

**Handläggare**  
Erika Montelius  
08-508 265 66

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-09-30

## **Markanvisning för bostäder och lokal inom fastigheten Gökuret 7 i Olovslund till Gökuret 7 AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokal inom fastigheten Gökuret 7 till Gökuret 7 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

Sara Lundén  
Avdelningschef

Jesper Skiöld  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort, Innerstaden  
och Stora projekt

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

### **Sammanfattning**

Gökuret 7 AB, nedan kallar bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 5 lägenheter och en lokal inom fastigheten Gökuret 7 som är upplåten till bolaget med tomträtt. Fastigheten är cirka 638 kvm och inom fastigheten finns det idag en befintlig byggnad som uppfördes 1927 som butiksbyggnad. Bolaget önskar ändra användning från centrumändamål till bostäder och lokal samt

utöka bygggrätten genom till-, på- och ombyggnad av den befintliga byggnaden.

Förslaget innehåller cirka 5 lägenheter i bostadsrätt och en lokal i korsningen Djupdalsvägen/Västerled.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 000 kr/m<sup>2</sup> ljust BTA och för kommersiella lokaler 5 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 5,9 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-09-23.

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.

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

Kontoret bedömer förslaget som en lämplig komplettering till omgivande bostadsbebyggelse och ger ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter 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**

Gökuret 7 AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse om cirka 5 lägenheter och en lokal inom fastigheten Gökuret 7, i korsningen Djupdalsvägen/Västerled i stadsdelen Olovslund i Bromma.

För området gäller en detaljplan Pl. 1022 enligt vilken fastigheten är avsedd för centrumändamål. Fastigheten är cirka 638 kvm och inom fastigheten finns idag en befintlig byggnad som uppfördes 1927 som butiksbyggnad. Befintligt hus är inte i originalskick då det har förändrats över tid. Projektförslaget innebär en ändring av detaljplan för att möjliggöra till-, på- och ombyggnad av befintlig byggnad, som ursprungligen uppfördes som Konsumbutik, och ändring av användning.

Markanvisning föreslås inom den befintliga tomträtten. Kontoret föreslår direktanvisning till befintlig tomträttshavare.

Gökuret 7 AB är ett onoterat bolag med säte i Bromma. Bolaget har inga genomförda projekt på stadens mark sedan tidigare, men har verksamhet inom uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade bostäder. Bolaget är tomträttsinnehavare och förvaltare av fastigheten Gökuret 7. Bolagets styrelsemedlemmar är verksamma inom en arkitektbyrå som har genomfört arbeten inom projektering, produktion och formgivning av diverse lokaler.

Olovslund ingår i trädgårdsstaden som ett småstugeområde. Angränsande gator karaktäriseras av enfamiljshus i samma storlek och med samma placering i förhållande till gatan.

Exploateringskontoret har inte lämnat någon markanvisning i Olovslund de senaste åren.

Då stadsdelen Olovslund har relativt få invånare saknas områdesfakta kring upplåtelseformer. Området består dock främst av småhusbebyggelse.



*Markanvisningsområde inringat i rött- Gökuret 7*

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 5 lägenheter och en lokal i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



*Flygfoto över platsen med förslag till markanvisningsområde markerat som en röd cirkel*

Detaljplanen anger idag centrumändamål. Fastighetens kontinuerliga användning för verksamheter skiljer sig från sin omgivning, som i stort är en miljö som domineras av bostäder i småhus. I översiktsplanen är Västerled utpekad som ett urbant stråk. Av ovan nämnda anledningar är det viktigt att även framöver möjliggöra lokal i entréväning.

Exploateringsens 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 bostadsrätter och kommer därmed förvärva marken.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalet anger nybyggnation av cirka 5 lägenheter och 1 lokal i flerbostadshus.

Parkeringen för lägenheterna kommer att lösas inom kvartersmark.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-09-23 (dnr: E2021-01173)

## **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 26 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och för kommersiella lokaler 5 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

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. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 5,9 mnkr.

## **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
- 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 5 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag främst finns enfamiljshus. Kontoret bedömer att markanvisningen sker i enlighet med stadsbyggnadsnämndens strategi för varsam utveckling av småhus- och villaområden.

### **Miljö**

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på området då all nybyggnad sker på kvartersmark.

Markanvisningsområdet ligger i anslutning till Västerled. Vid vidare arbete bör buller utredas.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Fastigheten som föreslås markanvisas utgörs av redan bebyggd mark och utgör för övrigt främst av hårdgjord yta. Ingen ianspråktagen grönyta bedöms därmed behöva kompenseras.

### **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.

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**

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

## 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 i Bromma från 2020 visar att 7 % känner sig mycket otrygga att gå ut sent en kväll 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 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 är klassat som riksintresse. Fastigheten ligger inom stadsdelen Olovslund som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården i Sverige.

Några större risker med genomförandet föreligger inte. All bebyggelse planeras på befintlig kvartersmark. Största osäkerheten vad gäller tidplan för byggstart är när en ny detaljplan kan upprättas och vinna laga kraft.

### **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 bostadsrätter i stadsdelen. Projektet är beläget i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan bidra till att öka både trivseln och tryggheten i området.

### **Slut**