

Handläggare
Elisabeth Rosenberg
08-508 287 24**Till**
Exploateringsnämnden
2015-02-19

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Snödroppen 28 och del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 till Svenska Hem i Bromma Mark XV AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Snödroppen 28 och del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 till Svenska Hem i Bromma Mark XV AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 287 24
Växel 08-508 276 00
elisabeth.rosenberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

På fastigheten Snödroppen 28 ligger idag en förskola, upplåten med tomträtt till SISAB. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler förskoleplatser. SISAB har tagit fram ett förslag som innebär att befintlig förskola rivs och en ny med 6 avdelningar byggs på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Fastigheten Snödroppen

28 samt en del av Hässelby Villastad 28:1 kan då användas till nybebyggelse av bostäder. Området för ny förskola anvisades till SISAB i maj 2012.

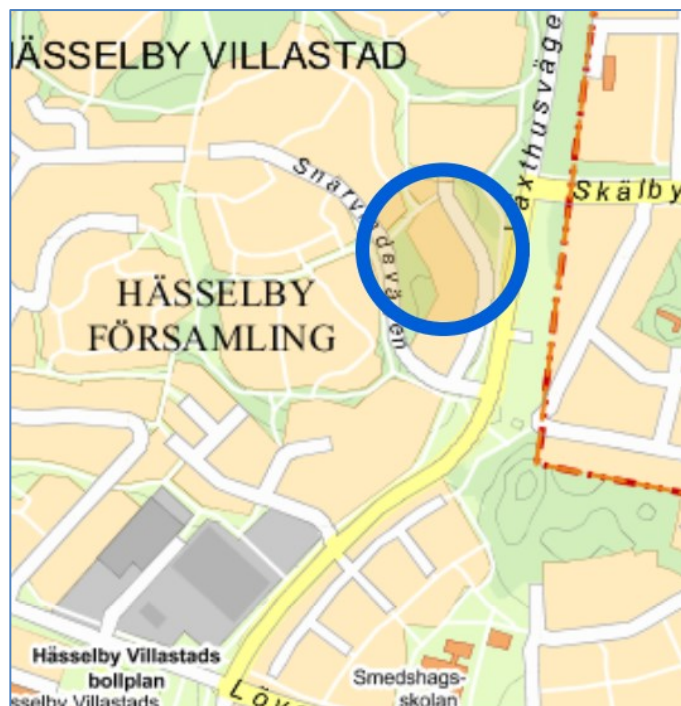
Svenska Hem i Bromma Mark XV AB, som är ett helägt dotterbolag till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB, nedan kallat bolaget, har tagit fram ett förslag med fem mindre flerbostadshus med ca 40 lgh. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 560 kr per lgh BTA. Kontoret bedömer att exploateringen 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 bedöms uppgå till ca 7 mnkr.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 22,5 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-02-11.

En start-pm för ny detaljplan godkändes av stadsbyggnadskontoret i december 2013. Närmare innehåll och utformning av bebyggelsen kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Förslaget medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen.



Bakgrund till markanvisningen

I stadsdelen Hässelby Villastad utgörs 23 % av bostäderna av flerfamiljshus och 77 % av bostäderna av småhus.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Snödroppen 28 är avsedd för bostadsändamål och resten av området (del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1) är park.

På fastigheten Snödroppen 28 ligger idag en förskola, upplåten med tomträtt till SISAB. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler förskoleplatser. SISAB har tagit fram ett förslag som innebär att befintlig förskola rivs och en ny med 6 avdelningar byggs på den obebyggda marken mot Snårvindvägen. Fastigheten Snödroppen 28 samt del av Hässelby Villastad 28:1 kan då användas till nybebyggelse av bostäder. Området för ny förskola anvisades till SISAB i maj 2012.

Vid samma tillfälle anvisade exploateringsnämnden mark för bostäder, ca 18 st radhus, inom fastigheterna Snödroppen 28 och Hässelby Villastad 28:1 till Sköndals Projektering AB och AB Castellen Förvaltning. När planarbetet just hade börjat, i början av år 2014, drog sig dessa byggherrar ur projektet. Eftersom denna markanvisning gjordes efter en markanvisningstävling vände sig kontoret då till bolaget som kom tvåa i tävlingen, men de tackade också nej.

