

Utlåtande 2014:98 RI+V (Dnr 302-921/2014)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning
för bostäder inom del av fastigheten Vinsta 5:1 m.fl.
(Skogsstjärnan) i Hässelby Gård med Ikano Bostad
AB samt markanvisning till AB Svenska Bostäder
Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Vinsta 5:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 55 mnkr och en försäljningsinkomst om ca 46 mnkr. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden föreslår ett bostadsprojekt omfattande ca 215 lägenheter söder om Lövestavägen inom Hässelby Gård. För angöring till det nya bostadsområdet anläggs en ny lokalgata parallellt med Lövestavägen. Förslaget innebär även att ombyggnaden av Lövestavägen till en gata med stadskaraktär fortsätter.

Ett förslag till överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och Ikano Bostad AB för 125 lägenheter med bostadsrätt. Ikano Bostad

AB ska förvärva marken för 5 350 kr/kvm. Försäljningsinkomsten beräknas till ca 46 mnkr, och reavinsten beräknas uppgå till ca 44 mnkr.

AB Familjebostäder anvisades år 2008 mark för 90 lägenheter med hyresrätt, men har återlämnat markanvisningen. AB Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning och åtar sig att fortsätta den planering som AB Familjebostäder påbörjat. En överenskommelse om exploatering med tomträtt ska upprättas mellan staden och AB Svenska Bostäder.

Investeringsutgifterna beräknas uppgå till ca 55 mnkr. Investeringarna i området omfattar upprustning av ca 500 m av Lövestavägen, en ny lokalgata samt 400 m cykeltväg. Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr, vilket motsvarar 24 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Exploateringsnämnden har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsnämnden vad gäller tillgång till förskola och stödboende i området. Nämnden föreslår att befintlig förskoleverksamhet i Hässelby Gård byggs ut om utökad behov uppstår. Plats för stödboende i de nya bostadshusen diskuteras med byggherrarna i området.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att det föreslagna projektet bidrar till att förverkliga stadens vision för att utveckla ytterstaden.

Våra synpunkter

Stockholms stads målsättning är att alla delar av staden ska leva. Levande bostadsmiljöer är viktiga för att människor ska trivas, samtidigt som de ökar tryggheten både för närboende och besökare.

Hässelby-Vällingby omfattas av stadens vision för att utveckla ytterstaden. Utvecklingen av Lövestavägen bidrar i allra högsta grad till att förverkliga visionen. Nya bostäder byggs på ett före detta upplagsområde och Lövestavägen rustas upp till en mer stadsmässig gata. Det skapar ett mer livaktigt bostadsområde och vi är glada över att ett av stadens bolag är med i

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

det utvecklingsarbetet. Till sist vill vi erinra om kommunfullmäktiges mål om andelen smålägenheter som ska byggas åren 2014-2018.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyl
3. Överenskommelse om exploatering

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Vinsta 5:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 55 mnkr och en försäljningsinkomst om ca 46 mnkr. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

Stockholm den 1 oktober 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

I Stockholm saknar hälften av alla unga mellan 20 och 27 år en egen bostad, och en majoritet av dem behöver en hyresrätt för att kunna lämna familjebostaden eller det osäkra andrahandskontraktet. Därför är det nödvändigt att staden prioriterar hyresrätter framför bostadsrätter och egna hem under de kommande åren, och verkar för att hyrorna i dessa hamnar på nivåer som även stockholmare med vanliga inkomster har råd att betala. Den aktuella platsen ligger dessutom ett stenkast från Vinsta och Johannelund som domineras starkt av småhus, vilket ytterligare talar för att en högre andel av de föreslagna bostäderna bör upplåtas med hyresrätt.

