

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77**Till**
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Kälvesta 3:1 m.fl. i Kälvesta till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Kälvesta 3:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 10 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 267 77
Växel 08-508 276 00
anna-greta.holmbom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Björnmossevägen är en huvudgata som går i nord-sydlig riktning inom stadsdelen Kälvesta inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Utmed vägens sidor finns breda remsor av naturmark. På den östra sidan fanns tidigare en luftburen

kraftledning som nedmonterades sommaren 2017. Kraftledningen är förlagd på annan plats inom omlägningsprojektet Stockholms Ström, som delvis finansierades av Stockholms kommun för att få byggbar mark.

I ett tjänsteutlåtande till exploateringsnämnden den 2014-12-11 föreslog exploateringskontoret markanvisning för bostadsändamål till Veidekke Villatomter AB för byggande av 60 radhus och kedjehus inom fastigheten Kälvesta 3:1 m.fl. vid Björnmossevägen. Exploateringsnämnden återremitterade ärendet till exploateringskontoret och gav kontoret i uppdrag att undersöka möjligheterna att markanvisa delar av området till hyresrätter.

Björnmossevägen
i Kälvesta



Björnmossevägen i Kälvesta.

För att erhålla byggbar mark för både flerfamiljshus och radhus föreslås att Björnmossevägen inom en sträcka av 600 meter flyttas österut för att ge plats för bebyggelse på den västra sidan av vägen. På östra sidan av vägen föreslås att naturområdet bevaras och grönområdet förstärks med avseende på rekreation och ekologiska värden.

I samband med flyttning av vägen föreslås en ombyggnad av Björnmossevägen till ett urbant stråk. Finansiering av en sådan strukturomvandling kräver en högre exploatering inom området med både tomträttsupplåtelse och markförsäljning.

AB Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning för bostadsbyggande vid Björnmossevägen och avser att bygga hyreslägenheter i enlighet med programmet för Stockholmshus. ”Stockholmshusen är ett koncept gemensamt framtaget mellan de kommunala bostadsbolagen, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Inom projektet Stockholmshusen ska cirka 5 000 nya bostäder byggas fram till och med 2020.”

Exploateringskontoret föreslår markanvisning för byggande av 220 lägenheter med hyresrätt till AB Svenska Bostäder. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Parkering ska ske i garage.

Förutom hyresrättslägenheter bedömer kontoret att området rymmer 25 – 30 radhus och 100 – 150 lägenheter med bostadsrätt. Kontoret återkommer med förslag till markanvisning med överlåtelse av mark för byggande av radhus och byggande av bostadsrätt i flerfamiljshus.

Under förutsättning att en bebyggelse enligt ovan kan skapas inom området bedömer kontoret att exploateringen ger ett litet överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 7 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 123 mnkr och inkomsterna uppskattas bli ca 125 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 %.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret anser att förslaget att flytta Björnmossevägen för att få byggbar mark till ca 350 - 400 lägenheter är ett bra stadsutvecklingsprojekt. Området saknar flerfamiljshus och detta projekt medverkar till en ökad valfrihet av bostadsformer i Kälvesta. Under förutsättning att beräknad

markförsäljning genomförs kommer staden att kunna utveckla området utan ekonomisk förlust.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar för bostadsändamål enligt detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna för strukturomvandlingen av området vid Björnmossevägen samt att återkomma till nämnden med förslag till markanvisning med marköverlåtelse för byggande av flerfamiljshus för bostadsrätt och radhus.



Markanvisning med
220 lägenheter till AB
Svenska Bostäder.

Plan av bebyggelseförslaget.

Bakgrund till markanvisningen

Tidigare har Veidekke Villatomter AB, nedan kallat Veidekke, presenterat ett förslag med ca 60 radhus utmed Björnmossevägen. När exploateringskontoret den 11 december 2014 föreslog

markanvisning till Veidekke återremitterade nämnden förslaget till kontoret och syftet med detta var att undersöka möjligheterna att markanvisa delar av området till hyresrätter. Nämnden menade vidare att i ett område som till största delen innehåller småhus skulle flerfamiljshus och hyresrätter bidra till en mer levande stadsdel med stadsmässiga kvaliteter samtidigt som grönstråk kan utvecklas.