Bolaget har efter detta inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för detta område. Det nya förslaget innehåller fem mindre flerbostadshus med ca 40 lgh. Efter samråd med stadsbyggnadskontoret föreslår exploateringskontoret att detta förslag prövas för detaljplaneläggning.

Bolaget har under de senaste 5 åren fått 2 markanvisningar om totalt 130 lägenheter.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade 2012-05-24 mark för bostäder inom fastigheterna Snödroppen 28 och Hässelby Villastad 28:1 till Sköndals Projektering AB och AB Castellen Förvaltning, samt för förskola inom fastigheten Hässelby Villastad 28:1 i Hässelby Villastad till Skolfastigheter i

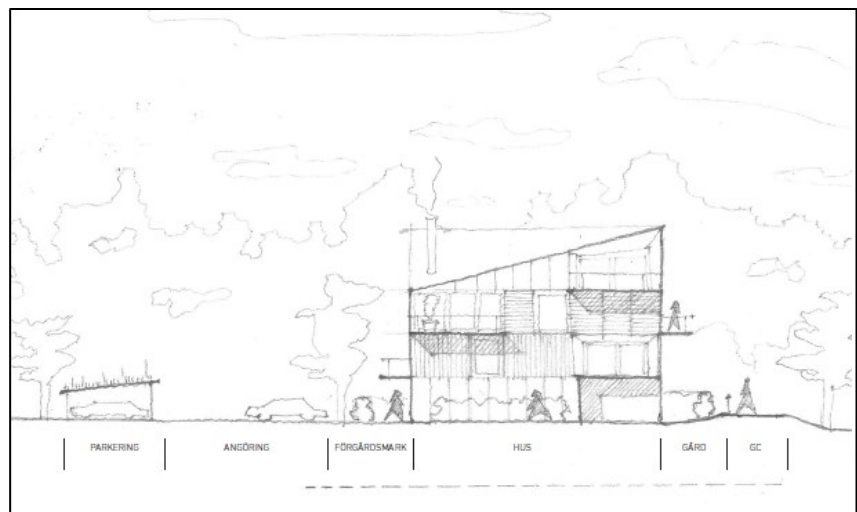
Stockholm AB (SISAB). Ett inriktningsbeslut på 7 mnkr togs i augusti 2012 på delegation inom kontoret.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2013-12-12.



Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 40 lägenheter i flerbostadshus med markparkering. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkering ska ske på tomtmark. Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA m m.



Skisserna ovan visar ett förslag till bostadshusens placering och utformning.

Exploateringen närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta 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 förvärva marken för 5 560 kr per ljus BTA.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-02-11 (dnr E2014-02085).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Start-pm för planläggning av området för bostäder och förskola togs i stadsbyggnadsnämnden i december 2013.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5560 kr per ljus BTA. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 22,5 mnkr.

Stadens kostnader avser främst nyanläggning av gc-väg, ledningsflytt och åtgärder för kompensation för ianspråktagen grönyta. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den aktuella exploateringen avser ca 40 lägenheter i bostadsrätt. Projektet bidrar till blandad bostadsbebyggelse genom att bygga flerbostadshus i ett område som domineras av småhus.

Förskola

Projektet bidrar till att tillgodose behovet av förskoleplatser i stadsdelen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivande områden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Efter önskemål från stadsdelsförvaltningen kommer projektet att bidra till upprustning av Gulsippans parklek.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Byggande av en ny förskola, som rymmer fler avdelningar och är modern och funktionell, bidrar till att tillgodose behovet av förskoleplatser i stadsdelen. Den nya förskolan får en egen gård med gott om plats för lek och utevistelse.

Byggande av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser 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 1,5 år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett genomförande-beslut. Detta beräknas preliminärt ske 2:a kvartalet år 2016.

Risker och osäkerheter

Beslut om att riva den gamla förskolan och bygga en ny måste godkännas av stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiska utskott innan detaljplan för ny förskola kan antas. Om man inte får ett godkännande angående förskolan måste projektet arbetas om.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen.

Slut