



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-01-24

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Vinsta 5:1
m fl vid Lövestavägen i Hässelby Gård till Ikano Bostaden
AB, ca 140 lgh, och till Familjebostäder AB, ca 90 lgh.
Inriktningsbeslut.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet. (Inriktningsbeslut)
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för uppförande av ca 90 hyreslägenheter inom fastigheten Vinsta 5:1 m fl intill Lövestavägen till Familjebostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för uppförande av ca 140 bostadsrättslägenheter inom fastigheten Vinsta 5:1 intill Lövestavägen till Ikano Bostaden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

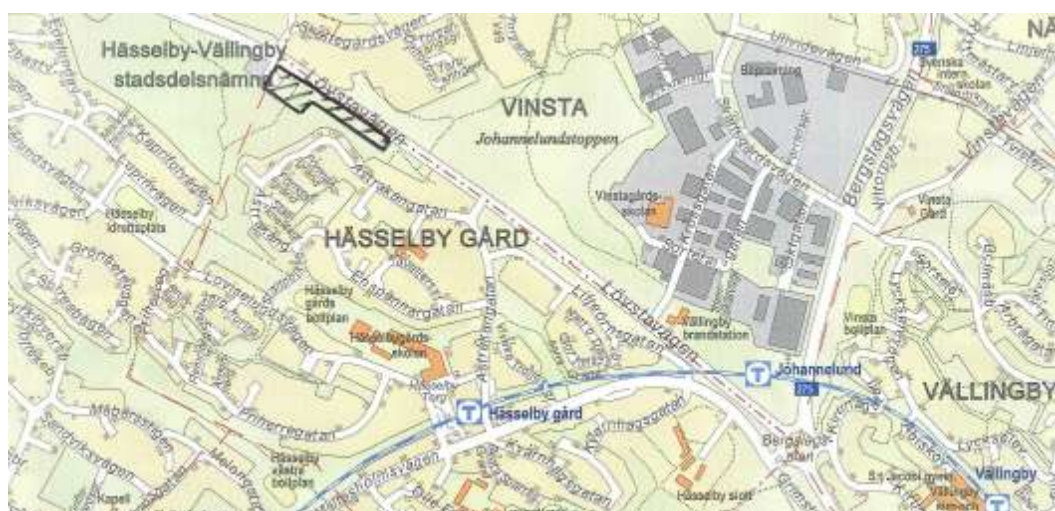
Bostadsprojektet omfattar omkring 230 lägenheter inom ett område på södra sidan av Lövvstävågen intill Skogsstjärnan i Hässelby Gård. Mark anvisas till Familjebostäder AB för byggande av ca 90 hyreslägenheter och till Ikano Bostaden AB för byggande av ca 140 bostadsrättslägenheter. Genomförandetiden beräknas till två år med början 2010. I samband med bostadsbyggande rustas Lövvstävågen upp med kantsten, ny belysning m m och med trädplanteringar på båda sidor om vägen.

Inom det anvisade området finns idag ett upplag på mark som Stockholm Entreprenad arrenderar. Stockholm Entreprenad kommer att ersättas med arrende på annan plats. Bebyggelsen tar grönytor nära Lövvstävågen i anspråk. Grönyterna är bullerstörda, har slyig vegetation och bedöms inte värdefulla för rekreation.

Förslaget med bostadsbebyggelsen och upprustning av Lövvstävågen knyter an till de bostadshus som nyligen byggts intill Lövvstävågen i Hässelby Gård, där samtidigt Lövvstävågen har rustats upp utmed en sträcka av 350 meter till allé. Ungefär 200 lägenheter har byggts på södra sidan av Lövvstävågen och på norra sidan av Lövvstävågen pågår planarbete för ytterligare 500 lägenheter. Planen för Johannelundstoppen m m kommer att ställas ut under första kvartalet år 2008.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 16 januari 2008.