En studie av utbyggnadsmöjligheterna vid Björnmossevägen enligt exploateringsnämndens intention har genomförts. För att få plats med flerfamiljshus och bibehållit grönstråk föreslås att Björnmossevägen flyttas. Förslaget innebär att Björnmossevägen byggs om i ett läge öster om nuvarande sträckning. På detta sätt kan flerbostadshus byggas som lamellhus i fyra till fem våningar med underjordiskt garage på västra sidan om vägen och ett fint grönstråk kan utvecklas på östra sidan av vägen. Områdets mest värdefulla grönstruktur finns där en luftburen kraftledning

tidigare har varit. I och med att en kraftledning har nedmonterats ökar områdets rekreativvärde och ett grönstråk med goda kvaliteter kan utvecklas. Ett område för radhus föreslås närmast gränsen mot Järfälla, ett område som har blivit byggbart efter nedtagning av kraftledningarna.

AB Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget, har ansökt om markanvisning för byggande av s.k. Stockholmshus vid Björnmossevägen. ”Stockholmshusen är ett koncept gemensamt framtaget mellan de kommunala bostadsbolagen, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Inom projektet Stockholmshusen ska cirka 5 000 nya bostäder byggstartas fram till och med 2020.”

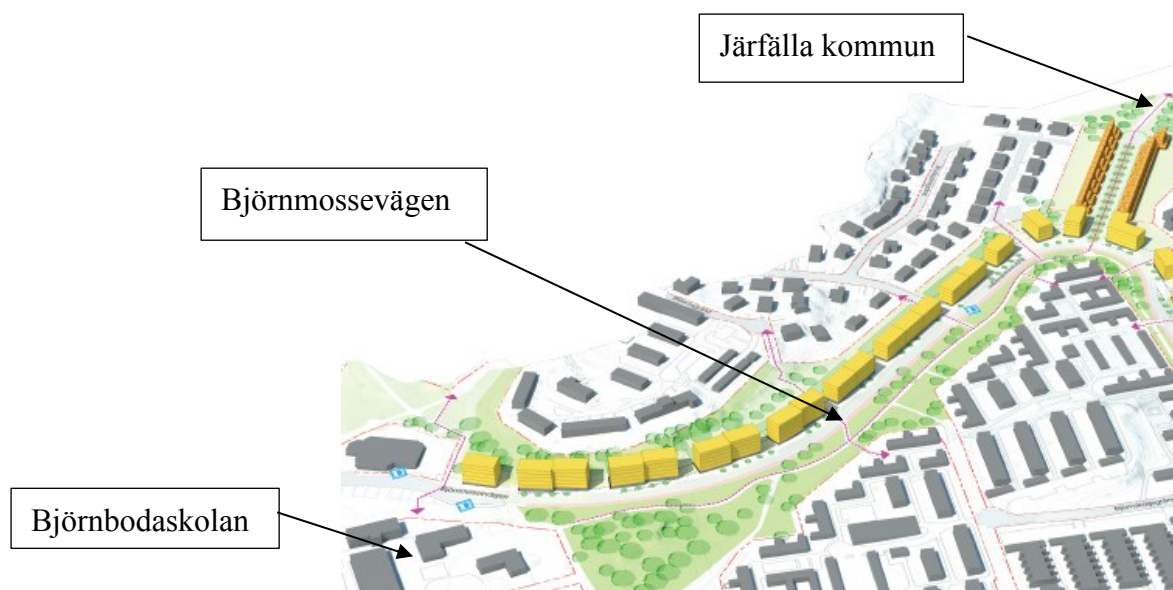
Det första förslaget för bebyggelse utmed Björnmossevägen, som togs fram i samarbete med Veidekke 2014, innehöll ca 60 radhus och kedjehus. Efter exploateringsnämndens uppdrag till kontoret att på nytt studera området innehåller bebyggelseförslaget 220 lägenheter för hyresrätt och dessutom 100 – 150 lägenheter med bostadsrätt och 25 – 30 radhus.

I Kälvesta finns idag inga flerfamiljshus. Kälvesta är en stadsdel med totalt ca 1500 villor och radhus. Många av husen byggdes under miljonprogrammets tid.