I det fortsatta planarbetet är det av stor vikt att säkerhetsställa en god boendemiljö för kommande hyresgäster genom åtgärder som minskar utsattheten för buller från Lövstavägen, samt säkra trygga trafiklösningar för gång- och cykeltrafikanter som

behöver kunna färdas till både Vinsta, Hässelbygård och Vällingby på ett smidigt sätt. Vi förutsätter att kontoret även har varit i kontakt med berörd stadsdelsnämnd för att kartlägga det eventuella behov av nya förskoleplatser som ytterligare tillskott av bostäder skapar.

Vänsterpartiet vill samtidigt framhålla att det inte finns någonting som hindrar att även bostadsrätter upplåts med tomträtt. Markinnehavet är ett av de viktigaste verktygen som staden har för att upprätthålla bostadsförsörjningsansvaret. Den borgerliga majoritetens slentrianmässiga försäljningar av mark minskar därför drastiskt möjligheterna att föra en aktiv markpolitik i framtiden.

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade den 14 februari 2008 att markanvisa ett område intill Lövestavägen inom stadsdelen Hässelby Gård för bostäder till Ikano Bostad AB och AB Familjebostäder. Del av det området har under många år använts som upplagsområde.

Samtidigt som bostadsområdet byggs föreslås att Lövestavägen byggs om till en gata med stadskaraktär. Förslaget är en fortsättning av pågående utveckling omkring Lövestavägen söder om Johannelundstoppen.

Bostadsprojektet består av en rad lamellhus längs Lövestavägen. För angoring till det nya bostadsområdet anläggs en ny lokalgata parallellt med Lövestavägen. Inom området planerar Ikano Bostad AB att bygga ca 125 lägenheter med bostadsrätt. AB Familjebostäder har anvisats mark för 90 lägenheter med hyresrätt men har återlämnat anvisningen. AB Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning och åtar sig att fortsätta den planering som AB Familjebostäder påbörjat.

Boendeparkering sker till största delen i garage och parkeringshus inom bostadsfastigheterna. Staden bygger om Lövestavägen med trädplanteringar, en ny lokalgata samt en gångväg genom området till Karl Bondes skog söder om bostadsområdet. Gångvägar ses över och vegetationen förstärks genom inplantering av växter och träd som är lämpliga för området.

Exploateringskontoret har tagit fram förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan Stockholms stad och Ikano Bostad AB. Överenskommelsen billäggs, se bilaga 3 till utlåtandet.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 4 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 55 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 97 %. Nuvärdesanalys bifogas, se bilaga 2 till utlåtandet.

Försäljningsinkomster beräknas till 46 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet den 4 juni 2014. Rådet består av ledande tjänstemän från exploateringskontorets avdelning för strategi och värdering, fastighetskontoret, Stockholms stadshus AB samt från stadsledningskontorets förnyelseavdelning, finansavdelning och dess juridiska avdelning. Expertrådet företräder den

samlade kunskapen om fastighetsfinansiering och fastighetsmarknad i stockholmsregionen.

Exploateringskontoret har stämt av med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret är positivt till bebyggelseförslaget och anser att det är bra att förslaget innehåller blandade upplåtelseformer med både hyres- och bostadsrättslägenheter. Fler bostadshus och upprustning av Lövstavägen medför en positiv utveckling av stadsdelen Hässelby Gård.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 18 juni 2014 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Vinsta 5:1 omfattande investeringsutgifter om 55 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Ikano Bostaden AB avseende del av fastigheten Vinsta 5:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 46 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner att mark inom del av fastigheten Vinsta 5:1 m.fl. som tidigare anvisats till AB Familjebostäder anvisas till AB Svenska Bostäder.

