



Anna-Greta Holmbom Björkman  
Projektutvecklingsavdelningen  
Telefon: 08-508 267 77  
anna-greta.holmbom@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-08-24

## **Överenskommelse om exploatering samt ändrade markanvisningar för bostäder mm inom del av fastigheten Vinsta 5:1 i Vinsta. Hässelby -Vällingby Sdf**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark till Svenska Bostäder AB för bostäder med 57 lägenheter för hyresrätt, till Abacus AB för 15 radhus, Botrygg AB för bostäder med 60 lägenheter för bostadsrätt samt till Pysslingen AB för byggande av förskola.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Skanska AB och Abacus AB avseende överlåtelse av fastigheter enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Ett område med ca 500 lägenheter planeras norr om Lövstavägen intill Johannelundstoppen inom Vinsta. Den första markanvisningen inom området gjordes 2003. Planläggning för bostadsområdet startade 2004. För den föreslagna bostadsbebyggelsen krävs ny infrastruktur i form av vägar och gångvägar samt ledningsdragningar.

Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut för projektet 16 april 2007. Kort därefter omarbetades detaljplanen efter återremittering från stadsbyggnadsnämnden. Ändringarna i detaljplanen består främst av att två flerfamiljshus utgick,

---

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med Skanska AB

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med Abacus AB

Bilaga 3: Markanvisningsavtal med Abacus AB

Bilaga 4: Markanvisningsavtal med Botrygg Bygg AB

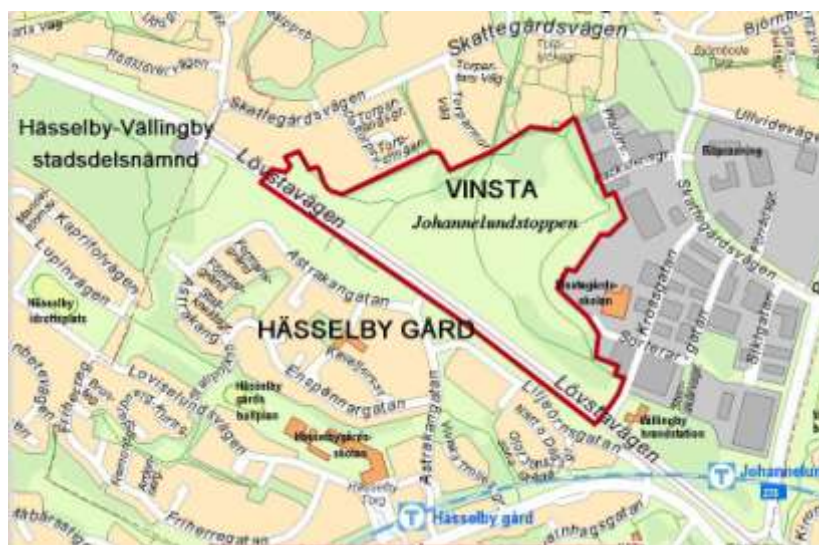
radhus med 15 lägenheter tillkom samt att fem av flerfamiljshusen fick fler våningar. Detaljplaneändringen påverkar inte utformningen av det nya områdets lokalgator och gångstråk.

Inom exploateringsområdet har mark anvisats till Svenska Bostäder AB, Skanska AB, Abacus AB, Botrygg Bygg AB och Småa AB. Pysslingen AB har uppmanats av stadsdelsförvaltningen att söka markanvisning för byggande av förskola inom området.

Detaljplaneändringen påverkar i några fall fördelningen av markanvisningar. Utöver dessa förändringar föreslås ändringar av redan gjorda markanvisningar samt en ny markanvisning till Pysslingen för byggande av förskola.

Efter föreslagna ändringar omfattar projektet preliminärt 30 radhus med bostadsrätt alt äganderätt, ca 208 lägenheter med bostadsrätt och ca 274 lägenheter med hyresrätt samt en barnstuga. Antalet hyresrätter är 54 % av totala antalet lägenheter.

I genomförandebeslutet, som kommunfullmäktige tog 2007, godkändes investeringsutgifter om 91 mnkr och försäljningsinkomster om 58 mnkr samt avgäldsunderlag för tomträtter om 41 mnkr. Projektet medförde ett underskott enligt nuvärdesmetoden. Exploateringskontoret har gjort en analys av hur projektets ekonomi bedöms påverkas av senarelagd byggstart och ändrade markanvisningar. Inkomsterna av markförsäljning förväntas öka med 20 mnkr som en följd av ändrade markpriser. Projektet förväntas medföra ett litet överskott enligt nuvärdesmetoden.



