

Utlåtande 2016:68 RI (Dnr 123-556/2016)

Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark inom fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Ordlistan 1 i Bromma med Byggnads AB Abacus, Viktor Hanson Fastigheter AB, Äppelviken Utvecklings AB och Garageföreningen Västerled, ekonomisk förening
Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Ordlistan 1 och delar av Ulvsunda 1:1 omfattande investeringsutgifter om 71,0 mnkr. Utgifterna för år 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2017.
2. Försäljning av Ordlistan 1 och delar av Ulvsunda 1:1 till en försäljningsinkomst om ca 179,1 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

I juni 2008 markanvisades delar av fastigheten Ulvsunda 1:1 till Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB. Bebyggelsen har efter vidare

arbete och utredningar specificerats till två delområden längs Västerled, Nyängsvägen i Abrahamsberg och Koltrastvägen i Äppelviken.

I delområdet vid Nyängsvägen i Abrahamsberg ingår numera även fastigheten Ordlistan 1, vilken tidigare varit upplåten med tomträtt till Garageföreningen Västerled, ekonomisk förening. Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB har genom gemensamma dotterbolag förvärvat samtliga andelar i Garageföreningen Västerled ekonomisk förening och är därmed idag tomträttshavare enligt köp.

Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB har även under det gemensamma bolaget Stora Mossen Holding 4 bildat bolaget Äppelviken Utvecklings AB.

Bolagen ska inom den västra delen uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 80 lägenheter fördelade på åtta hus.

Bolagen ska inom del av Ulvsunda 1:1 uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 40 lägenheter fördelade på fyra hus.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att då markanvisningen lämnades redan år 2008 är det godtagbart att enbart bostadsrätter byggs och tillägger att det i kommande projekt i området bör prövas att upplåta marken i enlighet med målsättningen att bygga minst 50 % hyresrätter. Vidare konstaterar stadsledningskontoret att projektet väl uppfyller ambitionerna i investeringsstrategin.

Mina synpunkter

Stadens mål för nyproduktionen i Stockholm är rekordhöga. Det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020 och 140 000 bostäder till år 2030. För att sätta detta i perspektiv innebär det att ett Malmö ska byggas inom Stockholms stads gränser. För att lyckas med detta kommer det att behöva byggas och förtätas i hela Stockholm. Det föreslagna projektet ligger utmed Västerled i Bromma och ligger nära spårbunden kollektivtrafik och är därmed mycket lämpligt för förtätning. Stadsledningskontoret konstaterar att projektet enbart innehåller bostadsrätter och att det inte stämmer överens med stadens mål om fler hyresrätter, men att det är godtagbart då marken anvisades år 2008. Vi delar

därför också stadsledningskontorets uppfattning om att kommande projekt bör innehålla minst 50 % hyresrätter.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Överenskommelse om exploatering
3. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Ordlistan 1 och delar av Ulvsunda 1:1 omfattande investeringsutgifter om 71,0 mnkr. Utgifterna för år 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2017.
2. Försäljning av Ordlistan 1 och delar av Ulvsunda 1:1 till en försäljningsinkomst om ca 179,1 mnkr godkänns.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 4 maj 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Överenskommelsen om exploatering tecknas med de byggherrar som år 2008 fått en markanvisning på platsen samt dotterbolag till dessa bolag. Bolagen svarar solidariskt för fullgörande av de åtaganden och förpliktelser som följer av överenskommelsen. Överenskommelse om exploatering reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt villkoren för markförsäljning.

Västra delen

Bolagen ska inom den västra delen uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 80 lägenheter fördelade på åtta hus. Under bostadshusen ska ett parkeringsgarage med ca 110 parkeringsplatser anläggas. Boendeparkering ska omfatta ca 80 parkeringsplatser och ca 30 parkeringsplatser för uthyrning som ersättning för de befintliga garagelängor som tas bort.

Staden överlåter med äganderätt (friköp av tomträtt) till Garageföreningen Västerled ekonomisk förening fastigheten Ordlistan 1 för en överkommen preliminär köpeskilling om ca 19,9 mnkr.

