

Handläggare
Erika Montelius
08-508 265 66

Till
Exploateringsnämnden
2022-06-09

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Famnen 6 i Åkeslund till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Famnen 6 till AB Svenska Bostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

I programmet för Centrala Bromma, vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017, pekas ett antal platser ut som möjliga för förtätning med ny bebyggelse. Exploateringsnämnden anvisade 2017-12-07 mark för bostäder i anslutning till kvarteret Famnen inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1 till AB Svenska Bostäder. Anvisningen omfattade cirka 100 lägenheter, inklusive en gruppbofastad om cirka sex

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.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

brukarlägenheter, som ska upplåtas med hyresrätt. 2020-12-17 erhöll även Gimle Bostad AB en markanvisning omfattande cirka 100 bostadsrätter inom området.

Under planarbetet har det visat sig finnas möjlighet att pröva bostadsbebyggelse även inom fastigheten Famnen 6 som ingår i planområdet för projektet. På den västra delen av Famnen 6 planeras en ny angöringsgata från Stopvägen till de redan anvisade markområdena dras fram. Inom den kvarvarande östra delen av fastigheten Famnen 6 bedöms ett mindre flerbostadshus för studentbostäder kunna uppföras. Projektet förutsätter att befintlig församlingsbyggnad på fastigheten Famnen 6, som förvärvades av exploateringsnämnden från Bromma församling 2019, rivs.

AB Svenska Bostäder föreslås få en tilläggsanvisning för cirka 35 studentlägenheter inom Famnen 6. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt.

Inriktningsbeslut för projektet Famnen fattades i nämnden 2020-12-17. Kontoret bedömer att exploateringen inom hela projektet ger ett överskott till staden.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadsnämnden godkände i augusti 2017 programmet för Centrala Bromma. Programmet syfte är att beskriva hur området kring Brommaplan kan utvecklas i enlighet med översiktsplanen, samtidigt som det redovisar en föreslagen bebyggelsestruktur med ett tillskott på cirka 3000-4000 nya bostäder inom stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund i Bromma.

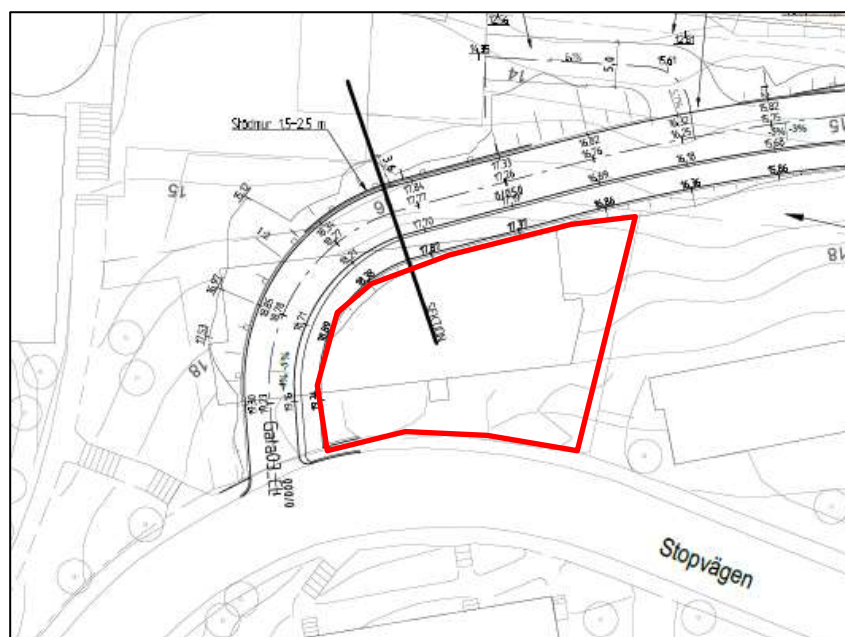
Exploateringskontoret markanvisade 2017-12-07 mark för cirka 100 bostäder i hyresrätt i anslutning till kvarteret Famnen, inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1 till AB Svenska Bostäder. 2020-12-17 erhöll även Gimle Bostad AB en markanvisning omfattande cirka 100 bostadsrätter inom samma område.