## Bakgrund

Planering för nya bostäder intill Lövstavägen inom Hässelby Gård har pågått sedan början av 2000-talet. Söder om Lövstavägen har nya bostäder byggts med ca 200 bostadsrättslägenheter. I samband med denna exploatering rustades närmsta delen av Lövstavägen upp till en stadsmässig gata med trädplanteringar 2006.

Marken norr om Lövstavägen har tidigare använts som mottagare av fyllnadsmassor från utbyggnadsarbeten inom Stockholm stad under 1970-talet. Inom detta område planeras ca 500 lägenheter. Syftet med exploateringen är att tillföra nya bostäder till området och att skapa ett attraktivt boende. Målsättningen är att bygga ett bostadsområde som en trädgårdsstadsdel med trädplantering utmed lokalgator och tydliga gångvägar till kommunikationer, mötesplatser, natur och parkområden. Samtidigt kommer grönområdet och gångvägar intill Johannelundstoppen att rustas upp för rekreation.

De första markanvisningarna gjordes 2003 efter en anbudstävling. Planarbetet startade 2004. Plansamråd genomfördes mars–maj 2006. Innan utställning av planen återremitterade stadsbyggnadsnämnden planen till stadsbyggnadskontoret med uppdrag att två punkthus skulle utgå. Efter omarbetning har stadsbyggnadsnämnden godkänt planen 2008 och KF beslutade att anta planen samma år. Planen har dock överklagats till regeringen 18 dec 2008.

Genomförandebeslut för utbyggnaden av området godkändes av KF i april 2007 enligt planförslaget som redovisades vid plansamrådet. Planen reviderades därefter. Gator och parker ändrades inte och stadens investeringar i området påverkas därför inte. Den reviderade planen medför dock vissa förändringar av markanvisningar i området. Dessutom föreslås ytterligare förändringar av markanvisningar efter ansökan från byggherrarna i området.

Inom exploateringsområdet har mark anvisats till Svenska Bostäder AB, Skanska AB, Abacus AB, Botrygg Bygg AB och Småa AB. Pysslingen AB har uppmanats av stadsdelsförvaltningen att söka markanvisning för byggande av förskola inom området.

## Området

Exploateringsområdet som omfattas av detaljplaneförslaget Johannelundstoppen mm ligger norr om Lövstavägen intill Johannelundstoppen. Väster om området finns ett småhusområde och öster om området ligger Vinsta arbetsområde. Söder



om området, på andra sidan Lövvästvägen, har nyligen ca 200 bostadsrättslägenheter färdigställts.

Projektet innehåller 30 radhus med bostadsrätt alt äganderätt, ca 208 bostadsrättslägenheter och ca 274 hyresrättslägenheter samt en barnstuga. Antalet hyresrätter utgör 54 % av antalet nya lägenheter.

Exploateringsområdet ligger i Vinsta inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Inom Hässelby-Vällingby bor drygt 63 000 personer, enligt USK 2008-12-31. Det finns ca 9 500 lägenheter i småhus och 18 600 lägenheter i flerfamiljshus. Av flerfamiljshusens lägenheter är 16 % bostadsrätt, 60 % är allmännyttans hyreslägenheter och 24 % övriga hyreslägenheter.

### **Tidigare beslut**

Skanska AB erhöll markanvisning för ca 120 lägenheter och Abacus AB för ca 50 lägenheter efter anbudsförfarande 2003-02-03 enligt beslut i Gatu- och fastighetsnämnden. Samtidigt erhöll Duvkullen HB (nuvarnde Botrygg Bygg AB) markanvisning för 100 lägenheter för hyresrätt med tomträttsupplåtelse.

Vid gatu- och fastighetsnämnden 2004-05-04 beslutade nämnden att anvisa mark till Svenska Bostäder AB för bostäder med ca 50 lägenheter och till Småa med 25 till 30 radhus.

Marknämnden fattade 2006-01-26 delgenomförandebeslut för ledningsomläggning för ny bostadsbebyggelse vid Lövvästvägen i Johannelund inom Vinsta. 2006-03-30 godkände marknämnden för egen del genomförande av hela projektet. I samma beslut förlängdes markanvisningarna inom området med ett år. Utlåtnad utgjorde även nämndens remissvar på stadsbyggnadsnämnden förslag till detaljplan. KF godkände genomförande av projektet 16 april 2007.

Innan utställning av planen återremitterades stadsbyggnadsnämnden planen till stadsbyggnadskontoret med uppdrag att två punkthus skulle utgå. Efter omarbetning har stadsbyggnadsnämnden godkänt planen 2008 och KF beslutade att anta planen samma år.

