



Kontaktperson
Anna Haraldsson
Ytterstad
Telefon: 08-508 271 27
anna.haraldsson@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-06-15

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 i Bromma till NCC Construction AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 till NCC Construction AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos Stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

NCC Construction AB, nedan kallat NCC, har ansökt om markanvisning avseende del av Ulvsunda 1:1 i närheten av Stora Mossens tunnelbanestation i Bromma. Markanvisningen avser två områden; ett i en brant slänt söder om Stora Mossens Backe vid kv Dämnet samt ett i det nordvästra hörnet av Stora Mossens Backe och Hermelinstigen.

Förslaget omfattar nybyggnation av cirka 80 bostadsrättslägenheter i souteräng fördelade på sju hus. Parkering avses lösas i garage under byggnaderna, ett under vardera område. De aktuella områdena är i gällande plan utlagda som parkmark och kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planarbetet. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att projektet kommer att ge ett överskott till staden.

Förslaget stämmer bra överens med stadens målsättning om att nya bostäder ska uppföras i kollektivtrafikhöga lägen. Då Stora Mossens Backe till viss del används som spontan infartsparkering i Bromma bör parkeringssituationen utredas vidare i planarbetet.

Bakgrund

NCC har ansökt om markanvisning avseende del av Ulvsunda 1:1 i närheten av Stora Mossens tunnelbanestation i Bromma. Markanvisningen avser två områden; ett i en brant slänt söder om Stora Mossens Backe vid kv Dämnet samt ett i det nordvästra hörnet av Stora Mossens Backe och Hermelinstigen, se bild 1. Den berörda delen av Ulvsunda 1:1 är enligt gällande plan från 1936 utlagd som parkmark.



Bild 1. Orienteringskarta med aktuellt område markerat

Bebyggelsen i Stora Mossen består till 65 % villor och 35 % av flerbostadshus. Av flerbostadshusen är ca 60 % hyresrätter och 40 % bostadsrätter, avser statistik per den 2004-12-31.

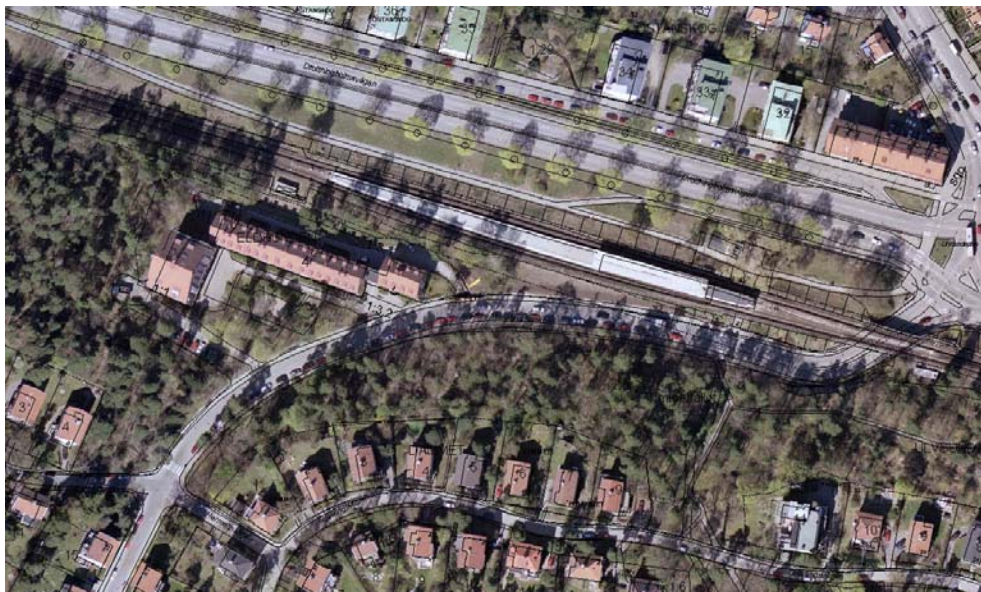


Bild 2. Ortofoto

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller nybyggnation av sju punkthus. Två av husen placeras i hörnet av Stora Mossens Backe och Hermelinstigen medan de övriga placeras i en brant slänt söder om Stora Mossens Backe, se bild 3 nedan. För att anpassa husens höjder efter nivåförhållandena på Stora Mossens Backe byggs sex av husen i souterräng; fyra med sju plan mot gata samt ett med fem plan.



Bild 3. Utbyggnadsförslag

I hörnet byggs ett hus i souterräng med fyra plan mot gata samt ett hus om tre plan. Nivåförhållandena i bergbranten kräver en omsorgsfull placering av

husen. Intentionen är att terräng samt natur skall få komma fram och synas mellan husen för de som rör sig i gaturummet, passerar på tunnelbanan eller för de som står på perrongen. Husens placering tar även hänsyn och bevarar det befintliga gångstråket mellan den nya planerade bebyggelsen samt den befintliga.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings- och innehållsplaner utformas i detaljplanprocessen. Parkeringsbehovet föreslås att lösas i garage under byggnaderna, ett under vardera område. Då den södra sidan av Stora Mossens Backe under dagtid används som spontan infartsparkering bör dock parkeringssituationen utredas vidare under planarbetet.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som Marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från Marknämndens beslut.

Konsekvenser

- Ekonomi

Projektet beräknas ge ett överskott till staden i form av ökad tomträttsavgäld. NCC ansvarar för alla planläggnings- och projekteringskostnader.

Då det planeras för en ny gång- och cykelbana längs med den södra sidan av Stora Mossens Backe bedöms den delen som berör den aktuella markanvisningen att innefattas i detta projekts budget. Utredning angående gång- och cykelbanans läge samt angöring till nybebyggelsen kommer att studeras vidare i planarbetet.

- Tidig miljöbedömning samt kompensation av ianspråktagen grönyta

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som antagits och godkänts av GFN. Markområdena som föreslås tas i anspråk är i gällande plan utlagd som parkmark. Områdena bedöms ha vissa lokala rekreativa värden. Placeringen av husen tar dock hänsyn till terrängen för att minimera intrånget och för att bevara befintligt gångstråk. Vissa värdefulla biotoper finns i området. Kompensationsåtgärder för den parkmark som tas i anspråk utreds vidare och inarbetas i förslaget i det fortsatta planarbetet.

- Markföreningar

Då aktuella områden ligger på icke ianspråktagen naturmark bedöms inga markföreningar finnas.

- Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

- Påverkan på barn

Förslaget medför inga andra konsekvenser för barn än den påverkan som förslaget har på eventuella rekreativsvärden som redovisats ovan.

Genomförande och detaljplan

Projektet saknar tillsvidare tidplan men kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer pågå i ca två år.

Samråd och information till andra förvaltningar

Markkontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen, vilka ställer sig positiva till markanvisningen.

Gruppledarna i stadsdelsnämnden har vid möte 2006-03-23 informerats om den föreslagna markanvisningen. Alla är genomgående positiva till bostadsbebyggelse på platsen och ställer sig bakom kontorets förslag till bostadsbebyggelse.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret beställer ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret. Bolaget tecknar planavtal om stadsbyggnadskontoret så önskar.

Markkontorets synpunkter och förslag

Projektet stämmer väl överens med stadens målsättning om ny bebyggelse i kollektivtrafikhärlägen. Kontoret föreslår att marknämnden anvisar del av Ulvsunda 1:1 vid Stora Mossens Backe i Bromma till NCC och hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden framtagande av ny detaljplan för området samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal och påbörja utredningsarbetet.

SLUT