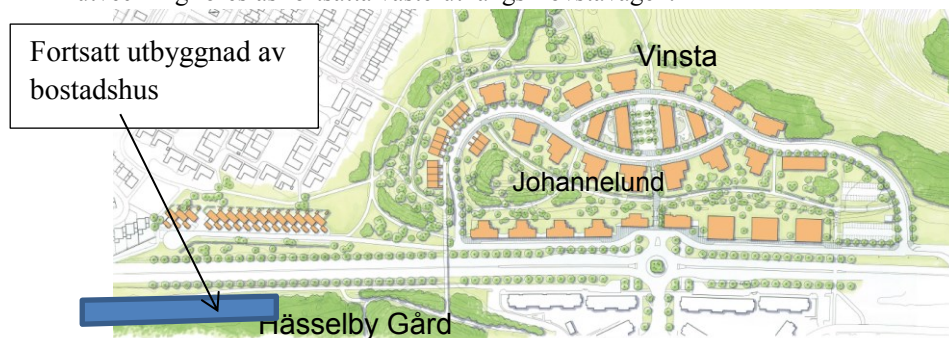
Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*.

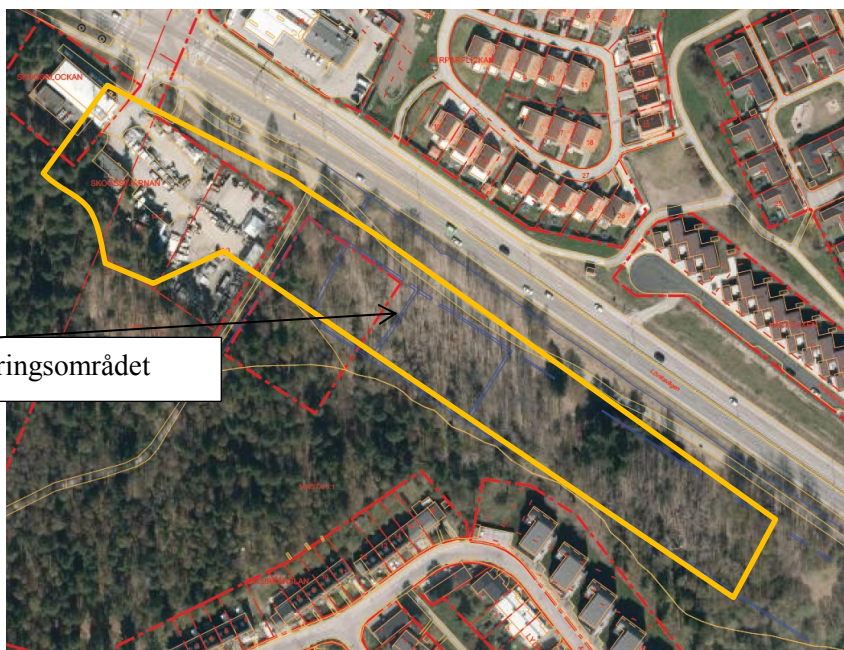
Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 maj 2014 har i huvudsak följande lydelse.

En stadsutveckling har startat vid Lövstavägen inom stadsdelarna Hässelby Gård och Vinsta. Det började med att ca 200 lägenheter byggdes söder om Lövstavägen inom Hässelby Gård ca 2005 – 06 och samtidigt byggdes Lövstavägen om till en gata med stadskaraktär. Därefter startade nybyggnad av området vid Johannelundstoppen, Johannelund, som när det är klart år 2015 kommer att ha 580 lägenheter. Denna utveckling föreslås fortsätta västerut längs Lövstavägen.



Upprustning av Lövstavägen har utförts ca 300 meter vid Johannelund

Inom ett obebyggt område söder om Lövstavägen inom Hässelby Gård föreslås nya bostadshus med ca 215 lägenheter samt upprustning av Lövstavägen. Ikano Bostaden AB anvisades mark med överlåtelse för byggande av 140 bostadsrättslägenheter av exploateringsnämnden år 2008. Samtidigt anvisades AB Familjebostäder mark med tomträtt för byggande av 90 hyreslägenheter. Under detaljplanearbetet har antalet lägenheter med bostadsrätt minskats till 125 lägenheter. Vidare har AB Familjebostäder återlämnat markanvisningen. Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning och åtar sig att fortsätta det planeringsarbete som AB Familjebostäder påbörjat.



