

**Handläggare**  
Anna-Greta Holmbom Björkman  
08-508 267 77**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-02-19

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Nälsta 5:2 i Nälsta till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Svenska Hem i Bromma Mark XVII AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Nälsta 5:2 till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB och Svenska Hem i Bromma Mark nr XVII 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  
Avdelningschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 267 77  
Växel 08-508 276 00  
anna-greta.holmbom@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoretGustaf Schneider  
Enhetschef

## Sammanfattning

Markanvisning föreslås till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB (koncernbolaget) och Svenska Hem i Bromma Mark nr XVII (projekt drivande bolag) för byggande av ca 84 lägenheter med bostadsrätt inom ett område intill Täbylundsvägen i Nälsta. Koncernbolaget och projektbolaget kallas nedan gemensamt för Bolaget. Målet med markanvisningen är att skapa nya bostäder i stadsdelen Nälsta inom stadsdelsförvaltningen Hässelby-Vällingby. Genom Stockholms stads investeringar i kraftledningsomläggning inom projektet Stockholm Ström har mark frigjorts för bostadsbyggande. Detta förslag har tillkommit genom denna ledningsomläggning. Utöver ledningsområdet ingår ett område mellan ledningen och ett villaområde i markanvisningsförslaget, se Bilaga 1.

Området för bebyggelsen är strax intill grönområdet Nälstastråket och inom gångavstånd till Vällingby Centrum och Råcksta. I Nälsta finns mestadels villor och radhus samt några få bostadshus med lägenheter. Antalet småhus/radhus var enligt stadens statistik 2013 knappt 1700 och antalet lägenheter i flerfamiljshus drygt 400 (varav knappt hälften är hyresrätter).

Bolaget har sökt markanvisning för att bygga 84 bostadsrättslägenheter i 6 punkthus. Garage planeras för ca hälften av parkeringsbehovet.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6300 kr per kvm ljus BTA.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslutet om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 8 mnkr.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 37,8 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-01-21.

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

Exploateringskontoret ser positivt på att ca 80 nya bostäder byggs i västerort och att lägenheter i flerfamiljshus byggs i bostadsområdet Nälsta som med detta förslag får en större variation av boendeformer.

## Bakgrund till markanvisningen

Genom Stockholms stads investeringar i projektet Stockholm Ström, dvs. omläggning av luftburna kraftledningar till markförläggning på annan plats inom kommunen, har mark frigjorts för bostadsbyggande. På detta sätt har ett område vid Täbylundsvägen i Nälsta intill Nälstastråket blivit byggbart.

Ledningarna är fortfarande kvar med inte strömförande. Nya ledningar är markförlagda på annan plats och Svenska Kraftnät förbereder nedmontering av stolpar och luftledningar som preliminärt kan ske under år 2016.

Ett grönområde mellan kraftledningsstråket och befintlig småhusbebyggelse ingår som en del i den föreslagna markanvisningen utöver det ovan beskrivna kraftledningsområdet.

Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB (koncernbolaget) och Svenska Hem i Bromma Mark nr XVII (projekt drivande bolag), nedan gemensamt kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 84 lägenheter på aktuellt område i Nälsta. Bolaget är ett mindre byggbolag i Stockholmsområdet som under de senare åren har genomfört några bostadsprojekt inom kommunen. Under de senaste fem åren har Bolaget erhållit två markanvisningar om totalt etthundratrettio lägenheter. Ingen ansökan finns för området förutom denna.

Stadsdelen Nälsta är huvudsakligen bebyggd med villor och radhus. Enligt stadens senaste statistik (Sweco 2013) är antalet lägenheter i småhusenheter knappt 1700 (1692 st). Antalet lägenheter i flerfamiljshus var samma år 407 st varav knappt hälften är hyresrätter. Allmännyttan har inga lägenheter i området.

Inom Nälsta är tillgången till byggbar mark starkt begränsad. Småhusområdet täcker större delen av stadsdelen. Omläggningen av kraftledningen ger möjlighet till nybebyggelse i Nälsta.

Inom gångavstånd från Nälsta finns stadsdelarna Vällingby och Råcksta. I Vällingby och Råcksta sammantaget fanns 2013 ca 6 500 lägenheter varav ca 2000 är bostadsrätter. Ca 1200 nya

lägenheter byggs inom det nya bostadsområdet i Råcksta i varierande upplåtelseformer.

Vällingby är en av stadens tyngdpunkter. Där finns butiker, service och tunnelbana samt bussterminal. Mellan Vällingby och Nälsta finns ett större grönområde, Nälstastråket, som är ett värdefullt rekreationsområde i västerort.



Orientering i området.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget till markanvisning vid Täbylundsvägen i Nälsta innehåller nybyggnation av 84 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Markanvisningens läge framgår av Bilaga 1.

Marken som föreslås anvisas är huvudsakligen inom stadens fastighet Vinsta 5:2 samt en mindre del i söder inom stadens fastighet Vinsta 5:1.

Bolaget har lämnat ett förslag till nybebyggelse med sex punkthus i tre till fyra våningar. Parkering föreslås ske i garage under mark för ca hälften av parkeringsbehovet. Många av lägenheterna är smålägenheter.



Idéskiss för bebyggelse inom föreslagen markanvisning.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens 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.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-01-21 (dnr E2014-02693).

## 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 37,8 mnkr per kvm ljus BTA.

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

Markanvisningen uppfyller stadens mål att bygga fler bostäder.

Den aktuella exploateringen avser 84 lägenheter i flerfamiljshus. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 2100 bostäder varav 1700 är i småhus. Det nya området kommer att ge en ökad variation av boendeformer i området samt främja en levande stadsmiljö i Nälsta.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning av området. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur grönområdet Nälstråket kan stärkas som rekreativt område.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativt område och områdets ekologiska värden.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

## 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 någon direkt påverkan på barn.

För barn inom området finns närheten till ytor för lek och idrott inom Nälstastråket. På andra sidan Täbylundsvägen finns en fotbollsplan och därtill en nyanlagd lekpark.

Skolor och förskola finns i Nälsta.

## 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 översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka tjugo månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller när genomförandebeslut samt godkännande av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ska träffas mellan Bolaget och exploateringsnämnden. Detta beräknas preliminärt ske vid årsskiftet 2016/17.

## Risker och osäkerheter

Kontoret har antagit att detaljplanearbetet kan starta om ett halvår. Ovan angiven tidplan är beroende av att detaljplanearbetet startar inom angiven tid samt att planen inte överklagas.

Borttagning av kraftledningen är en förutsättning för nybebyggelsen. Svenska Kraftnäts tidplan för nedtagning av kraftverksstolparna är preliminärt under år 2016. Inget tyder på att detta skulle försenas.

Kontoret har antagit att investeringar kommer att ske inom området i form av ledningsflytt och grönkompensation. Då dessa frågor kommer att utredas vidare under detaljplanearbetet är projektets antagna ekonomi osäker i detta skede. <y

## Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen om förslaget.

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är ett bra projekt och ser positivt på att området kompletteras med ökad variation av boendeformer.

## Slut

## Bilagor

1. Ortofoto