### **Markanvisningar**

*Ändrade markanvisningar på grund ändrad detaljplan*

Detaljplaneändringen innebar att två punkthus med ca 38 lägenheter utgick och ersattes med radhus på samma plats. Abacus AB hade markanvisning för de 38 lägenheterna. Markanvisning föreslås till Abacus AB under två år för byggande av

15 radhus med överlåtelse av mark till det marknadspris som gäller vid överlåtelsefallet, se Bilaga 3.

Vidare medger detaljplanen utökad byggrätt för fem av byggnaderna, en inom Svenska Bostäders markanvisning och fyra byggnader inom anvisad mark till Botrygg Bygg AB. Med anledning av detta utökas antalet anvisade lägenheter inom respektive markanvisning.



#### *Ändringar av tidigare markanvisningar*

Skanska AB har tidigare anvisats mark för byggande av 167 lägenheter för bostadsrätt samt överlåtelse av mark. Skanska AB återlämnar 57 lägenheter för vilka planerad byggstart infaller under områdets första utbyggnadsetapp. Bolaget hänvisar till svårigheter att avyttra bostadsrätter i dagsläget.

Svenska Bostäder AB, som har en markanvisning inom första utbyggnadsetappen, har sökt markanvisning för att bygga lägenheter som återlämnas enligt ovan. Markanvisning föreslås till Svenska Bostäder för byggande av 57 lägenheter för hyresrätt med tomträttsupplåtelse.

Botrygg Bygg AB har tidigare anvisats mark för bostäder om ca 180 lägenheter med hyresrätt. Efter ändring av detaljplanen har ytterligare ca 15 lägenheter tillkommit. Bolaget har ansökt om ändring av upplåtelseform till bostadsrätt för ca 60 lägenheter. Markanvisning föreslås till Botrygg Bygg AB under två år för byg-



gande av 60 lägenheter med överlåtelse av mark till det marknadspris som gäller vid överlåtelsestillfället, se Bilaga 4.

#### *Ny markanvisning*

Inom planområdet finns mark reserverad för förskola. Stadsdelsförvaltningen har uppmanat Pysslingen AB att söka markanvisning för byggande av förskola inom området. Markanvisning föreslås till Pysslingen AB för förskola om minst fyra avdelningar. Marken upplåts med tomträtt. Samråd har skett med stadsdelsförvaltningen.

### **Överenskommelse om exploatering**

Skanska AB anvisades efter anbudsförfarande år 2003 mark för byggande av bostäder med ca 120 lägenheter. År 2006 ökade antalet lägenheter i anvisningen. År 2009 har Skanska AB återlämnat markanvisningar inom områdets första utbyggnadsetapp. Skanska AB planerar genomförande av resterande markanvisningar 2011 -2012. Mark för återstående markanvisningar om 110 lägenheter inom två fastigheter kommer att överlåtas till Skanska under år 2011 dels enligt förutsättningar i anbudsförfarandet, dels till gällande marknadspris vid överlåtelsestillfället, se bilaga 1.

Abacus AB erhöll markanvisning år 2003 för bostäder med ca 50 lägenheter efter anbudsförfarande. Antalet lägenheter i flerbostadshus är efter detaljplaneändring omkring 40 st. Exploateringsavtalet är upprättat enligt villkor som överenskoms vid anbudstillfället, se bilaga 2.

Kontoret återkommer till nämnden med förslag till beslut om överenskommelse om överlåtelse av mark för bostäder till Skanska AB ca 55 lägenheter, Botrygg AB ca 60 lägenheter och Abacus AB 15 radhus.

### **Genomförande och tidplan**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan utbyggnaden av området starta. Bostadsområdet kommer att byggas ut i etapper. Inom den första etappen utmed Lövstavägen planeras 9 flerfamiljshus utmed Lövstavägens blivande lokalgata samt 15 radhus utmed en blivande kvartersgata i väster.

Nedan följer en preliminär tidplan.

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Ettapp 1 preliminär byggstart år 2010 |           |
| Småa AB                               | 15 radhus |
| Svenska Bostäder AB                   | 75 lgh    |

Botrygg Bygg AB 81 lgh

Byggstart för stadens anläggning av gatunät inom området planeras kv 1 2010.  
Utbyggnad av gator är en förutsättning för fortsatt utbyggnad.



Resterande etapp preliminär byggstart 2011

|                  |                                          |
|------------------|------------------------------------------|
| Abacus AB        | ca 40 lgh + 15 radhus                    |
| Skanska AB       | ca 110 lgh                               |
| Svenska Bostäder | 57 lgh                                   |
| Botrygg Bygg AB  | ca 52 lgh hyresrätt + 54 lgh bostadsrätt |
| Pysslingen AB    | Förskola                                 |

Första inflyttning 2011.