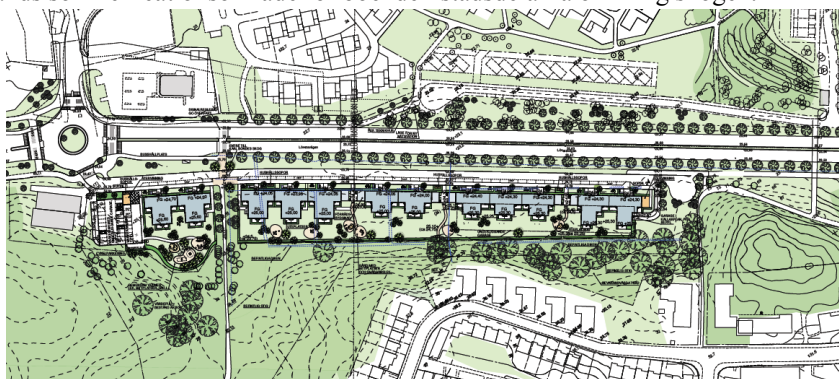
Exploateringsområdet

Bebyggelseområde

Området som föreslås för exploatering ägs av Stockholms stad. För en del av området finns en icke utnyttjad avstyckningsplan från 1926. En plan från 1970-talet anger allmänt ändamål för område Skogsklockan och Skogsstjärnan. Fastigheten Skogsklockan 1 ägs av Telia Net Fastigheter AB. Stockholm stad har tidigare arrenderat ut området Skogsstjärnan mm till AB Stockholm Entreprenad som upplagsområde efter avknoppningen från Stockholms gatukontor på 1990-talet.

Lövstavägen trafikeras med ca 17 000 fordon per dygn och är av länsstyrelsen rekommenderad som sekundär trafikled för transport med farligt gods.

Söder om arrendeområdet finns ett större skogsparti, Karl Bondes skog, som används som rekreationsområde för boende i stadsdelarna omkring skogen.



Trafikutredningar för ombyggnad av Lövstavägen mm har genomförts. Andra utredningar som också utförts under planläggningen är: landskapsanalys, dagvattenutredning, bulleranalys samt riskanalys med avseende på transport av farligt gods.

Tidigare beslut

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Vinsta 5:1 m.fl. vid Lövstavägen i Hässelby Gård gavs till Ikano Bostaden AB om 140 lgh och till AB Familjebostäder om 90 lgh vid exploateringsnämndens möte 2008-02-14. Samtidigt godkändes inriktningsbeslut omfattande en investering av 45 mnkr. Nämnden gav kontoret i uppdrag att beställa detaljplan.



Detaljplanekarta utställning mars 2014.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-10-08 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för området. Vidare har stadsbyggnadsnämnden 2012-10-25 godkänt redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning av förslag till detaljplan för Vinsta 5:1. Planen har ställts ut under tiden 5 mars – 2 april 2014.

Överenskommelse om exploatering

Ett förslag till överenskommelse med överlåtelse av mark har upprättats mellan staden och AB Ikano Bostaden där mark för byggande av 125 små lägenheter föreslås överlåtas till bolaget för ca 46 mnkr enligt värdetidpunkt januari 2014.

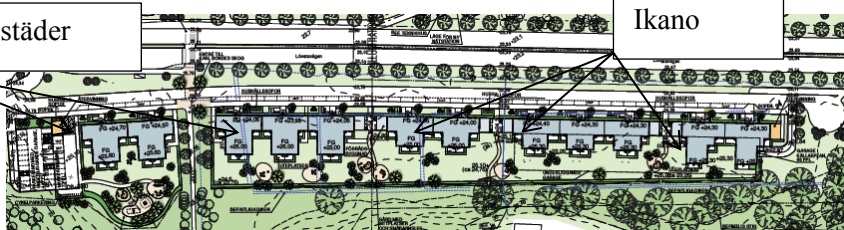
Överenskommelsen innebär att AB Ikano Bostaden bygger tre av lamellhusen utmed Lövstavägen samt anlägger 80 parkeringsplatser i garage under mark.

