

**Handläggare**  
Michaela Jögi  
08-508 276 24**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-06-12

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 i Bromma till Småa AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 till Småa 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  
Avdelningschef

## Sammanfattning

Småa AB, nedan kallat bolaget, kom 2010-03-05 in med en markanvisningsansökan för ny bostadsbebyggelse på del av Åkeshov 1:1 intill kvarteren Aforismen, Rubriken och Följetongen i Högländ i Bromma. Ansökan förnyades 2012-10-30. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna föreslås upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 500 kr per ljus BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-06-04, dnr: E2013-384-2240.

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.

Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge nära Nockebybanans hållplats, Högländstorget. Det bidrar med bostadsrätter i ett område där småhus dominerar. Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.



## Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 40 lägenheter i stadsdelen Högländ i Bromma. Bolaget har sedan 2011 fått 3 markanvisningar om totalt 220 lägenheter.

Seniorgården och Abacus har också ansökt om markanvisning på den aktuella platsen men Bolaget har presenterat det mest genomtänkta förslaget som är högkvalitativt och väl anpassat till platsen. Förutsättningarna är därför goda för att utveckla ett bra bostadsprojekt.

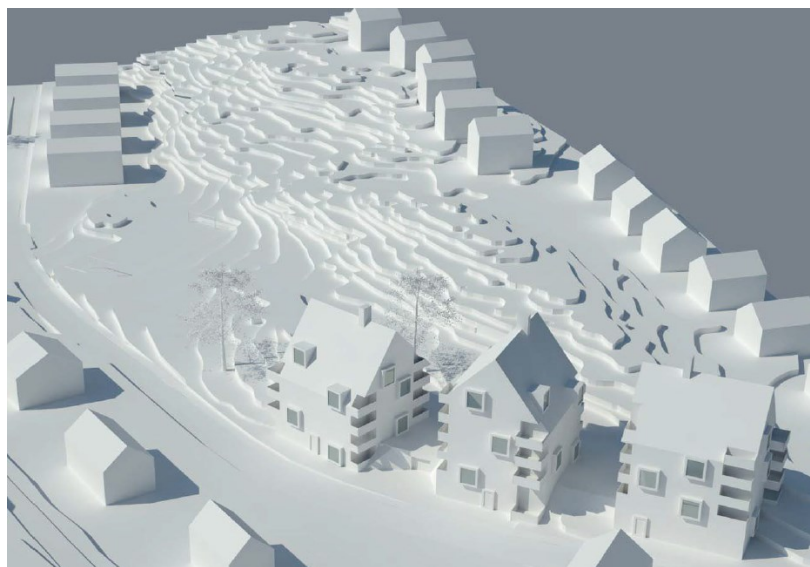
För området gäller en detaljplan enligt vilken berört område är avsett för parkändamål. Bebyggelsen i området är huvudsakligen uppförd på 1920- och 1930-talen. I Högländ är 22 % av bostäderna i flerbostadshus och 78 % är småhus. Ca 43 % av lägenhetsbeståndet är hyresrätter. Av lägenheterna är över 60 % 2:or och 3:or. Endast 3 % 1:or och 4:or och 5:or är representerade med ca 30 %. I Högländ pågår för närvarande inga projekt.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 lägenheter i 3 punkthus med garage under husen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas bostadsrätt.



Exploateringsens 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 ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 500 kr per ljus BTA. (värdetidpunkt april 2014). Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-06-04 (dnr: E2013-384-2240).

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

## **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 13 500 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. Den nu aktuella exploateringen avser ca 40 lägenheter i bostadsrätt, vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande. Projektet bidrar också till mer blandad upplåtelseform, då småhus är dominerande för området.

Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge. Kontoret bedömer att det skapar en attraktiv, tryggare och mer levande miljö längs med Nockebyvägen.

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området består av kuperad naturmark vilket kräver att hänsyn tas till topografen. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi,

hydrologi och fornlämningar och att exploateringen är möjlig om hänsyn tas till terränganpassning, åtkomlighet till skogsområdet samt skala och karaktär.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

### 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 detaljplanprocessen.

### Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. I direkt anslutning till projektområdet finns en lekplats med bollplan som inte berörs av projektet.

### 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 2018.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark, preliminärt fjärde kvartalet 2015. Eftersom investeringsutgifterna bedöms understiga 10 mnkr kommer inriktningsbeslut och genomförandebeslut att fattas av kontoret på delegation.

### **Risker och osäkerheter**

Inga kända risker eller osäkerheter finns i projektet.

## **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva till förslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i ett område där småhus dominerar. Projektet överensstämmer väl Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Det ligger i ett bra kollektivtrafikläge och bedöms skapa en trevligare och mer levande miljö längs med Nockebyvägen.

## **Slut**