Staden överlåter med äganderätt till Garageföreningen Västerled ekonomisk förening ca 6 135 kvm av fastigheten Ulvsunda 1:1 för att regleras in i Ordlistan 1 för en överkommen preliminär köpeskilling om ca 80,1 mnkr.

Östra delen

Bolagen ska inom del av Ulvsunda 1:1 uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 40 lägenheter fördelade på fyra hus. Under bostadshusen ska ett parkeringsgarage med ca 40 garageplatser anläggas.

Staden överlåter med äganderätt till Äppelviken Utvecklings AB ca 5 644 kvm av del av fastigheten Ulvsunda 1:1 för en överkommen preliminär köpeskilling om 75,5 mnkr kronor.

Ekonomi

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 71,0 mnkr. Stora utgiftsposter är ledningsomläggningar, flytt av mobilmast, flytt respektive nyanläggande av transformatorstationer samt ombyggnad av gata.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 179,1 mnkr i löpande priser. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett

positivt nettonuvärde om ca 100,0 mnkr motsvarande 851,0 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 10 mars 2016 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Ordlistan I och delar av Ulvsunda 1:1 omfattande investeringsutgifter om 71 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger för sin del kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Byggnads AB Abacus, Viktor Hanson Fastigheter AB, Äppelviken Utvecklings AB och Garageföreningen Västerled, ekonomisk förening, avseende Ordlistan I och delar av Ulvsunda 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 179,1 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

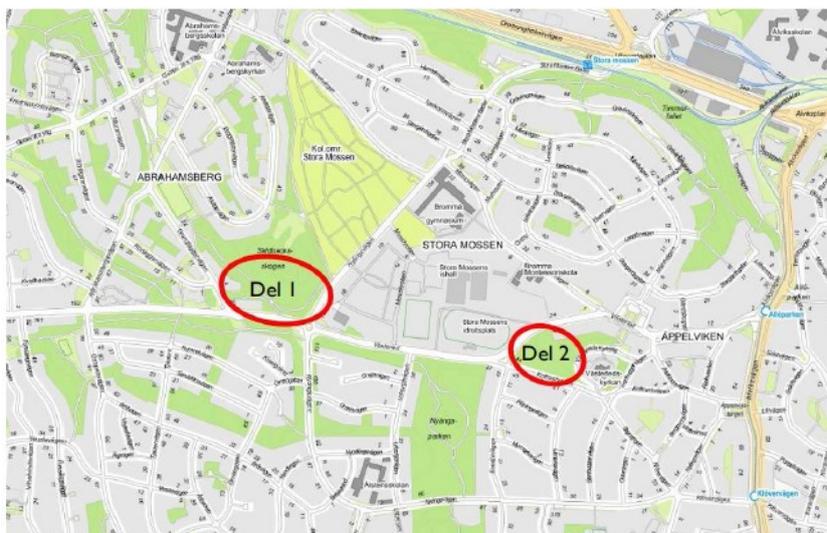
Särskilt uttalande gjordes av Elin Olsson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

I juni 2008 markanvisades delar av fastigheten Ulvsunda 1:1 för bostadsbebyggelse, till Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB. Bebyggelsen som från början var föreslagen på flera olika platser har efter vidare arbete och utredningar specificerats till två delområden längs Västerled, Nyängsvägen i Abrahamsberg (del 1 nedan) och Koltrastvägen i Äppelviken (del 2 nedan).

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



Planområdets läge i Abrahamsberg, Alsten, Stora Mossen och Äppelviken. Planområdet är uppdelat i västra (del 1) och östra delen (del 2).

I del 1 ingår numera även fastigheten Ordlistan 1 vilken tidigare varit upplåten av Staden med tomträtt till Garageföreningen Västerled, ekonomisk förening. Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB har genom gemensamma dotterbolag förvärvat samtliga andelar i Garageföreningen Västerled, ekonomisk förening och är därmed idag tomträttshavare enligt köp.

Projektet har under planprocessen förändrats i förhållande till vad som avsågs vid markanvisningen. Tidigare avsågs de befintliga parkeringsplatserna i garagelängorna på fastigheten Ordlistan 1 flyttas och ersättas med ett nytt underjordisk garage. Istället har nya förhandlingar skett mellan byggherrarna och garageföreningen vilket lett till att garageföreningen överlåtit sina andelar i tomträtten till byggherrarna, som i sin tur blivit tomträttsägare enligt köp. Denna lösning har föranlett att det blir två markförsäljningar och ett friköp av tomträtt till berörda bolag i detta ärende. Den slutliga köpeskillingen behandlas av expertrådet 2016-03-03.

Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB har även under det gemensamma bolaget Stora Mossen Holding 4 bildat bolaget Äppelviken Utvecklings AB som ska förvärva del av Ulvsunda 1:1 (del 2).

Befintlig bebyggelse i området består av en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Bebyggelse har uppförts successivt från 1930-talet och framåt. Den nya bebyggelsen innebär att bebyggd mark med garage inom Ordlistan 1 samt naturmark inom Ulvsunda 1:1 tas i anspråk. Platserna består idag av skogsmark med natur- och rekreationsvärden, men bedöms kunna bebyggas utan att väsentligt skada dessa värden. Promenadstigar inom naturområdena, vilka påverkas av exploateringen, ska enligt detaljplan samt överenskommelse om exploatering flyttas och på nytt ansluta till befintliga stigar så att allmänheten även fortsättningsvis på ett smidigt sätt kan röra sig i området.

En mobilmast står idag på platsen för den nya exploateringen. Masten ska flyttas och därmed frigörs plats för bostadsbebyggelse. Genom att göra gatuutformningen längs med Västerled mer stadsmässig jämfört med idag är avsikten att trafiksituationen på gatan förbättras. I och med fler bostäder knyts stadsdelarna Abrahamsberg, Stora Mossen och Äppelviken samman vilket är positivt ur trygghetshänseende.

Genomförandetiden för projektet är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft.



I väster del 1 (Ordlistan 1 med streckad svart linje) och i öster del 2.



I väster del 1 (Ordlistan 1 med streckad svart linje) och i öster del 2.

Västra delen, del 1:

Bolagen ska inom del 1 (Ordlistan 1 och del av Ulvsunda 1:1) uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 80 lägenheter (bostadsrätter) fördelade på åtta hus.

Under bostadshuset skall ett parkeringsgarage anläggas med ca 110 parkeringsplatser. Boendeparkering skall omfatta ca 80 parkeringsplatser samt ca 30 parkeringsplatser för uthyrning som ersättning för de befintliga garagelängor som tas bort.

Östra delen, del 2:

Bolagen ska inom del av Ulvsunda 1:1 uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 40 lägenheter (bostadsrätter) fördelade på fyra hus. Under bostadshuset skall ett parkeringsgarage anläggas med ca 40 garageplatser.

Exploateringen inom del 1 och del 2 medför omfattande ledningsomläggningar och nya ledningar i allmän platsmark, dels på grund av mobilmastflytt men också på grund av flytt av en transformatorstation och att marken måste vara fri från ledningar inför nybyggnation.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog beslut om markanvisning 2008-06-12.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2010-04-15.

Exploateringsnämnden avslog 2011-08-25 förslag till markanvisning för ytterligare ett område tillsammans med inriktningsbeslutet för hela projektet. Ett reviderat inriktningsbeslut avseende enbart nu berörda områden godkändes av Exploateringsnämnden 2011-09-29.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt markförsäljning mellan bolagen och Staden.

Staden kommer att genomföra tre markförsäljningar varav en är ett friköp av tomträtten för Ordlistan 1. De beskrivs nedan (för utförligare beskrivning se bilaga 1):

Ordlistan 1 (friköp av tomträtt)

Staden överlåter med äganderätt till Garagetföreningen Västerled ekonomisk förening, 702002-5990, fastigheten Ordlistan 1 i Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om ca 19,9 mnkr.

Del av Ulvsunda 1:1 - Västra delen, del av del 1

Staden överlåter med äganderätt till Garagetföreningen Västerled ekonomisk förening ca 6 135 kvadratmeter av fastigheten Ulvsunda 1:1 för att regleras in i Ordlistan 1 för en överkommen preliminär köpeskilling om ca 80,1 mnkr.

