

**Handläggare**  
Linda Belfrage  
08-508 265 03**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-09-25

## **Markanvisning för Bostäder inom fastigheten Hässelby Villastad 28:1 i Hässelby Villastad till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Svenska Hem i Bromma Mark X AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för Bostäder inom fastigheten Hässelby Villastad 28:1 till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Svenska Hem i Bromma Mark X 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 03  
Växel 08-508 276 00  
linda.belfrage@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och dess dotterbolag Svenska Hem i Bromma Mark X AB (härefter gemensamt kallade bolaget) har inkommit med en markanvisningsansökan för ca 50 bostadsrättslägenheter inom fastigheten Hässelby

Villastad 28:1 i Hässelby Villastad. Marken är idag obebyggd och består till större delen av en gräsbevuxen backe. Genom området går idag en kraftledning som ska rivas. Området är idag planlagt som park.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4200 kr/kvm ljus BTA. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms bli lägre än 10 mnkr varför beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 19 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-06-18.

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

Exploateringskontoret ställer sig positiva till förslaget.

Förslaget är en del i Stadens finansiering av projekt Stockholms Ström.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter i stadsdelen Hässelby Villastad.

Svenska Hem i Bromma AB och Svenska hem i Bromma Mark AB har sedan 2011 fått tre markanvisningar om totalt 155 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för ändamålet park.

Över norra tredjedelen av området går idag en kraftledning som ska rivas. Rivningen sker inom projektet Stockholms Ström som kommunfullmäktige beslutade om 2009.

Området används idag som pulkabacke och annan rekreation. Omgivande bebyggelse är av blandad ålder och blandad karaktär med radhus och villor. Antal bostäder i flerbostadshus i Hässelby Villastad var 2013 ca 1200 av dessa är 1,3% allmännyttan, 60,1% hyresrätter hos andra hyresvärdar än allmännyttan och 38,6% är

bostadsrätter. Hässelby Villastad domineras av småhus som står för ca 77% av bostäderna. (Källa: [www.statistikomstockholm.se](http://www.statistikomstockholm.se))



*Områdesbild*

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 50 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



*Markanvisat område*

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4200 kr/kvm ljus BTA. Priset förutsätter ett p-tal om 1,0 i garage under mark.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-06-18 (dnr E 2013-384-1437).

Staden tecknar markanvisningsavtal med båda bolagen Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och dotterbolaget Svenska Hem i Bromma Mark X AB. Bolagen har då vard och ett solidariskt ansvar för åtagandet gentemot staden.

### **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 4200 kr/kvm ljus BTA. Priset förutsätter ett p-tal om 1,0 i garage under mark.

Inga större kostnader 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 bidrar till att nå stadens bostadsbyggnadsmål.

Den aktuella exploateringen avser 50 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 470 lägenheter i bostadsrätt.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering är främst kompensation för ianspråktagen grönmärk.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

### 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

### Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka barns lek och utevistelse mycket. Dock tas en pulkabacke i anspråk, möjlighet

att ha kvar funktionen ska utredas i planarbetet. Det finns både naturmark och skola i närheten.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden är när överenskommelse om exploatering träffas med exploitören. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 2016 .

### **Risker och osäkerheter**

Projektet bedöms ha små risker. Den största risken är tidsförsening och då främst att ny detaljplan kan ta längre tid än beräknat.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Trafiknämnden påverkas då en återvinningsstation måste lokaliseras om.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av flerbostadshus i stadsdelen. Projektet är en del av finansieringen av stadens kostnad för projektet Stockholms Ström som kommunfullmäktige beslutade om 2009.

## **Slut**