All mark inom området för markanvisningen ägs av staden. Inom området ingår förutom Kälvesta 3:1 ett flertal fastigheter nämligen Kälvesta 2:3, Kälvesta 2:8, Kälvesta 2:9, Kälvesta 2:10, Kälvesta 2:12, Kälvesta 1:3 samt en del av Vinsta 6:1. För området gäller detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för väg och parkändamål.

I området har tidigare funnits en kraftledning som har nedmonterats under sommaren 2017. Kraftledningen är förlagd i mark på annan plats inom projektet Stockholms Ström, en ledningsomläggning av ett flertal kraftledningsbolag i samverkan. Projektet har delvis finansierats av Stockholms kommun.

Söder om den föreslagna bostadsbebyggelsen finns Björnbodaskolan. SISAB planerar att riva skolan och uppföra en större skolbyggnad för ca 1200 elever. Exploateringsnämnden har 2017-08-24 markanvisat mark till SISAB för utökad byggrätt inom tomträttsfastigheten Skogsnävan 1 m. fl.



Lamellhus på ena sidan av Björnmossevägen. Grönstråk på vägens andra sida.

Tidigare beslut

Området ingår som ett tillkommande område med byggbar mark i uppgörelsen om flytt av kraftledningarna till annan plats inom projektet Stockholms Ström.

Återremiss från exploateringsnämnden den 11 december 2014. Nämnden gav exploateringskontoret i uppdrag att undersöka möjligheterna att markanvisa delar av området för hyresrätt i flerfamiljshus.

Aktuellt tjänsteutlåtande för strukturomvandling vid Björnmossevägen är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadskontoret kommer att föreslå att Stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14 godkänner start-pm för detaljplaneläggning.