AB Svenska Bostäder anvisas mark för byggande av 90 lägenheter. En överenskommelse om exploatering med tomträtt skall upprättas mellan staden AB Svenska Bostäder som innebär att AB Svenska Bostäder bygger två lamellhus och ett

parkeringshus inom fastigheten.

Svenska Bostäder

Ikano



Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-06-04.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till ca 55 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

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

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr motsvarande 24 000 kr/ekvivalent lägenhet². Detta medför ett mycket litet överskott för staden vilket kan betraktas som normalt i jämförelse med andra projekt inom stadsdelen där staden bygger ny infrastruktur i form av gator mm t ex vid Johannelundstoppen.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,6.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 54,8 mnkr, varav 6,4 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Redan utlagda utgifter avser främst inlösen av byggnad inom arrendeområde samt nedlagda kostnader för utredningar och gatuprojektering. Inkomsterna beräknas till ca 46 mnkr från av försäljning av mark. Nuvärdet av kommande tomträttsavgälder beräknas till ca 5 mnkr.

Stadens investeringar i området omfattar upprustning av ca 500 meter av Lövvästvägen samt parallellt med Lövvästvägen en ny lokalgata som är 380 meter med trottoar och kantstensparkering samt 400 meter cykelväg. Byggherrarna bekostar detaljplanen. Exploateringsnämnden bekostar fastighetsbildning och VA-anslutning för tomträttsfastigheten.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 293 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt normalt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 97 %.

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 54,8 mnkr och

investeringsinkomsterna till 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,4	-3,9	-22,0	-19,6	-3,1	-0,1	-54,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-6,4	-3,9	-22,0	-19,6	-3,1	-0,1	-54,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	46,9	0,0	0,0	0,0	46,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	max 0,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	max -1,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	max -1,4	år 2018

Reavinster/förluster	0,0	44,1	0,0	0,0	0,0	0,0	44,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	44,1	0,0	0,7	-1,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3	mellan - 0,3 och - 0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,8 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 44,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Exploateringskontoret har låtit göra en kostnadsanalys för stadens investeringar. Den största osäkerheten är kontraktssumman vid upphandling av markentreprenad. Denna summa är beroende av tillgång och efterfrågan av markentreprenader vid upphandlingstillfället. En annan osäkerhet är förekomst av markföroreningar och ev. behov av grundförstärkning inom området. Markprover har ännu inte genomförts då området inte har varit tillgängligt för markprover. Geoteknisk undersökning ska också genomföras för att utreda om grundförstärkning behövs för anläggning av lokalgata.

Slutsats-ekonomi

Utgifter och intäkter i projektet är i stort sett i balans. Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

Stockholms stad har ökat sina mål beträffande bostadsbyggande i staden. Hässelby – Vällingby omfattas av stadens vision för att utveckla ytterstaden och detta bostadsprojekt ger ett behövligt tillskott av bostäder samt att den upprustning som

Bostadsbebyggelsen kommer att uppfylla stadens mål med blandade upplåtelseformer i stadsdelen. Den aktuella exploateringen avser 90 lägenheter i hyresrätt och 125 bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Hässelby i dag finns ca 7500 lägenheter i hyresrätt och ca 2500 i bostadsrätt.

De miljökonsekvenser som har utretts är rekreativvärden i det intilliggande skogsområdet, grundvattenutredning, risker med transporter med farligt gods samt trafikbuller.

Omkring Östra Mälaren finns en vattenskyddszon. Området är beläget inom detta. Vid arbeten inom området gäller särskilda krav vad gäller markarbeten.



Kompensationen för i anspråkstagen grönyta består av återställande av mark som varit upplagsyta samt upprustning av Karl Bondes skog med gallring och plantering av lämplig växtlighet, översyn av gångvägen i skogen samt anläggning av ett dike med vattenväxter mellan nya bebyggelsen och naturområdet. Utmed Lövstavägen planteras

träd på båda sidor av vägen. För att allmänheten ska få tillgång till skogsområdet planeras en gångväg genom bostadsområdet som entré till skogsområdet.

