

**Handläggare**  
Michaela Jögi  
08-508 276 24**Till**  
Exploateringsnämnden  
2013-12-12

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 i Bromma med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB avseende del av fastigheten Ulvsunda 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 26 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Lars Berglund  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 276 24  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 265 65  
michaela.jogi@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

## **Sammanfattning**

Inom projektet planerar Skanska att uppföra ett lamellhus om 4 våningar med underliggande garage inom del av Ulvsunda 1:1 i Abrahamsberg i stadsdelen Bromma. Området markanvisades till Skanska den 15 april 2010. Planen planeras att antas i januari 2014.

Marken planeras att överlåtas till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB för en köpeskilling om ca 26 mnkr. Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har upprättats mellan parterna.

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 6 mnkr och investeringsinkomsterna till 26 mnkr. Lägenheterna planeras att upplåtas med bostadsrätt.

Som grönkompensation skall göras mindre åtgärder invid gång- och cykelbanan mellan Arkitektvägen och Nyängsvägen. Dessutom skall Dragonparken upprustas.

## **Bakgrund till överenskommelsen**

Exploateringsnämnden beslutade i mars 2010 att markanvisa del av fastigheten Ulvsunda 1:1 i Abrahamsberg i Bromma till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB. Syftet är att skapa ca 30 lägenheter i fyra våningar med underliggande garage i kanten av Skidbacksskogen vid Arkitektvägen. Huset uppförs i huvudsak med gul tegelfasad och sadeltak likt omgivande bebyggelse.



Projektområdet utgörs idag av naturmark vid Skidbacksskogen. Vegetationen består till största delen av större tallar samt några medelstora ekar. Området utgör värdefull naturmiljö på Stockholms grönkarta. Ett 20-tal tallar samt en ek måste tas bort. I förgårdsmarken skyddas en ek och två tallar med planbestämmelse om fällningsförbud.

För att möjliggöra projektet måste ledningar tillhörande Fortum Distribution AB och Stokab flyttas. Dessutom måste en gång- och cykelbana läggas om samt ny belysning uppföras.

### Tidigare beslut

- Markanvisning i exploateringsnämnden (2010-03-25)
- Start-PM i stadsbyggnadsnämnden (2010-11-17)

Markanvisningen förlängdes i mars 2012.

### Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt markförsäljning mellan byggherren och staden.

Överenskommelsen innebär att cirka 1 800 kvadratmeter mark överlåtes med äganderätt till Skanska Mark och Exploatering Nya

Hem AB för en köpeskilling om 8 700 kr/kvm ljus BTA i prisläge 2010-01-01. Priset förutsätter garage under mark.

Expertrådet har godkänt ärendet (Dnr:2009-384-1936) 2010-03-10.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 700 kr per ljus BTA i prisläge 2010-01-01. Stadens utgifter bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Utgifter bedöms uppgå till 6 mnkr där större delen avser flytt av gång- och cykelväg, belysning samt ledningar. Inga övriga större utgifter 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 och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål för att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla vision 2030.

## **Miljö**

Projektområdet utgörs av naturmark vid Skidskogens norra entré. Vegetationen inom området består till större delen av större tallar och samt några medelstora ekar. Området utgör värdefull naturmiljö enligt Stockholms grönkarta. Staden har tagit fram ett program för vilka träd som kan bevaras och vilka som måste tas bort. Planförslaget innebär att ett 20-tal tallar samt en ek måste tas bort. Vilka träd som ska vara kvar respektive tas bort regleras i överenskommelsen om exploatering som upprättats mellan parterna.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Som grönkompensation skall Dragonparken rustas upp dessutom görs mindre åtgärder invid gång- och cykelbanan mellan Arkitektvägen och Nyängsvägen.

## **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Ulvsunda 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

## **Tillgänglighet**

Parkering för funktionshindrade kan anordnas i garaget med tillgång till hiss. Entréerna är även möjliga att angöra via terrassen som kommer att vara körbar. Avfallsmoduler planeras inom 50 meter från entréerna.

## **Påverkan på barn**

Kontoret bedömer att projektet har en mycket liten påverkan på barn. En upprustning av Dragonparken är till fördel för barnen i området.

## **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Vad medel ska avsättas för i detta projekt är ännu ej klart.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under januari 2014. Efter detaljplanen vunnit laga kraft skall ledningar samt gång- och cykelväg läggas om. Dessutom skall Dragonparken rustas upp samt mindre åtgärder göras invid gång- och cykelbanan mellan Arkitektvägen och Nyängsvägen. Efter detta påbörjar byggherren byggnationen och förväntas vara klar till sommaren 2016.

## **Risker och osäkerheter**

Inga andra risker bedöms än att detaljplanen kan bli överklagad.

## **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringen inom del av Ulvsunda 1:1 ger ett bostadstillskott om ca 30 lägenheter. Projektekonomi är god och ger ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB samt ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelsens fullföljande.

**Slut**