

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36**Till**
Exploateringsnämnden
2014-02-06

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Ålsten 1:18 och Pantleken 1 i Bromma till Veidekke Bostad AB

Förslag till beslut

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

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLars Berglund
Enhetschef

Sammanfattning

Veidekke Bostad AB, nedan kallat bolaget, har 2011-02-10 inkommit med en ansökan om markanvisning för bebyggelse av nya bostäder, bostadsrätter, om cirka 22 lägenheter. Förslaget har utvecklats till att nu handla om cirka 35 lägenheter samt två bokaler, som ska vara flexibla och kunna användas antingen som bostad eller lokal, i korsningen Örnbogatan/ Brötvägen.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 36
Växel 08-508 276 00
ann.wetterstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Parkeringen för bostäderna ska lösas genom ett underjordiskt garage.

Avsikten är sedan att överenskommelsen om exploatering kommer skrivas mellan staden och Bolagets helägda förening Gruvmannen 700161 ekonomisk förening, org.nr 769627-1928. Om så sker är Veidekke Bostad AB solidariskt ansvariga för åtagandena i överenskommelsen om exploatering.

Veidekke Bostad AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 000 kr per ljus BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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, där de stora posterna är anläggande av lekplats och ev flytt av elstation, bedöms uppgå till 7 mnkr och investeringsinkomsterna till 49 mnkr.

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 lägenheter i ett område som domineras av villabebyggelse. Det har ett bra kommunikationsläge invid Ålstens station. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Staden kommer att undersöka om det är möjligt att anlägga en lekplats öster om Brötvägen. Eventuellt kommer man då att behöva flytta en elstation. Detta kommer att utredas närmre under planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Veidekke Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 22 lägenheter på del av fastigheterna Ålsten 1:18 och Pantleken 1, nordväst om korsningen Örnbogatan/Brötvägen i stadsdelen Bromma. Projektet har nu utökats till att omfatta ca 35 lägenheter och två bokaler.

Det har inkommit en ytterligare markanvisningsansökan på platsen från Riksbyggen. Kontoret bedömer dock att Veidekke presenterat det mest lämpade förslaget på denna plats.

Anvisningen är en direktanvisning. Bolaget har under de senaste sex åren fått 14 markanvisningar om totalt 740 lägenheter.

För området gäller en detaljplan från 1928 (Pl 589) enligt vilket området är avsett för allmän platsmark, park, samt kvartersmark som endast får bebyggas för allmänna ändamål. Området används idag som ett grönområde som har ett flertal stigar som används som genväg för kringliggande bostäder ner mot Ålstens station. Möjligheten att fortsätta snedda genom området kommer att säkerställas under planprocessen.

Som grönkompensation finns det ett förslag att anlägga en lekplats öster om Brötvägen, eventuellt kommer en elstation att behöva flyttas. Detta kommer att utredas närmre under planprocessen.

Kringliggande villabebyggelse samt flerfamiljshus är från 1920- och 1930-talet.

I USK:s statistik för Ålsten år 2012 är ca 80,5 % av lägenheterna upplåtna som bostadsrätter och ca 19,5 % utgörs av hyresrätter. Allmännyttan har inget lägenhetsbeståndet. 12 % av lägenhetsbeståndet är smålägenheter och 86,4 % stora lägenheter. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 19 % respektive ca 81 % i småhus.

I detta område har Exploateringsnämnden markanvisat två projekt sedan 2010. Kvarteret Prosten markanvisades 2012 till Seniorgården och rymmer ca 30 lägenheter. Vid Olovslunds station markanvisades ca 25 lägenheter till Bonum Seniorboende hösten 2013.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första 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 37 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringen 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. Avsikten är sedan att överenskommelsen om exploatering kommer skrivas mellan staden och Bolaget samt Bolagets helägda förening Gruvmannen 700161 ekonomisk förening, org.nr 769627-1928.

Markanvisningsavtalet anger nybyggnation av ca 35 lägenheter samt 2 bokaler i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkering för lägenheterna kommer att lösas genom underbyggt garage. Bolaget ska förvärva marken för 14 000 kr per ljus BTA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-01-29 (dnr E2012-384-1936).

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 14 000 kr per ljus BTA.

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 intensifiera arbetet med markanvisningar, samt verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet ger 35 nytillkomna bostäder i bra kollektivtrafikläge.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det finns många ekar i området, en inventering har gjorts och kontoret har bedömt att projektet kan fortskrida. Detta kommer att hanteras vidare i planprocessen.

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det finns idag ett förslag på att lägga en lekplats öster om Brötvägen som grönkompensation, 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 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

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

I övrigt ingen negativ påverkan för barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när ”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse” ska träffas med exploitören. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3, 2015.

Risker och osäkerheter

- Området innehar 2 stycken fornlämningar som kan komma att få påverkan på projektet.
- 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