I anslutning till pågående planprojekt i kvarteret Famnen finns ett markområde inom fastigheten Famnen 6 som inte tidigare anvisats. Staden (exploateringsnämnden) förvärvade 2019 fastigheten Famnen 6 från Bromma församling. Syftet med förvärvet var att tillskapa möjligheter att dra fram en ny

angöringsgata från Stopvägen till den planerade bebyggelsen i inom del av Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1 som tidigare markanvisats. Mellan befintlig bostadsbebyggelse längs med Stopvägen och den planerade angöringsgatan finns ett litet markområde inom Fannen 6 som nu bedöms kunna bebyggas med ett mindre flerbostadshus. Studentbostäder har bedömts som lämpliga på detta begränsade område då dessa kräver ett lägre p-tal och därmed ett mindre fotavtryck. Kontorets bedömning är att platsen kan inrymma en bebyggelse om cirka 35 studentlägenheter.

Markanvisningsområdet är idag bebyggt med ett församlingshus, som kommer att behöva rivas för att ge plats för den nya angöringsgatan. Församlingshuset hyrs i dagsläget ut till Bromma församling, som planerar för att flytta ut under sommaren 2022 när de nya församlingslokalerna vid Ängbykyrkan är färdigställda.

Församlingshuset är grönklassat av stadsmuseet och i en utredning avseende kulturmiljö har en rivning av församlingsbyggnaden bedömts innebära ”måttliga negativa konsekvenser”, detta främst på grund av att kyrkobyggnader från 1980-talet är relativt ovanliga. Vid en rivning bedöms det som viktigt att försöka bevara den gröna förgårdsmarken så långt det är möjligt och att om möjligt återbruka byggnadsmaterial från rivningen.



Den röda linjen visar markanvisningsområdet för studenthuset

Inför samråd av detaljplanen är byggrättsvolymer för både AB Svenska Bostäder och Gimle Bostad AB något lägre än vad som bedömdes möjligt i markanvisningarna. Gimles del av projektet är något större än AB Svenska Bostäders i nuläget, men är också förknippad med högre kostnader bland annat till följd av mer sprängning och ingrepp i den kuperade naturmarken.

Ett hinder för att komma vidare i planarbetet har varit att AB Svenska Bostäder har haft svårt att tillskapa tillräckligt antal garageplatser för att försörja de redan anvisade husen inom del av Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1. Detta till följd av att garagets utbredning begränsas av att staden önskar spara ett tillräckligt brett stråk av naturmark söder om de planerade husen.

AB Svenska Bostäder har fått möjlighet att skissa på en byggrättsvolym inom markanvisningsområdet och har prövat en byggnad som förhåller sig väl till platsens förutsättningar. Ett studentbostadshus kan inrymma både de parkeringsplatser som fattas för att uppfylla parkeringsbehovet för de redan anvisade husen och byggnadens egna behov av parkeringsplatser i suterrängvåningen.

AB Svenska Bostäder föreslås bl.a. mot bakgrund av ovanstående få en tilläggsanvisning för studentbostäder inom Famnen 6. Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bolaget har sedan 2011 fått 54 markanvisningar om totalt 6712 lägenheter.

För Famnen 6 gäller detaljplan P2004-06785 (från år 2004), enligt planbestämmelserna har fastigheten ändamålet *kyrka, församlingsbyggnad*.

Den omkringliggande bebyggelsen utgörs främst av bostäder i smalhus från 1930- och 40-talet, med vissa senare tillägg så som bostadshus i form av punkthus inom fastigheterna Dussinnet 1 och Tunnan 1, samt kvartersbebyggelsen inom fastigheten Linneduken 1.

I Åkeslund finns totalt 2 bostäder i småhus och 2 175 bostäder i flerbostadshus. Ägarfördelningen är 12 % hyresrätter i allmännyttan, 30 % övriga hyresrätter och 58 % bostadsrätter sett

till det totala bostadsbeståndet. Storleksfördelningen är 10 % ettor, 49 % tvåor, 29 % treor, 8 % fyror och 1 % femmor och större (Områdesfakta, 2021).

Inom programområdet för centrala Bromma har bland annat även följande markanvisningar skett; Spångavägen/Sedumbacken markanvisades i november 2017 för cirka 70 hyresrätter. Vadmalen markanvisades i september 2018 för cirka 100 studentbostäder. Del av Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1 markanvisades i december 2017 till AB Svenska Bostäder och i december 2020 till Gimle Bostad AB för cirka 200 bostäder totalt. Del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4 markanvisades till Besqab Bostadsmark XXXXVII AB i december 2021 för 55-85 bostäder.