Energihushållning

Bostadsbolagen har tagit del av exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” beslutat i exploateringsnämnden 2009-12-17. Markanvisningen beslutades dock innan verksamhetsmålen började gälla varför tillämpningen är frivillig.

Tillgänglighet

Området är planerat för full tillgänglighet enligt Stockholms stads program – en stad för alla.

Påverkan på barn

Lokalgatan närmast bostadsområdet är en återvändsgata och kommer endast att ha biltrafik till och från området. Närliggande Lövestavägen är trafikerad med ca 17 000 fordon per dygn. Denna väg kommer att ha övergångsställe med trafikljusreglering för säker passage över Lövestavägen.

Området gränsar till skog vilket ger möjlighet till fri lek. En gång- och cykelbro leder över Lövestavägen till Johannelundsområdet där det finns pulkabackar och en lekplats med lekanordningar för äldre barn.

Förskolor och skola finns inom gångavstånd.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojektet ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas till en gemensam pott för konstnärlig utsmyckning vid Johannelundstoppen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Anläggningsarbeten för ny lokalgata och ledningsförläggning beräknas starta efter årsskiftet 2014/15. Därefter fortsätter upprusning av Lövestavägen.

Ikano Bostaden AB planerar byggstart för bostadshusen våren 2015 och första inflyttning bedöms bli årsskiftet 2016/17. Utbyggnadstiden uppskattas till tre år. Området beräknas vara klart 2018.

Risker och osäkerheter

Det finns ekonomiska risker i genomförandet av projektet vilket beskrivs under Ekonomiska konsekvenser för staden, Ekonomiska osäkerheter.

Detaljplanen förväntas bli godkänd av stadsbyggnadsnämnden hösten 2014. Om detaljplanen inte vinner laga kraft, t ex genom överklagande, kommer projektets genomförande att förskjutas.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen vad gäller tillgång till förskola i området och stödboende. Kontoret föreslår att befintlig förskoleverksamhet i Hässelby Gård byggs ut om utökat behov uppstår. Plats för

stödboende i de nya bostadshusen diskuteras med byggherrarna i området.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret. Synpunkter har beaktats i tjänsteutlåtandet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ska genomföras. Förutom att fler bostäder byggs i området medför förslaget en positiv utveckling för stadsdelen Hässelby Gård. **Slut**



Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 augusti 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Hässelby-Vällingby omfattas av stadens vision för att utveckla ytterstaden. Det föreslagna projektet bidrar till att förverkliga visionen genom att nya bostäder byggs på bland annat ett före detta upplagsområde och Lövstavägen rustas upp till en mer stadsmässig gata. Bostadsbebyggelsen kommer att uppfylla stadens mål med blandade upplåtelseformer i stadsdelen.

Det är en utmaning att uppnå kravet på lönsamhet i exploateringsprojekt i ytterstaden där staden bygger ny infrastruktur i form av gator m.m. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag innebär dock en möjlighet för staden att

via en särskild utdelning finansiera projekt inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, inom vilka åtgärder som främjar integration och social sammanhållning kommer att genomföras. Den särskilda utdelningen 2013 har bl.a. öronmärkts för finansiering av infrastruktur för bostäder längs med Lövstavägen.

Stadsledningskontoret konstaterar att investeringsanalysen för det nu föreslagna projektet redovisar ett litet, men dock positivt nettonuvärde om 4 mnkr. Under projektets löptid beräknas endast mindre belopp av den särskilda finansieringen tas i anspråk.