Del av Ulvsunda 1:1 - Östra delen, del 2

Staden överlåter med äganderätt till Äppelviken Utvecklings AB ca 5 644 kvadratmeter av del av fastigheten Ulvsunda 1:1 för en överkommen preliminär köpeskilling om 75,5 mnkr kronor.

Inom planområdet finns idag en naturstig/gångstig som kommer från Abrahamsbergsvägen/Grundläggargvägen, genom Skidbacksskogen och mynnar ut dels på Västerled och dels på Nyängsvägen. För att allmänheten även i framtiden skall kunna nyttja gångstråket åtar sig bolagen att ansvara för och bekosta omläggning av stigen till nytt läge inom planområdet. Gångstigen skall anpassas till befintlig terräng

och stig så att ingreppen in naturen blir så små som möjligt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 14 490 kr resp. 17 490 kr per kvm ljus BTA i de olika delarna av Ulvsunda 1:1. För fastigheten Ordlistan 1 (friköpet av tomträtten) redovisas köpeskillingen i Expertrådets ärende E2010-384-352.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Genomförandebeslut ska fattas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr samt då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 100 mnkr motsvarande 851 tkr/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,87.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 71 mnkr, varav 5,4 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsflyttar samt ombyggnad av gata. Försäljningsinkomster som avser de tre markförsäljningarna beräknas till 179,1 mnkr, mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 173,8 mnkr.

Byggherren ska stå för kostnader för planläggning, fastighetsbildning samt anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 558 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 225 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering för anläggningar på allmän plats (gata, park).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 71 mnkr i löpande prisnivå.

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,4	-4,6	-4,0	-56,9	-0,1	0,0	-70,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-5,4	-4,6	-4,0	-56,9	-0,1	0,0	-70,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	179,1	0,0	0,0	0,0	179,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	-1,1	-1,0	-1,0	-1,0	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6	max -1,6	år 2017
Reavinster/förluster	0,0	173,8	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 173,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	171,1	-2,6	-2,6	-2,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 173,8 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

En osäkerhetsfaktor för projektet är tiden. Eventuella överklaganden av detaljplanen påverkar tidplanen.

Närheten till den stora vattenledning som finns i området försvårar markarbeten samt omläggning av andra ledningar. Försiktighetsåtgärder vid dessa arbeten är tidskrävande och dyrare än normalt.

Osäkerheten kring grundförhållandena inom de båda planområdena är förutsättningar som kan försvåra arbetet med projektet. Kostnaderna kan utifrån ovanstående faktorer öka.

Slutsats-ekonomi

Trots ganska stora investeringar inom området bedöms exploateringen, genom försäljning av mark, ge en god ekonomi för staden. Projektet bedöms ge ett överskott till staden och exploateringen ger en god ekonomi för staden i sin helhet. Stadens utgifter för år 2016 kan finansieras inom årets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och stadens mål med 140 000 bostäder till år 2030 i Stockholm. Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål.

Miljö

Under arbetet med detaljplanen har olika utredningar tagits fram för projektet. Det handlar om gestaltningsprogram, trafikbuller, trafiksituationen, solstudier, geoteknik och frågor rörande dagvattenlösningar bl.a.

Ledningsnätet i området är hårt belastat och det krävs därför omfattande insatser vad gäller lokalt omhändertagande av dagvatten.

Då de kommande byggnaderna kommer att nå ner i grundvattnet krävs vattentäta konstruktioner för garagen inom de båda områdena.

Allmänhetens tillgång till befintliga naturstigar i området ska bibehållas då stigen ska dras om.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att göras. För att kompensera ekologiskt anläggs en groddamm i ett närliggande grönstråk. Placeringen i detalj bestäms i detaljprojekteringen i samråd med sakkunniga för att uppnå bästa möjliga resultat.

Dessutom föreslås som rekreativ kompensation närliggande Västerledstorg att ses över och rustas upp med åtgärder för lekplats och övrig torgmiljö.

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.

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid projektering och byggande på kvartersmark följer Bolaget Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Påverkan på barn

Enligt Bromma stadsdelsförvaltning bör behovet av förskole-platser kunna tillgodoses inom befintliga förskolor i stadsdelen. Söder om del 1 ses möjligheten för ytterligare förskoleavdelningar över i närliggande projekt.