Utbyggnadstiden beräknas till ca fyra år.

När hela området vid Lövstavägen är utbyggt kan här bli mer än 1000 nya lägenheter. Planläggning pågår för ytterligare 200 lägenheter längre västerut på Lövstavägens södra sida. Ytterligare utbyggnad, på båda sidor om Lövstavägen, öster om det aktuella planområdet, kan komma att aktualiseras när vägverkets arbetsplan för Förbifart Stockholm är klar.

## Ekonomi

Inom projektet har 12 mnkr förbrukats före år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst omläggning av stora ledningsstråk parallellt med Lövsta-

vägen samordnat med blivande lokalgata samt kostnader för projektering av nya gator och parkmark mm.

I projektets genomförandebeslut, KF 27 april 2007, godkändes investeringsutgifter om 91 mnkr och försäljningsinkomster om 58 mnkr samt avgäldsunderlag om 41 mnkr. Projektet medförde ett underskott med - 8 mnkr enligt nuvärdesmetoden.

#### *Ekonomisk analys*

Stadens planerade investeringar i området bedöms inte förändras jämfört med genomförandebeslutet. Inför genomförandebeslutet gjordes en kostnadsanalys. 2008 gjordes en ny kostnadsberäkning av stadens investeringar. Den visar en mindre kostnadsökning. Kontorets preliminära beräkningar visar att intäkter av markförsäljning ökar med ca 20 miljoner kr. Ökningen av försäljningsintäkter beror på ökade markpriser. Avgäldsunderlaget ökar med 2 mnkr. Projektet förväntas ge ett litet överskott enligt nuvärdesmetoden.

#### *Risker och osäkerhetsfaktorer*

Med hänsyn till dagens bostadsmarknad har markpriset för nya markanvisningar inom bostadsområdets inte kunnat fastställas. Vid anbudsförfarandet 2003 var priset 2350 kr/BTA. 2007 var prisnivån i närliggande områden 5200 kr/BTA. I den ekonomiska analysen har ett marknadspris på ca 4000 kr/BTA antagits. Osäkerheten i beräkningen beror främst på att markpriserna är osäkra. Kontoret följer utvecklingen och återkommer till nämnden i samband med överlåtelse av marken.

En ny kostnadsanalys av stadens utgifter gjordes 2008 vilken visade en ökning av genomförandekostnaden jämfört med 2006. Priserna är beroende av anläggningsentreprenörernas marknad. Bedömningen är att prisnivån inte har ökat från 2008 till 2009. Om byggstart förskjuts ytterligare kan prisbilden förändras igen.

Kostnader för masshantering är svåra att överblicka. Kontoret räknar med att rena jordmassor från schaktning av vägar och ledningar kan omdisponeras inom Johannelundsområdet. Skulle det inte vara möjligt att omfördela massorna inom området kommer projektet att få ett kostsamt massöverskott. I området förekommer föroreningar punktvis. Förorenade massor ska omhändertas och deponeras på annan plats. Priserna för omhändertagande av förorenade massor kan variera över tiden och mängden massor bygger på en uppskattning. Extra utgifter för deponering av förorenade massor har beräknats till 4 mnkr. Utgiften kan öka om föroreningarna är mer omfattande än beräknat och även om priset för omhändertagande ökar.

### *Slutsats-ekonomi*

Stadens investeringsutgifter har ökat något på grund av ökade entreprenadkostnader jämfört med år 2006. Budgeten visar dock ett lite överskott genom att markpriserna har ökat sedan 2003. Kostnadsökningen av stadens investeringar är inte större än att den kan beslutas inom kontorets delegation.

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomi-rapporteringen, Flerårsprogram, Verksamhetsplan, Verksamhetsberättelse m.m. Skulle investeringsutgifterna förändras mer än beräknat återkommer kontoret till exploateringsnämnden angående ställningstagande om reviderat genomförandebeslut när markpriserförhandlingarna med Skanska AB, Abacus AB och Botrygg Bygg AB är klara. Andra eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i projektets slutrapport.

### **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter**

Detaljplaneändringen inför planutställningen påverkar inte gator och annan utformning av allmänna platser bedöms därför inte påverka stadens investeringar i området.

Detaljplanändringen påverkar markanvisningarna i viss mån men antalet byggrätter är ungefär lika många. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är i princip oförändrade.

I genomförandebeslutet, KF 27 april 2007, godkändes investeringsutgifter för 91 mnkr. Stadens investeringsutgifter har ökat på grund av ökade kostnader. Förändringen kan beslutas inom kontorets delegation.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering och markanvisningar.

### **Slut**