

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ögat 1 och del av Råcksta 1:21 i Eneby och Beckomberga till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Ögat 1 och del av Råcksta 1:21 till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefJesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB, nedan kallat bolaget, föreslås få en markanvisning för bostäder på två markområden på ömse sidor om Spångavägen i stadsdelarna Beckomberga och Eneby.

Öster om Spångavägen, på den obebyggda fastigheten Ögat 1 med intilliggande mark, föreslås två lamellhus uppföras. Väster om Spångavägen kan ett punkthus prövas. Parkeringsbehovet för båda områdena löses förslagsvis i det östra området i garage under jord.

Utbyggnadsförslaget innehåller totalt ca 70-100 lägenheter där ca 12-15 lägenheter ska utgöras av antingen en sammanhållen gruppbostad enligt SoL, eller som en stödbostad med spridda lägenheter. Minst en publik lokal ska finnas i bottenvåningen i kvarteret Ögat, i anslutning till en mindre platsbildning som föreslås invid cirkulationsplatsen på Spångavägen.

Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt. Markanvisning sker som en direktanvisning till bolaget.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna avser huvudsakligen åtgärder för att möjliggöra angöring till de nya bostäderna, omläggning av befintlig gång- och cykelväg samt grönskompensation. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret avser att gå upp med en start-pm för detaljplaneläggning till nämnden under december. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i områden som domineras av bostadsrätter och småhus. Projektet har goda förutsättningar att kunna bidra till en levande stadsmiljö.

Bakgrund till markanvisningen

Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB har på fastigheten Ögat 1 med omgivande mark inkommit med en ansökan för ny bostadsbebyggelse avseende hyresrätter i flerbostadshus inom satsningen hyresrättspushen.

För det östra området har även Valene AB sökt markanvisning för ett friliggande LSS-boende med sex brukarlägenheter och gemensamma utrymmen. För det västra området vid Styresman

Sanders väg har ingen formell ansökan om markanvisning inkommit.

Områdena bedöms kunna rymma totalt ca 70-100 lägenheter. Med utgångspunkt i platsens förutsättningar föreslås att Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB erhåller en direktanvisning.

Bolaget har under de senaste fem åren fått fem markanvisningar (totalt 425 lägenheter), varav fyra avser bostadsrätter och en avser hyresrätter (55 lägenheter).

För fastigheten Ögat 1 gäller en detaljplan som medger en byggnad i två våningar om ca 300 kvm BYA. Omgivande mark är planlagd som park eller planterad allmän plats. Området utgörs av en gräsbevuxen svagt sluttande yta som omges av växtlighet i form av träd och buskar. Enligt uppgift bedriver stadsdelen slåtter på ytan för att bevara blomrikedom. Närmast Spångavägen och gång- och cykelvägen i Hjortronvägens förlängning har man nyligen planterat trädrader.

Det västra området är planlagt som park och korsas delvis av en avloppstunnel, vilket innebär bestämmelser om lägsta tillåtna schaktdjup. Området utgörs av lätt kuperad naturmark med träd och några större stenblock. Genom området löper en gång- och cykelväg som ansluter till parkområdet norr om Styresman Sanders väg, där det bland annat finns en lekplats. Exploatering av området förutsätter att gång- och cykelvägen läggs om inom ytan, förslagsvis närmare grannkvarteret.

Omgivande bebyggelse vid kvarteret Ögat består av småhus, huvudsakligen i ett plan med källare. Vid Styresman Sanders väg finns punkthus i skalan fyra-fem våningar.

I stadsdelen Eneby finns 276 småhus varav två utgörs av hyresrätter. I flerbostadshus/övriga hus finns 21 lägenheter varav 17 utgör hyresrätter och fyra bostadsrätter. I stadsdelen Beckomberga finns 2 257 lägenheter i flerbostadshus varav 406 hyresrätter och 1 851 bostadsrätter (uppgifter från 2020). Källa: [Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad \(start.stockholm\)](#).



Markanvisningsområdena invid Spångavägen markerade med rött

I Beckomberga/Norra Ängby har nämnden 2020-02-20 lämnat en markanvisning till Stockholmshem vid Björketorpsvägen/Råckstavägen för cirka 100-120 lägenheter. Planarbete pågår för projektet, samråd har ännu inte varit.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden avser att ta upp en start-PM för detaljplaneläggning till nämnden i december.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt cirka 70-100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Antal lägenheter som kan möjliggöras är bland annat beroende av lägenhetsstorlekar och utformning för att hantera Spångavägens trafikbuller.

Bebyggelsen kan bidra till att stärka Spångavägen som ett urbant stråk och koppla samman stadsdelarna Beckomberga och Eneby.

På det östra området föreslås två lamellhus uppföras längs med Spångavägen respektive gång- och cykelvägen i Hjortronvägens förlängning, med parkering i garage under mark. En mindre

platsbildning och minst en publik lokal i bottenvåningen föreslås orienteras mot cirkulationsplatsen vid Spångavägen.

På det västra området föreslås ett punkthus som tydliggör entrén till Östra Beckomberga provas. Parkering löses i underjordsgarage, förslagsvis inom det östra området.



Ortofoto med markanvisningsområdena markerade med rött

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

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Om stadsdelen så önskar ska cirka 12-15 lägenheter utgöras av antingen en sammanhållen gruppbofastad, eller en stödbostad med spridda lägenheter, enligt Socialtjänstlagen (SoL).