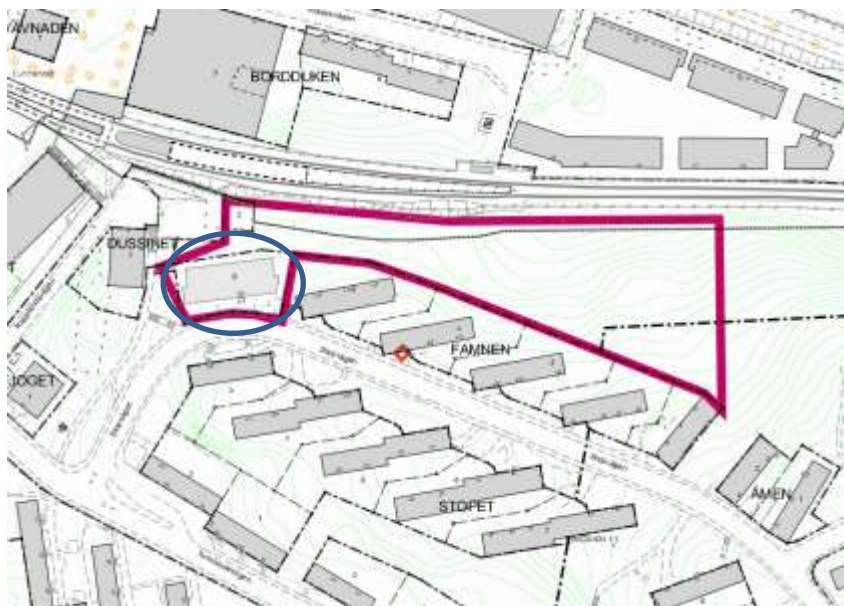
Tidigare beslut

- **Utredningsbeslut på delegation, 2015-02-03, reviderat 2018-02-13 och 2020-04-06**
- **Markanvisning AB Svenska Bostäder, 2017-12-07**
- **Markanvisning Gimle Bostad AB, 2020-12-17**
- **Inriktningsbeslut, 2020-12-17**

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning i november 2017.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 35 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och som studentbostäder.



Ungefärlig avgränsning av planområdet i rött och det föreslagna markanvisningsområdet i blått.

Exploaterings 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. De bostäder som omfattas av föreslagen markanvisning avser studentbostäder i hyresrätt och marken upplåts genom tomträtt. Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark och i första hand i underjordiskt garage. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Alla stadens planerade investeringsutgifter och inkomster är redovisade i det tidigare fattade inriktningsbeslutet från 2020-12-17.

De investeringar som staden har i projektet utgår i huvudsak från antagande om att en ny gata byggs som går från Stopvägen över fastigheten Famnen 6 och ned utmed spåren samt att byggnaden inom Famnen 6 ska rivas för att ge plats åt den nya gatan. Kompensation ska ske för ianspråktagen grönyta. Härutöver krävs en mindre ledningsflytt.

Studenthuset skulle försiktigt bedömt ge ett tillskott om cirka 1 750 kvm ljus BTA, vilket ger en liten förbättring av projektets nettonuvärde.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

För mer information om projektets samlade ekonomi hänvisas till inriktningsbeslutet behandlat i exploateringsnämnden i december 2020

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från december 2020. Föreslagen markanvisning bidrar till att uppfylla dessa mål.

Den aktuella exploateringen avser tillskapa cirka 35 studentlägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 913 lägenheter i hyresrätt respektive 1264 lägenheter i bostadsrätt. Exploateringen ändrar inte fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter i stadsdelen, men främjar dock en ökad mångfald av upplåtelseformer.

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Arbetet med detaljplan för projekt Famnen påbörjades under fjärde kvartalet 2020. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till hösten 2023. Stadens arbeten med att bygga ut infrastrukturen planeras att påbörjas hösten 2024. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med byggherrarna. Då ska kommunfullmäktige även fatta ett genomförandebeslut eftersom investeringarna överstiger 50 mkr. Detta beräknas preliminärt ske under tredje kvartalet 2023.

Risker och osäkerheter

Projektets risker och osäkerheter redovisades i inriktningsbeslutet från december 2020.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen. Stadsbyggnadsnämnden har 2017 antagit ett start-PM.

Bromma stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i projekt Famnen. I och med den tidigare markanvisningen till AB Svenska Bostäder, är behovet tillgodosett.

Kontorets sammanfattande bedömning

Syftet med förvärvet av Famnen 6 var att tillskapa möjligheter att dra fram en ny gata från Stopvägen till den planerade bebyggelsen i kvarteret Famnen, del av Åkeshov 1:1, som tidigare markanvisats till AB Svenska Bostäder och Gimle Bostad AB. Genom att markanvisa Famnen 6 till AB Svenska Bostäder skapas en möjlighet till komplettering av 35 studentbostäder samtidigt som den planerade vägen till övrig bebyggelse inom planområdet får plats.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av studentbostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka trivseln och tryggheten i området samt bidra till höga stads- och boendekvaliteter.

Slut