pm för detaljplaneläggning 2021-05-26.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 60 smålägenheter och 2 bokaler i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Markanvisningsområde i förhållande till Ålstens station

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. Bolaget avser att bygga hyresrätter och därmed kommer marken att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalet anger nybyggnation av cirka 60 smålägenheter och 2 bokaler i flerbostadshus. Parkeringen för lägenheterna kommer att lösas i garage under huset.

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.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter 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

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- 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
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 60 smålägenheter i hyresrätt och 2 bokaler. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag (statistik från 2019) finns 22 lägenheter i hyresrätt och 1072 bostäder i bostadsrätt och äganderätt

(<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/vasterort/bromma/alsten.pdf>).

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det finns flera ekar i området. En inventering har gjorts och kontoret har bedömt att projektet kan fortskrida. Naturvärdena kommer att utredas vidare under planprocessen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på viktiga grönstråk.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det finns idag ett förslag om att lägga en lekplats öster om Brötvägen, vilket kommer att utredas vidare 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 detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Om förslaget med att placera en lekplats öster om Brötvägen visa sig genomförbart, kommer detta få en positiv påverkan för områdets barn.

I övrigt ingen negativ påverkan för barn.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen i Bromma från 2020 visar att 7 % känner sig mycket otrygga att kvällstid gå ensamma i sitt bostadsområde. För kvinnor är andelen 10 %. Projektet syftar bl.a. till att bidra till målet om att tillskapa bostäder i kollektivtrafiknära 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 och bidrar till en starkare upplevelse av trygghet.

En exploatering, enligt föreslagen markanvisning, kan bidra till att göra platsen tryggare och mer tillgänglig. Exploateringen bedöms även kunna bidra till att öka orienterbarheten i stadsdelen.

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 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 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023/24 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Området innehar 2 stycken fornlämningar som kan komma att få påverkan på projektet. Den kuperade och delvis bergiga terrängen gör att exploateringen medför sprängning. Nya anpassningar i

terrängen, såsom bergsskärningar, måste omhändertas på ett godtagbart sätt. Eventuellt finns även värdefulla träd som kan påverka bebyggelsens utformning. Genomförandet i byggskedet behöver beaktas tidigt i planarbetet.

Kommunikation

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 och ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i stadsdelen. Projektet är beläget i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan bidra till att öka både trivseln och tryggheten i området.

Slut