För skolor inom området gäller att en behovsanalys visar att det i Bromma som helhet råder ett underskott på skolplatser år 2040. Detta genererar ett behov av cirka fem skolor i Bromma. Enligt framtagen behovsanalys är skolkapaciteten tillräcklig i trädgårdsstaden. Däremot utpekas Beckomberga, Blackeberg/Södra Ängby, Brommaplan, Mariehäll och Traneberg/Ulvsunda som lämpliga platser att tillskapa ny skolkapacitet på.

Nyanläggning och breddning av befintliga gångbanor i området bidrar till säkrare skolvägar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekt ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Stadens byggkostnader för samtliga åtgärder inom programområdet kommer att ligga till grund för hur mycket som kommer att avsättas till konstnärlig utsmyckning.

1 % av byggkostnaderna i aktuellt projekt kommer att avsättas till detta.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis ska staden flytta mobilmast och transformatorstation med tillhörande ledningar samt nyanlägga en transformatorstation. Därefter påbörjas byggnation av del 1 enligt detaljplan. Västerled del 1 byggs i två etapper. Etapp ett omfattar de tre husen mot Nyängsvägen, vid garageinfarten, samt de två östligaste husen utefter västerled. Etapp två omfattar de kvarvarande tre husen mot Västerled (där befintliga garagelängor finns idag). Därefter följer byggnation av del 2 enligt detaljplan. Västerled del 2 byggs i en sammanhängande etapp. Avslutningsvis ska ombyggnation av gatan ske. Bolagen planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Risker och osäkerheter

Tidplan för detaljplanen är osäker då denna kan komma att överklagas.

Omfattande ledningsomläggningar och försiktighet kring desamma på grund av stora befintliga färskvattenledningar gör arbetet svårt och tidskrävande. Då ledningarna inte får påverkas måste försiktighet iaktas. Detta medför en risk i arbetet.

Information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret har deltagit i framtagandet av

planhandlingar samt avtalsunderlag.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret, 2016-02-09.

Kontorets sammanfattande bedömning

Västerled har goda förutsättningar för ny bebyggelse genom att det ligger nära Brommaplan, har relativt goda allmänna kommunikationer.

Genom att anpassa ny bebyggelse till terrängen och genom att lägga parkering till största delen i garage kan ett relativt stort antal bostäder tillskapas utan större påverkan i befintlig boende- och naturmiljö.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 april 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet bidrar till bostadsmålet med 120 lägenheter i flerbostadshus.

Stadsledningskontoret noterar att samtliga bostäder i projektet kommer att upplåtas med bostadsrätt. Mot bakgrund av att markanvisningen lämnades redan 2008 anser stadsledningskontoret att överenskommen upplåtelseform är godtagbar. I kommande projekt i området bör dock prövas att upplåta marken i enlighet med målsättningen att bygga minst 50 % hyresrätter.

I enlighet med stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekt i huvudsak vara lönsamma i syfte att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal service ska kunna finansieras av inkomsterna i projekten, istället för med lån. Nettonuvärdet om 851 tkr/ekvivalent lägenhet är betydligt högre än genomsnittet och projektet uppfyller väl ambitionerna i investeringsstrategin.

Stadsledningskontoret noterar att behovet av förskoleplatser bedöms kunna tillgodoses inom befintliga förskolor, och att skolkapaciteten bedöms vara tillräcklig i denna del av Bromma.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Ordlistan 1 och delar av Ulvsunda 1:1 omfattande investeringsutgifter om 71,0 mnkr. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017. Vidare föreslår stadsledningskontoret kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna försäljning av Ordlistan 1 och delar av Ulvsunda 1:1 till en försäljningsinkomst om ca 179,1 mnkr och att exploateringsnämnden får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Elin Olsson m.fl. (MP) enligt följande.

Det är olyckligt att jätteeken som ligger inom område 1 vid Nyängsvägen föreslås tas bort. Gamla träd, i synnerhet ekar, har ett stort bevarandevärde inte bara för dess ekologiska funktioner utan som uppskattade inslag i stadsmiljön. Även om trädets livslängd försämras genom störningar av rotsystem vid byggnationen bör ändå ambitionen vara att bibehålla trädet så länge som möjligt.