Stadsledningskontoret har inhämtat kompletterande information från stadsdelsnämnden. Stadsdelsnämnden bedömer att behovet av förskoleplatser kommer att kunna tillgodoses i närområdet.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige medge exploateringsnämnd rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Vinsta 5:1 omfattande investeringsutgifter om 55 mnkr och en försäljningsinkomst om ca 46 mnkr. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Att andelen hyresrätter höjs till minst 75 procent av anvisade bostäder.

Att samtliga bostäder upplåts med tomträtt.

Att därutöver anföras:

I Stockholm saknar hälften av alla unga mellan 20 och 27 år en egen bostad, och en majoritet av dem behöver en hyresrätt för att kunna lämna familjebostaden eller det osäkra andrahandskontraktet. Därför är det nödvändigt att staden prioriterar hyresrätter framför bostadsrätter och egna hem under de kommande åren, och verkar för att hyrorna i dessa hamnar på nivåer som även stockholmare med vanliga inkomster har råd att betala. Den aktuella platsen ligger dessutom ett stenkast från Vinsta och Johannelund som domineras starkt av småhus, vilket ytterligare talar för att en högre andel av de föreslagna bostäderna bör upplåtas med hyresrätt.

I det fortsatta planarbetet är det av stor vikt att säkerhetsställa en god boendemiljö för kommande hyresgäster genom åtgärder som minskar utsattheten för buller från Lövstavägen, samt säkra trygga trafiklösningar för gång- och cykeltrafikanter som behöver kunna färdas till både Vinsta, Hässelbygård och Vällingby på ett smidigt sätt. Vi förutsätter att kontoret även har varit i kontakt med berörd stadsdelsnämnd för att kartlägga det eventuella behov av nya förskoleplatser som ytterligare tillskott av bostäder skapar.

Vänsterpartiet vill samtidigt framhålla att det inte finns någonting som hindrar att även bostadsrätter upplåts med tomträtt. Markinnehavet är ett av de viktigaste verktygen som staden har för att upprätthålla bostadsförsörjningsansvaret. Den borgerliga majoritetens slentrianmässiga försäljningar av mark minskar därför drastiskt möjligheterna att föra en aktiv markpolitik även i framtiden.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) enligt följande.

Vi finner det angeläget att erinra om vårt ställningstagande då Exploateringsnämnden tidigare fattat beslut i detta ärende. Vi menade då att hela markanvisningen borde gjorts för hyresrätter på tomträtt. Idag är det entydigt att bristen på hyresrätter är mycket stor och det är en viktig uppgift för staden att öka takten i anvisningen av mark för hyresrätter.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Det är positivt att man utvecklar området och bidrar till en mer sammanhållen bebyggelse med stadskaraktär. En viktig del i detta arbete ska vara att minska biltrafiken i området som både tar stora ytor i anspråk, ytor som kan användas till stadsutveckling, och som bidrar till föroreningar och bullerstörningar.

Stora satsningar behöver göras på yteffektiva trafikslag som kollektivtrafik och cykel. I kollektivtrafiken behövs framförallt satsningar på tvärförbindelser. På den lokalgata där det planeras kantstensparkering bör man se över möjligheten att ersätta parkeringsplatserna med ett kollektivtrafikkörfält. Kollektivtrafiken är redan i dag underdimensionerad och det finns stora problem med bilköer i området. Problemen riskerar att bli värre i samband med en ökad bostadsbebyggelse om man inte bygger ut kollektivtrafiken.

En ytterligare åtgärd för att minska biltrafiken i området är att hålla nere bilparkeringsnormen. Bilparkeringsnormen bör vara max 0,3 per lägenhet. Plats ska reserveras för handikapparkering och bilpoolsbil. Genom ett lågt parkeringstal kan man se över möjligheten att minska markanvisningens omfattning i syfte att ta mindre grönyta i anspråk för exploateringen. Grönyta som tas i anspråk ska kompenseras. Exploatören ska åläggas att ordna med cykelparkering i området. Andelen bostäder för ungdomar och studenter ska vara 20 % och 5 % ska avsättas för gruppboheter/servicebostäder.