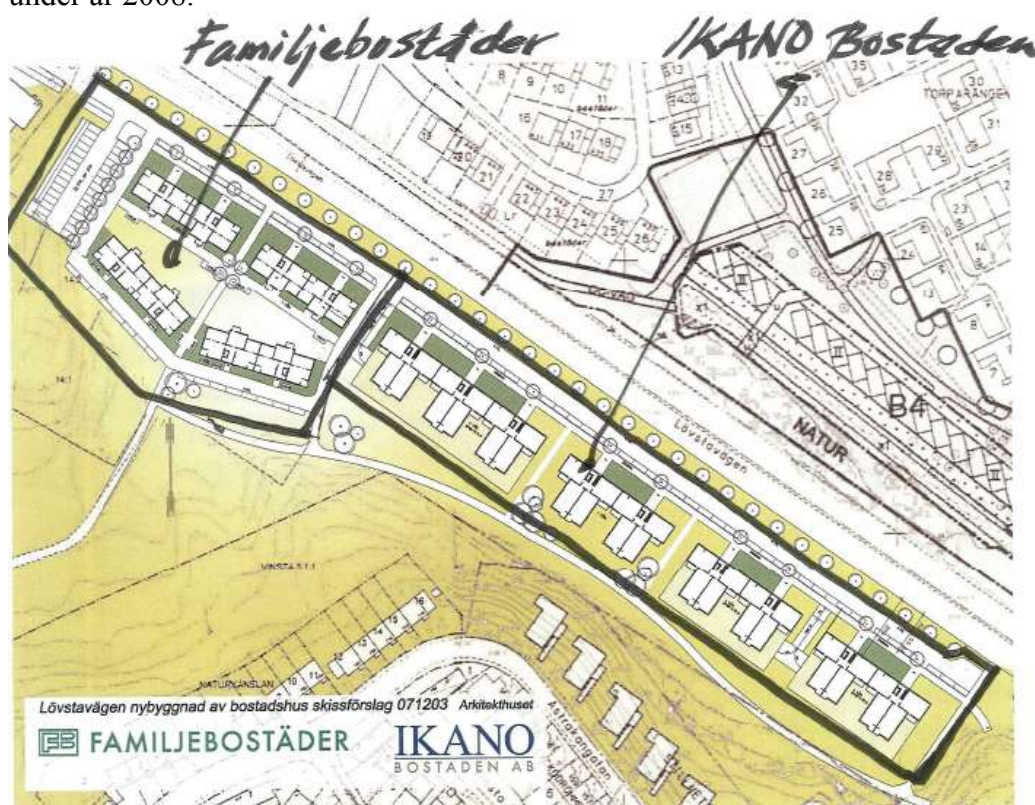
Projektet bedöms, enligt investeringsanalysen, ge ett positivt nettonuvärde om 30 mnkr eller 132 000 kr/ lägenhet.



Bakgrund

Ett nytt sammanhängande bostadsområde håller på att växa fram på båda sidor om Lövstavägen i Hässelby Gård och Vinsta. Under senare år har ett par hundra bostadsrättslägenheter byggts söder om Lövstavägen i Hässelby Gård. Peab har uppfört totalt 183 bostadsrättslägenheter inom fastigheterna Tamburen 1 och Farstun 2 och Småa har uppfört 25 bostadsrättslägenheter inom kv Stillheten 2. I samband med detta har Lövstavägen rustats upp. Från att ha varit en ganska trist landsortsväg har Lövstavägen utformats som en allé. Ca 350 meter av Lövstavägen har försetts med ny belysning, kantsten och planterad mittremsa samt trädplanteringar på båda sidor av vägen. Lövstavägens upprustning har finansierats inom exploateringsprojektet. Avsikten har varit att fortsätta upprustningen i samband med nya exploateringsprojekt.

På vägens norra sida pågår planarbete, Johannelundstoppen m m, för ytterligare 500 lägenheter. Inom planområdet finns även plats för daghem. Byggstart för området beräknas till 2008/2009 under förutsättning att planen vinner laga kraft under år 2008.



Familjebostäder och Ikano Bostaden AB har sökt markanvisningar på Lövstavägens södra sida. Förslaget knyter an till ovanstående beskrivna projekt.



Familjebostäder AB har ansökt om markanvisning för bostadsbebyggelse omfattande ungefär 90 hyreslägenheter och Ikano Bostaden AB har ansökt om markanvisning för byggande av ca 140 bostadsrättslägenheter. Byggbolagen har redovisat ett gemensamt förslag med ca 230 lägenheter. De två byggbolagen har tidigare samarbetat i några nybyggnadsprojekt i Stockholm varvid bolagen har utvecklat ett koncept med låga byggkostnader med bibehållen kvalitet i boendemiljön.

Stockholms stad äger marken inom området. Till största delen ligger området inom Vinsta 5:1. En ny detaljplan behövs för bebyggelsen. Inom en del av området har Stockholm Entreprenad arrende för upplag m m.

Inom Hässelby Gård överväger hyresrätter i bostadsbeståndet. Enligt USK 31 dec 2006 är andelen 83 %. Bostadsrätterna uppgår till 5 %. Nybebyggelsen i denna markavvisning är till 40 % hyresrätt och 60 % bostadsrätt.

Utbyggnadsförslag

Syftet med projektet är att utveckla Hässelby Gård och göra området vid Lövestavägen mer attraktivt. En omdaning har startat för några år sedan då Lövestavägen byggdes om till en stadsmässig gata. I föreliggande förslag fortsätter denna omvandlingsprocess.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Marken för bostadshusen med hyresrätt upplåts med tomrätt medan mark för bostadsrätts kommer att säljas för 5 200 kr/kvm ljus BTA. Enligt upprättat förslag till markanvisningsavtal ska marken överlåtas till Ikano till ett pris av ca 70 mnkr. Priset justeras över tiden om marknadspriset förändras från december 2007. Merparten av parkeringen ska ske i garage, dock minst 70 %. Resterande parkering föreslås ske som kantstensparkering på kvartersgator.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år till 2009/10. Mot bakgrund av detta planerar bolagen byggstart till år 2010 och första inflyttning bedöms till år 2011.

Genomförandebeslut för förslaget bör kunna föreläggas exploateringsnämnden för beslut i slutet av 2009. Stadens markarbeten med upprustning av Lövestavägen bedöms kunna ske under år 2011.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga större risker med förslaget torde föreligga. Bebyggelseplanerna förutsätter dock att Stockholm Entreprenads arrende kan avvecklas. Exploateringskontoret kommer att erbjuda Stockholm Entreprenad annan lämplig plats som ersättning för arrendet.

Ekonomi

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels säljas. Exploateringsgraden är 1,1. Utifrån förslaget beräknas inkomsterna uppgå till ca 87 mnkr, varav markförsäljningen utgör 73 mnkr och det s k avgäldsunderlaget 14 mnkr.

Projektets exploateringskostnad per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 168 000 kr i fast prisnivå. Utgifterna för projektet avser främst ombyggnad av gata och upprustning av park.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringarna från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både investerings- och driftsmässigt. Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om 30 mnkr eller 132 000 kr/lgh.

Budgetkonsekvenser- Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 45 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 76 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,4	-1,4	-1,2	-38,8	-2,7	-44,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,4	-1,4	-1,2	-38,8	-2,7	-44,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	75,7	0,0	0,0	75,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2008 – 2011 och medel skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.



Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser												
Drift											2018 &	
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	senare	Totalt
Resultatpåverkan ExplN												
Löpande intäkter/												
kostnader	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0	-1,9	-1,9	-1,8	-1,8	-1,7	Max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-1,3	-1,2	-1,2	-1,2	-1,1	-1,1	-1,1	Max -1	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	75,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	75,3
Summa resultat- påverkan nämnd	0,0	0,0	76,0	-2,6	-2,5	-2,4	-2,4	-2,4	-2,1	-2,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN												
Driftskostnader												
TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader												
trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultat- påverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,7 mnkr per år.

De sammanlagda driftskostnaderna vilka omfattar bl.a. kapitalkostnader för exploateringskontoret, driftskostnader för trafikkontoret, reavinst/förlust m m beräknas uppgå till ca 2,5 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Förändringar kan ske under detaljplaneprocessen, t ex kan antalet lägenheter förändras. Inkomsterna påverkas direkt av byggrätten. Inkomsterna påverkas även av förändringar av tomträttsavgälder och justeringar av markpris.

Kostnader för anläggningsarbeten är antaget efter de pris som gäller idag och variationer kan förkomma över tiden.

Slutsats-ekonomi

Projektet ger ett överskott i sin nuvarande utformning.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har genomfört miljöutredningar i bostadsprojekt som ligger i anslutning till det nya markområdet. Enligt dessa är de viktigaste miljöfrågorna buller och luftkvalitet från trafiken, transport med farligt gods och grönsamband. En särskild utredning kommer att göras för det aktuella området under planprocessen.

Buller och luftkvalitet

I de tidigare projekten har bedömningen varit att luftkvaliteten vid Lövstavägen är acceptabel men att bullret från trafiken är en faktor att ta hänsyn till vid utformning av området. Fasaden kan komma att behöva ljudisolas och lägenheterna göras genomgående med sovrum mot den tysta sidan. Gården och skogen bakom byggnaderna kommer att bli tystare eftersom husen dämpar trafikbullret.

Transport med farligt gods

Länsstyrelsen rekommenderar att transporter med farligt gods ska kunna ske på Lövstavägen. Detta ställer krav på skyddsavstånd och skyddsåtgärder vid byggande av bostäder nära vägen och frågan kommer att utredas vidare i detaljplanprocessen.

Grönsamband

Söder om upplaget finns ett vackert skogsparti, Carl Bondes skog. Norr om Lövstavägen finns Johannelundsområdets rekreationsområde. En stig och en gångbro över Lövstavägen förbinder dessa områden. Bedömningen är att det är viktigt att behålla grönsambandet mellan Carl Bondes skog och grönområdet vid Johannelundstoppen. Byggnaderna i förslaget har placerats med tanke på att förbindelsen mellan de två rekreationsområdena behålls.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området som tas i anspråk för bebyggelsen består till en del av upplag och till en del av obebyggd mark närmast Lövstavägen. Vegetationen närmast Lövstavägen består mest av sly och bedöms av exploateringskontorets landskapsarkitekter som mindre värdefulla grönytor. Området är bullerutsatt och har inget direkt rekreativvärde. Kompensation för ianspråktagen mark kommer att ske. En del i detta



är den trädplantering som kommer när Lövstavägen byggs om till allé. Vidare föreslås att den stig som förbinder de två grönområdena enligt ovan rustas upp och att vegetationen förstärkas utmed denna.

Stockholm Entreprenads arrende används som upplag för byggmaterial m m. Inom detta område finns möjlighet för byggbolagen att anlägga gröna gårdar och plantera träd i samband med genomförandet av bostadsbebyggelsen.

- Tillgänglighet

Området är tillgängligt för rörelsehindrade.

- Service och kommunikation

Gångavstånd till Hässelby Gård är ca en km. Ett flertal busslinjer finns utmed Lövstavägen och kollektivtrafikläget bedöms gott.

- Framkomlighet

Framkomligheten för fordon längs Lövstavägen påverkas inte. Vägen har två körfält i vardera riktningen och befintlig korsning kan användas.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med stadens mål att bygga nya bostäder med blandade upplåtelseformer. Här finns både bostadsrätt 60 % och hyresrätt 40 %.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet innebär att ytterligare arbetstagare kan flytta in i regionen.

-Påverkan på barn

Biltrafiken är intensiv på Lövstavägen. Bebyggelsen skärmar av trafiken och vänder gårdssidan mot natur- och skogssidan. Alla vistelseplatser för barn förläggs mot byggnadens gårdssida. En gångbro finns redan över Lövstavägen och medger en säker övergång till rekreationsområdet vid Johannelundsområdet för barn och barngrupper.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har samrått med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret angående förslaget.

Kontoret har även haft samråd med stadsdelsförvaltningen och sänt över förslagsskiss till förvaltningen. Stadsdelen kommer att återkomma om behov av t ex gruppboende föreligger i området.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Kontoret har samrått med Stockholm Entreprenad som har arrende på området.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det föreslagna bostadsområdet och fortsatt upprustning av Lövstavägen i Hässelby Gård/Vinsta kommer att höja kvaliteten i området. Bebyggelseförslaget kommer att påverka området positivt när upplaget är borta och den slyiga trädvegetationen ersätts med träd i alléplanteringen. Lövstavägen får en elegant utformning istället för nuvarande karaktär av landsortsväg.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet samt träffa erforderliga markanvisningsavtal med Ikano Bostaden AB och Familjebostäder AB.

Slut