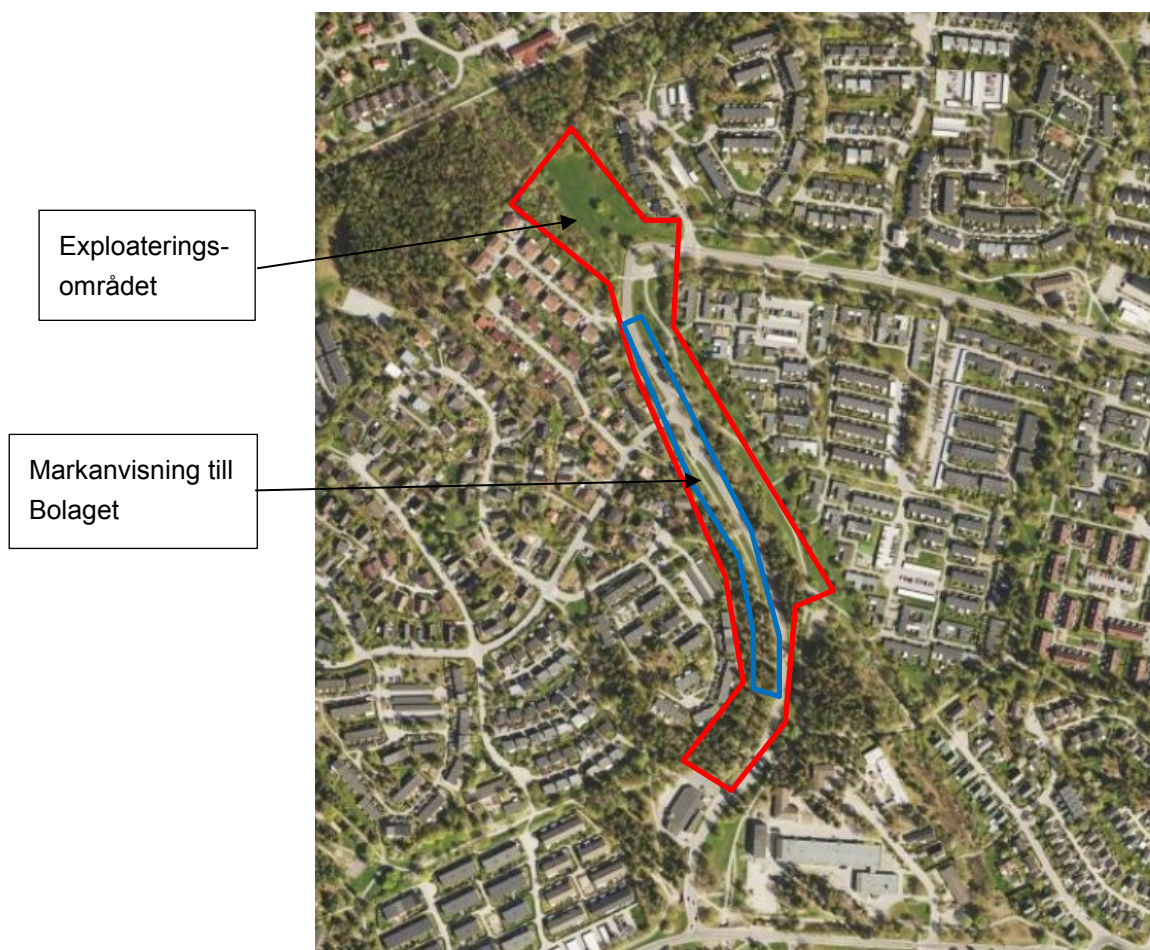
Markanvisning

Ett förslag till bebyggelse med både lägenheter och radhus har tagits fram vid Björnmossevägen i Kälvesta. Bebyggelseförslaget innehåller ca 350 - 400 lägenheter varav 25 -30 är radhus.

Exploateringskontoret föreslår att en del av området vid Björnmossevägen anvisas till Bolaget för byggande av 220

lägenheter och att flerfamiljshusen skall utföras som Stockholmshus. All parkering ska ske inom garage.

Exploateringskontoret återkommer med förslag till markanvisning med överlåtelse av mark för byggande av flerfamiljshus med bostadsrätt och radhus.



Exploateringsområdet samt området för markanvisningen till Bolaget.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken för hyreslägenheter kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. I beräkningen har använts schablonvärden för markförsäljning baserade på markpriser för jämförbara bostadsprojekt i närliggande områden.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt netto-nuvärde om 7 mnkr motsvarande 25 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Nuvärdeskalkyl se Bilaga 1.

Marken enligt markanvisning i detta tjänsteutlåtande kommer att upplåtas med tomträtt. Kontoret återkommer med markanvisning för bostadsrätt och radhus med försäljning av mark.

Exploateringsgraden beräknas uppgå till ca 1, vilket är normalt för ytterstadsbebyggelse.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 123 mnkr. Hitintills har staden inte haft några utgifter mer än för egen personal. Staden har utgifter för att anlägga 600 meter av Björnmossevägen på annan plats, för flytt av ledningar samt för iordningställande av parkstråk.

Inkomster beräknas uppkomma vid försäljning av mark. Försäljningsinkomster som avser mark för bostadshus beräknas till 125 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 121 mnkr.

Intäkter för tomträtt beräknas till 1,2 mnkr per år vilket uppskattas till 34 mnkr i nuvärde.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 368 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt något högre. Investeringsutgifterna är höga vilket beror på kostnader för att flytta vägen och kunna göra området byggbart med både flerfamiljshus och radhus med så många lägenheter som 350 till 400 stycken, att göra den nya vägen till ett urbant stråk, att bygga cykelväg samt att förstärka ett gröonstråk. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 123 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 125 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,7	-9,1	-10,7	-36,0	-66,3	-122,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,7	-9,1	-10,7	-36,0	-66,3	-122,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	124,8	124,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,2	1,2	max 1,2	
Internränta	-0,8	-0,8	-0,8	-0,7	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	52,3	70,6	totalt 123
Summa resultatpåverkan nämnd	-3,8	-3,8	-3,7	-2,5	49,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	mellan -0,5 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 123 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

En översiktlig kalkyl har tagits fram för genomförande av en strukturförändring av området.

Stadens utgifter för genomförande av projektet kommer att vara kostnader för markarbeten i samband flytt av vägen t ex byggande av ny väg som en urban gata, omläggning av ledningar samt upprustning av grönstråk med gång- och cykelväg. De största osäkerheterna i kostnadskalkylen för markarbeten är i detta skede markens geotekniska beskaffenhet och marknadsläge vid upphandling av markentreprenad.