Marken avses upplåtas med tomträtt. Avgälden för bottenvåningslokaler ska uppgå till 162 kr/kvm ljus BTA med värdetidpunkt 2021-11-01. Fram till tillträdestidpunkten ska avgälden omräknas med ett index knutet till värdeutvecklingen för butiker inom Stor-Stockholm. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-04891).

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

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 stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Marken som nu anvisas ska upplåtas med tomträtt. Kontorets tidiga bedömning är att exploateringen skulle ge ett visst överskott till staden.

Stadens utgifter i projektet avser främst omläggning av befintlig gång- och cykelväg samt anpassningar och justeringar av allmän platsmark för att möjliggöra angöring till den nya bebyggelsen. Utöver detta tillkommer utgifter för grönkompensation samt för en eventuell förlängning av bullerplanket utmed Spångavägens östra sida.

Utgifterna bedöms i detta tidiga skede uppgå till strax under 10 mnkr, med viss risk för att angöringsproblematiken kan komma att innebära ökade utgifter beroende på lösning.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål nedan:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 procent lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- 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
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 70-100 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att bebyggelsen i Beckomberga till stor del består av bostadsrätter och i Eneby nästan enbart av småhus/äganderätter.

Närheten till kollektivtrafik med busshållplats i direkt anslutning till projektet möjliggör ett minskat behov av bil.

Förutsättningarna för ett ökat cyklande är goda med utbyggda cykelbanor i direkt anslutning till projektområdet. Inom de nya fastigheterna ska möjliggöras för ett tillräckligt antal cykelparkeringsplatser.

Arbetsplatser och lokaler

I aktuellt projekt planeras för en gruppbostad/stödbostad enligt Socialtjänstlagen (SoL) med 12-15 lägenheter, vilken bedöms generera cirka sex-åtta anställda.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- trafikbuller
- ytor för hantering av dagvatten
- förekomst markföroreningar
- grundvattennivåer
- förekomst av markradon
- lokala naturvärden
- groddjur
- skyfall och flödesvägar

Spångavägen ger upphov till trafikbuller. Ett bullerplank finns lägs vägens västra sida. Bebyggelsen behöver utformas så att gällande riktvärden underskrids.

Tillräckliga ytor för rening och fördröjning av dagvatten behöver avsättas inom planområdet. Även dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmarken behöver fördröjas i enlighet med åtgärdsnivån.

Områdena ligger inte i någon lågpunkt, men exploateringen får inte innebära en försämrad skyfallssituation för intilliggande bebyggelse. Stadens övergripande skyfallsmodell visar ett mindre flöde från det västra området söderut mot en lågpunkt.

Områdena ingår i habitatnätverk för groddjur och lokala naturvärden kan komma att påverkas vid en exploatering. En naturvärdes- respektive groddjursinventering för områdena bör därför göras under planprocessen.

En tidigare verksamhet som potentiellt kan ha förorenat marken har förekommit i närheten av det västra området. Enlig uppgift kan det även finnas föroreningar i form av oljeläckage från hantering av elkablar inom området. Undersökningar kring detta behöver utföras under planskedet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas 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 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. Markanvisningsområdena har relativt små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Inom det östra området kommer gräsytan invid gatan att exploateras, men det kommer att finnas fortsatt goda möjligheter till lek i den trädbevuxna naturmarken intill.

Det är viktigt att säkerställa att gångkopplingen från Styresman Sanders väg, som utgör en entré till parkstråket och lekplatsen norr om området, kvarstår om än i ett något omlagt läge.

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 från 2020 visar en viss skillnad mellan könen. I Bromma anger 7 % att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde, men bland kvinnor är det 10 % som upplever det så. I Bromma känner 16 % oro att vistas på en eller flera platser i sitt bostadshus eller dess närområde, bland kvinnor är det 21 % som upplever det så. I Bromma anger 15 % att de i stor uträkning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde, bland kvinnor är det 17 % som upplever detta.

En platsbildning med lokaler i bottenvåningen vid kvarteret Ögat kan bidra till att öka tryggheten längs Spångavägen.

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.

I direkt anslutning till markanvisningsområdena finns busshållplats Styresman Sanders väg som trafikeras av busslinje 117 (Brommaplan-Spånga station). 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.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad 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 24

månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören, preliminärt under år 2023, ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut om investeringsutgifterna då bedöms överstiga 10 mnkr. I annat fall är detta det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

I området finns avloppstunnlar som ligger djupt ner i berget. Det ska enligt uppgift vara möjligt att bygga ovanpå dessa, men det finns restriktioner kring byggnation inom eller intill tunneln som kan påverka planering och genomförande av projektet.

Angöringsfrågan är problematisk och måste studeras vidare med hänsyn till den trafikmängd projektet förväntas generera. Infart direkt från Spångavägen bedöms inte som lämplig med hänsyn till befintliga cykelbanor och busshållplatser. Eventuellt kan en infart från cirkulationsplatsen vid Spångavägen bli aktuell för det östra området.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Socialtjänstlagen (SoL) i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i områden som domineras av bostadsrätter och småhus. Projektet har goda förutsättningar att kunna bidra till en levande stadsmiljö.

Slut