

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27**Till**
Exploateringsnämnden
2014-12-11

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Kälvesta 1:3 m.fl. i Kälvesta till Veidekke Villatomter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Kälvesta 1:3 m.fl. till Veidekke Villatomter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 27
Växel 08-508 276 00
anna.savas@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Veidekke Villatomter AB, nedan kallat bolaget, föreslås få markanvisning för ny bostadsbebyggelse på två markområden invid Björnmossevägen i Kälvesta. Genom områdena löper idag ett kraftledningsstråk, som på ett par års sikt kommer att markförläggas inom ramen för projektet Stockholms Ström.

Bolaget har tagit fram ett förslag som innehåller ca 60 bostäder i främst radhus, med inslag av kedjehus. Småhusen avses säljas med äganderätt eller upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 950 000 kr per radhustomt respektive 1 100 000 kr per kedjehustomt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Överskottet bidrar indirekt till att finansiera stadens kostnader för nedläggning av kraftledningar inom projektet Stockholms Ström.

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 i detta tidiga skede uppgå till ca 9 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 59 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-11-05.

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

Kontoret har bedömt att markområdena inte har några särskilda rekreations- eller landskapsvärden. Gångstråken som löper genom områdena har dock en viktig funktion och avses bibehållas i ett omlagt läge mellan föreslagen och befintlig bebyggelse. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa bra bostadsmiljöer och är väl anpassat till närmiljön och intilliggande bebyggelse.

Bakgrund till markanvisningen

Veidekke har ansökt om markanvisning på två delområden belägna invid Björnmossevägen i Kälvesta. Det ena delområdet är beläget utmed Björnmossevägens östra sida och det andra är beläget strax norr om Björnmossevägen och väster om Soprangränd, alldeles intill gränsen mot Järfälla kommun.

Områdena genomkorsas idag av ett kraftledningsstråk (Hamra-Beckomberga) som kommer att markförläggas inom de närmaste åren, varvid områdena blir möjliga att bebygga med bostäder. Staden har inom projektet Stockholms Ström finansierat en stor del av nedläggningen av kraftledningarna inom staden, främst med anledning av de exploateringsmöjligheter som skapas.

Markområdena är i gällande detaljplaner utlagda som park eller naturmark.

Det östra markområdet utgörs av en gräsyta med inslag av barr- och lövträd samt buskar. Området är obebyggt sånär som på en pumpstation för vatten som avses bibehållas. Genom området löper en gångväg parallellt med Björnmossevägen.

Det norra markområdet utgörs av en relativt plan, öppen gräsyta med buskar och inslag av barr- och lövträd. Inom området finns upptrampade stigar som leder till ett naturmarksområde och till bostadsområden i Järfälla kommun.

Kollektivtrafikförbindelser till området är begränsade, området försörjs enbart med busstrafik. Längs Björnmossevägen går busslinje 116 som trafikerar sträckan Spånga station- Vällingby.



Översiktskarta

Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning av staden. Det ingår i en koncern och är ett helägt dotterbolag till Bällsta Fastighet AB som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Veidekke

Bostad AB, som under de senaste fyra åren fått nio markanvisningar om totalt 354 lägenheter.

I stadsdelen Kälvesta uppgår andelen bostäder i småhus till närmare 100 %. Merparten av bostäderna utgörs av 4 rum och kök eller större (källa "Statistik om Stockholm" 2013).

Under de tre senaste åren har inga markanvisningar lämnats i Kälvesta.

Småa AB kommer att uppföra 34 rad-/kedjehus inom projektet Tumultet som ligger på gränsen mellan Lunda och Kälvesta. Anläggningsarbeten har startat och byggstart beräknas till våren 2015 med inflyttning under år 2016.

För delområdet längs med Björnmossevägens östra sida har även Wallenstam ansökt om markanvisning. Mot bakgrund av kommunfullmäktiges beslut 2008 där staden finansierar en stor del av nedläggningen av kraftledningarna bedömer kontoret att en försäljning av marken som ger intäkter till staden är motiverad.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter, varav ca tre fjärdedelar i radhus och en fjärdedel i kedjehus. Bolaget föreslår småhusen ska säljas med äganderätt alternativt upplåtas med bostadsrätt.

Angöring till den nya bebyggelsen föreslås ske via smala kvartersmarksgator som ansluter till Björnmossevägen. Det norra området väster om Soprangränd föreslås bebyggas med ca 30 radhus och för området öster om Björnmossevägen föreslås en blandning av kedjehus och radhus, totalt ca 30 st. Kedjehusen kan placeras närmare gatan än radhusen då en bullerskyddad terrass i sydvästläge kan tillskapas ovanpå carport mellan husen. Husen föreslås uppföras i två våningar. Förslaget är utformat för att väl ansluta till omgivande befintlig bebyggelse i Kälvesta som huvudsakligen består av en- och tvåvånings villor och radhus.



Skiss som visar föreslagen bebyggelse

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsnämndens innehåll och utformning kommer att prövas i 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 den blivande kvartersmarken för 950 000 kr per radhusomt respektive 1 100 000 kr per kedjehusomt, med värdetidpunkt oktober 2014. Priset skall justeras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdet, efter index kopplat till prisutvecklingen på småhus.

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande. Avtalet tecknas även med Veidekke Bostad AB, som

åtar sig att solidariskt ansvara för fullgörandet av bolagets åtaganden.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-11-05 (dnr E2014-00580).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 950 000 kr per radhustomt respektive 1 100 000 kr per kedjehustomt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Överskottet är en del i stadens finansiering av projektet Stockholms Ström.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå då de nya bostäderna angörs från kvartersmarksgator.

Investeringsutgifterna bedöms i detta tidiga skede uppgå till ca 9 mnkr och avser främst omläggning av gångvägar och ledningar, grönkompensation, utredningar, administration mm. De framtida driftskostnaderna för staden förväntas inte öka.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 59 mnkr.

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. Projektet överensstämmer med stadens mål att öka bostadsbyggandet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontoret bedömer att områdena inte har några betydande rekreations- eller landskapsvärden. Genom områdena löper dock gångstråk som har stor betydelse för möjligheten att använda och uppleva stadens

friytor och grönstruktur. Det är viktigt att denna funktion kvarstår även efter en exploatering, exempelvis genom omläggning av gångvägar och genom att släpp skapas mellan tillkommande bebyggelse och befintlig.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten och utformning av bebyggelsen med hänsyn till buller från Björnmossevägen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom grönyta ianspråkats för exploateringen kommer grönkompensation att ingå i projektet. Kvarvarande parkmark inom området avses upprustas och förslag till ytterligare kompensationsåtgärder kommer att utredas vidare under planprocessen i dialog med stadsdelsförvaltningen.

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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha några nämnvärda 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 två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms ske under år 2018.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas, preliminärt år 2016.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för projektet kan påverkas om den planerade rivningen av kraftledningsstråket skulle försenas.

Mark- och grundförhållanden inom området, omhändertagande av dagvatten samt eventuell översvämningsrisk från ett närliggande öppet dike på gränsen till Järfälla är frågor som måste studeras vidare under planprocessen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positivt till förslaget.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder samt att det innebär en väl anpassad förtätning av stadsdelen och har förutsättningar för att skapa bra boendemiljöer. Projektet bidrar också till finansieringen av Stockholms Ström.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto