



Elisabeth Rosenberg  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 287 24  
elisabeth.rosenberg@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-05-24

**Markanvisning för bostäder inom fastigheterna  
Snödroppen 28 och Hässelby Villastad 28:1 till  
Sköndals Projektering AB och AB Castellen  
Förvaltning, samt för förskola inom fastigheten  
Hässelby Villastad 28:1 i Hässelby Villastad till  
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Snödroppen 28 och Hässelby Villastad 28:1 till Sköndals Projektering AB och AB Castellen Förvaltning och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Hässelby Villastad 28:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

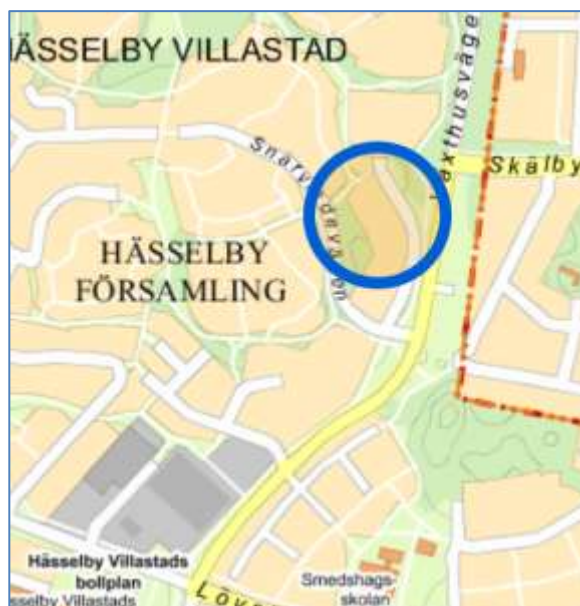
Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

## Sammanfattning

På fastigheten Snödroppen 28 ligger idag en förskola, upplåten med tomträtt till SISAB. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler förskoleplatser. Ett förslag har tagits fram som innebär att befintlig förskola rivs och en ny med 8 avdelningar byggs på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Fastigheten Snödroppen 28 samt en del av Hässelby Villastad 28:1 kan då användas till nybebyggelse av ca 16-18 radhus. Området för ny förskola föreslås anvisas och upplåtas med tomträtt till SISAB.



Översiktskarta

Exploateringskontoret inbjöd i februari månad 2012 till markanvisningstävling för området med radhus. Det högsta anbudet lämnades av Sköndals Projektering AB och kontoret föreslår att området anvisas till dem. Sköndals Projektering AB, nedan kallat Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 010 000 kr/radhusomt. Bolaget är nybildat och helägt av AB Castellen Förvaltning och därför undertecknar båda bolagen markanvisningsavtalet. Försäljningsinkomsterna beräknas till 17 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-05-14. Förskolan kommer att upplåtas med tomträtt och avgäldsunderlaget beräknas till ca 1,8 mnkr.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Förslaget medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen.



*Ortofoto*

## **Bakgrund**

På fastigheten Snödroppen 28 ligger idag en förskola, upplåten med tomträtt till SISAB. Enligt gällande detaljplan är fastigheten avsedd för småhusbebyggelse. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler platser varför möjligheterna för en till- och ombyggnad har utretts. Man har dock inte hittat någon bra lösning. Ett alternativ till ombyggnad är att riva befintlig förskola och bygga en ny med 8 avdelningar på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Stadsbyggnads-



kontoret och exploateringskontoret bedömer att tomten är lämplig för en förskola. SISAB har ansökt om markanvisning för förskola inom detta område.

Om den gamla förskolan rivs, kan fastigheten Snödroppen 28 samt en del av Hässelby Villastad 28:1 användas till nybebyggelse av radhus. Kontoret bedömer att området rymmer 16-18 radhus.

I stadsdelen Hässelby Villastad utgörs 23 % av bostäderna av flerfamiljshus och 77 % av bostäderna av småhus. Stadsbyggnadskontoret anser att tillkommande bebyggelse bör anpassa sig till övrig bebyggelse i närområdet som främst utgörs av villor, rad- och kedjehus.

I områdets närhet, i kvarteret Krysanterum, vid Växthusvägen, finns en ny detaljplan för ca 40 lägenheter i låga flerbostadshus och 23 stycken radhus. Byggnad av radhusen beräknas starta under våren/sommaren 2012.

### **Tidigare beslut**

Den del av området som gränsar till Snårvindevägen markanvisades 2009-11-19 till IKANO Bostaden AB för byggnad av flerbostadshus, men markanvisningen har gått tillbaka till staden. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. SISAB har tidigare gjort en ansökan om detaljplaneändring för om- och tillbyggnad av befintlig förskola på Snödroppen 28. Det detaljplanearbetet har dock aldrig påbörjats.

### **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av 16-18 radhus samt en förskola med 8 avdelningar för 144 barn. Angöring till planerad ny förskola och de nya radhusen kommer att ske från en ny allmän gata från Snödropsgränd. Skissen nedan visar förslaget med områden för nya radhus, ny förskola och ny gata med vändplan.

Exploaterings närmare innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



*områden för nya radhus, ny förskola och ny gata*

## Markanvisningstävling

Exploateringskontoret inbjöd i februari månad 2012 till markanvisningstävling för området med radhus, se bilaga 1. Inbjudan annonserades på stadens webbplats och sändes ut till ca 100 byggherrar. Inkomna förslag bedömdes utifrån angivet pris uttryckt i kr per radhustomt. Kontoret har fått in 5 giltiga anbud, se nedan. Det högsta anbudet lämnades av Sköndals Projektering AB (org.nr. 556880-3885). Bolaget är nybildat och helägt av AB Castellen Förvaltning och därför undertecknar båda bolagen markanvisningsavtalet.

Kontoret fick även två anbud som inte följt tävlingsförutsättningarna och har därför ej beaktats.



Anbudsgivare	Erbjudet pris kr/radhustomt
Sköndals Projektering AB	1 010 000
Anbud	890 000
Anbud	700 500
Anbud	401 000
Anbud	400 000

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

#### **Radhus**

Ett förslag till markanvisningsavtal har upprättats. Enligt detta ska Bolaget efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark för småhus. Markområdena kommer att säljas till det pris som erbjudits av Bolaget i samband med markanvisningstävlingen. Köpeskillings storlek skall justeras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdet, efter index kopplat till prisutvecklingen på småhus. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-05-14 (dnr E 2012-383-482).

Parkering ska ske på tomtmark. Gällande parkeringsnorm är 2,0 platser per radhus. 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 m m.

Bolaget är nybildat och har tidigare inte fått någon markanvisning i staden. Ett annat av AB Castellen Förvaltning ägt bolag (Deli Bygg & Montage AB) har under de senaste åren fått en markanvisning om 14 lägenheter på Södermalm.

#### **Förskola**

Stadsdelförvaltningen har gett SISAB (nuvarande tomträttshavare till Snödroppen 28) i uppdrag att planera samt därefter bygga och förvalta en ny förskola. SISAB har ansökt om en markanvisning för förskola. Med anledning av detta föreslår exploateringsnämnden att det aktuella markområdet anvisas till SISAB enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Ett förslag till markanvisningsavtal med SISAB för





förskola har upprättats. Den nya förskoletomten kommer att upplåtas med tomträtt till SISAB.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

Marken för radhusen kommer att säljas. Förskoletomten kommer att upplåtas med tomträtt till SISAB. Avgäldsunderlaget för tomträtten beräknas till 1,8 mnkr och försäljningsinkomsterna till 17 mnkr.

Stadens utgifter avser främst byggande av ny gata, rivning av förskola, ledningsflytt och kompensationsåtgärder för att grönytor tas i anspråk. Utgifterna beräknas till ca 7 mnkr.

SISAB kommer att bygga och förvalta den nya förskolan som stadsdelsförvaltningen sedan hyr.

Plankostnaderna kommer att fördelas mellan Bolaget och SISAB med hänsyn till förskolans respektive radhusens del i planarbetet. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen står Bolaget för. SISAB står för projekteringsrisken för förskolan. Staden har risk för förgävesprojektering av allmänna anläggningar.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

#### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet bidrar till stadens mål att markanvisa 5000 lägenheter under 2012.

#### **Förskola**

Projektet bidrar till att tillgodose behovet av förskoleplatser i stadsdelen.

#### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivande områden.



### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Området har idag inga särskilda rekreations- eller landskapsvärden och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. Åtgärder för att förstärka ekologiska och/eller sociala värden i något grönområde i stadsdelen kan göras om det finns behov. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

### **Tillgänglighet**

Utemiljön kring den föreslagna bebyggelsen skall planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

### **Påverkan på barn**

Byggande av en ny förskola, som rymmer fler avdelningar och är modern och funktionell, bidrar till att tillgodose behovet av förskoleplatser i stadsdelen. En gångbana utefter den nya gatan kommer att anläggas för att barnen ska kunna gå säkert till och från förskolan. Den nya förskolan får en egen gård med gott om plats för lek och utevistelse.

### **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.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. För att undvika behov av en tillfällig lösning för den gamla förskolan planeras den nya förskolan att byggas innan den gamla rivs. Detta innebär att byggandet av radhusen, som ska stå på den gamla förskolans plats, samt den nya tillfartsgatan ej kan påbörjas innan denna rivits. Byggandet av radhusen på den östra sidan av Snödroppsgränd kan dock påbörjas tidigare.

Mot bakgrund av detta beräknas tidigast möjlig byggstart av de första radhusen till år 2014 och första inflyttning till år 2015. Den nya förskolan beräknas kunna byggas under år 2014 och tas i drift i början av år 2015. Den andra etappen radhus kan då börja byggas under år 2015 och inflyttning ske under år 2016.



Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören, preliminärt 2:a kvartalet 2013. Inriktningsbeslut samt genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Beslut om att riva den gamla förskolan och bygga en ny måste godkännas av stadsdelsnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott innan detaljplan för ny förskola kan antas. Om man inte får ett godkännande angående förskolan måste projektet arbetas om. Med den gamla förskolan kvar kan radhusbebyggelsen istället placeras utefter Snårvindevägen.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler förskoleplatser och anser att detta är en bra lösning. Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är möjlig att prova för bostadsbebyggelse och ny förskola.

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

### **Planbeställning**

Den föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Förslaget medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen.

### **Slut**