Under planeringsprocessen i samband med detaljplaneläggning fastställs den verkliga byggrätten. Antalet lägenheter kan komma att öka och då ökar stadens inkomster. Motsatt förhållande kan också uppstå.

Markpriset är också svårt att uppskatta då försäljningen av marken ligger flera år fram i tiden.

Slutsats-ekonomi

Trots osäkerheter i projektets ekonomi torde projektet inte medföra någon förlust för staden. Projektets finansiering beaktas i kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den föreslagna bostadsbebyggelsen uppfyller flera av Kommunfullmäktiges (KF:s) mål.

- markanvisa 8 500 lägenheter under 2017
- markanvisa minst 4 250 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa minst 2 000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- innehåller 220 lägenheter inom projektet Stockholmshusen

Den aktuella exploateringen avser flerbostadshus med 220 lägenheter i hyresrätt och 100 – 150 lägenheter i bostadsrätt samt 25-30 radhus. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag endast finns småhus.

Lokaler

Inom området finns skola och ett antal förskolor.

Björnbodaskolan kommer att rivas och byggas om till en större skolbyggnad enligt ett förslag från utbildningsförvaltningen. Detaljplanearbete pågår för skolans nya utformning och för ny förskola.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Bedömningen är att marken utmed Björnmossevägens östra sida, där kraftledningen

tidigare har varit, är ett socialt och ekologiskt viktigt grönstråk och vid planeringen för bebyggelse bör dess ekologiska och rekreativa värden bevaras och utvecklas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på grönstråket och att dess värde som rekreativt stråk ska kunna stärkas i samband med exploateringen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att ske genom förstärkning av grönstråket. Åtgärder 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 miljöprogram 2016-2019 ”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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Byggnaderna planeras intill en huvudgata i Kälvesta. Björnmossevägen är trafikerad med 4700 fordon per dygn vilket bedöms som en lågt trafikerad huvudgata. Skola och förskola finns i närheten. Den närliggande Björnbodaskolan kommer att byggas om för att inrymma fler elever.

Gatan kommer att förses med trottoarer för gående och utformning av övergångsställen kommer att studeras under den fortsatta planeringen. Områdets grönstråk kommer att förstärkas med rekreativa värden.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 16 månader. Mot bakgrund av detta planerar Staden sin byggstart av omläggning av Björnmossevägen hösten 2019. När vägen har byggts om kan Bolaget därefter starta bostadsbyggandet hösten 2020 och första inflyttning kan ske våren 2022.

Nästa beslutstillfälle är markanvisning för bostadsrätter och radhus som beräknas ske våren 2018.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske våren 2019.

Risker och osäkerheter

Bebyggelseförslaget innehåller osäkra ekonomiska faktorer.

Viss osäkerhet kan föreligga när det gäller tidplanen för både detaljplaneläggning och genomförande.

Bostadsbyggandet kan starta först efter att staden har byggt ny väg eftersom bostadshusen delvis är placerade på nuvarande Björnmossevägen. Frågor kan dyka upp som behöver förlängd utredningstid, t ex flytt av ledningar och nätstation, grundförhållanden mm som ännu inte färdigstuderats.

Kommunikation

Kontoret samverkar med stadsbyggnadskontoret och för dialog med stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret om utbyggnadsförslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning ska utreda om de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Inom

området kan dessa behov i så fall tillgodoses inom flerfamiljshus med bostadsrätt.

Utbildningsförvaltningen har fått information om utbyggnadsplanerna vid Björnmossevägen och ser det som värdefulla uppgifter inför utbildningsförvaltningens planering av Björnbodaskolans ombyggnad.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har exploateringskontoret 2017-11-08 haft samråd med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att strukturomvandlingen av Björnmossevägen i samband med att vägen flyttas och flerfamiljshus byggs medför en positiv och intressant utveckling av Kälvesta. Kontoret menar att det är bra att gatan kommer att få urbana inslag med trottoarer och flerbostadshus på ena sidan och behålla ytterstadens rekreativa grönstråk på andra sidan. Projektet ligger väl i linje med KF:s mål.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal