

Handläggare
Margaretha Larsson Almquist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för bostäder inom fastigheten Snödroppen 28, del av Hässelby Villastad 28:1 och 29:10 i Hässelby Villastad med Svenska Hem i Bromma Mark XV AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Snödroppen 28, del av Hässelby Villastad 28:1 och 29:10 till Svenska Hem i Bromma Mark XV AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB med en försäljningsinkomst om cirka 22,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

På fastigheten Snödroppen 28 ligger idag en förskola, upplåten med tomträtt till Sisab. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler förskoleplatser. Sisab har tagit fram ett förslag som innebär att

befintlig förskola rivs och en ny med 6-8 avdelningar byggs på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Fastigheten Snödroppen 28 kan då användas till nybebyggelse av bostäder. Projektet innehåller nybyggnation av ca 40 bostadsrättslägenheter i fem mindre flerbostadshus.

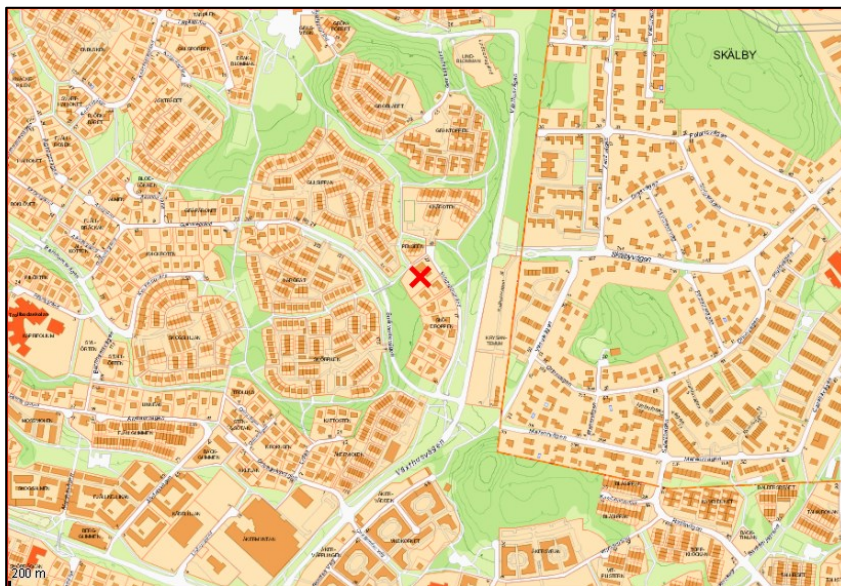
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 22,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-02-11.

Exploateringskontoret ser mycket positivt på projektet som ger ett tillskott av bostadsrätter i ett område där bostadsbebyggelsen främst utgörs av låg småhus- och radhusbebyggelse från 1970-talet. Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan att öka bostadsbebyggelsen i Stockholm. Förslaget medverkar också till att lösa delar av behovet av förskoleplatser.

Bakgrund

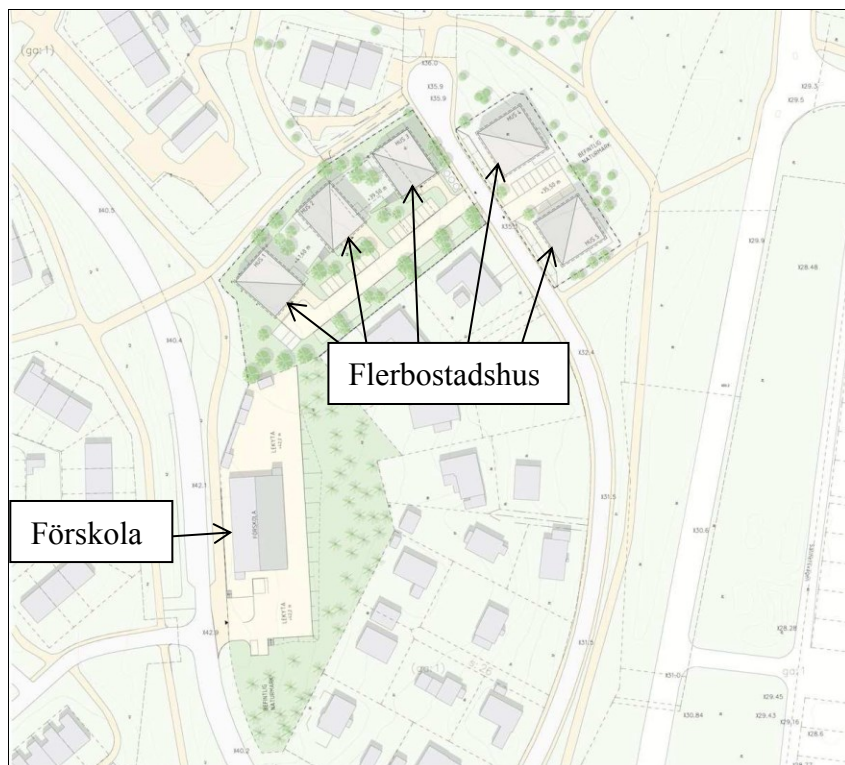
På fastigheten Snödroppen 28 ligger idag en förskola, upplåten med tomträtt till Sisab. Stadsdelsförvaltningen har behov av fler förskoleplatser. Sisab har tagit fram ett förslag som innebär att befintlig förskola rivs och en ny med 6-8 avdelningar byggs på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Förskolan kommer att upplåtas med tomträtt till Sisab. Överenskommelsen om exploatering för förskola och tomträttsupplåtelsen med Sisab kan tas på delegation inom kontoret. Fastigheten Snödroppen 28 samt del av Hässelby Villastad 28:1 och 29:10 kan då användas till nybebyggelse av ca 40 bostadsrättslägenheter i fem mindre flerbostadshus.



Projektets läge i Hässelby Villastad



Detaljplaneområdet markerat med röd begränsningslinje



Situationsplan nya bostäder och ny förskola

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden anvisade i maj 2012 mark för bostäder, ca 18 stycken radhus, inom området till Sköndals Projektering AB och AB Castellens Förvaltning. När planarbetet just hade börjat drog sig dessa byggherrar ur projektet. Efter detta kom Svenska Hem i Bromma in med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för detta område. Område för ny förskola anvisades vid samma tillfälle i maj 2012 till Sisab.

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-02-19 ca 40 bostadsrättslägenheter till Svenska Hem i Bromma Mark XV AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB.

Start-pm för detaljplaneläggning av området för bostäder och förskola togs i stadsbyggnadsnämnden 2013-12-12. Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning. Nästa steg är antagande av detaljplan i stadsbyggnadsnämnden, vilket preliminärt sker i december 2016.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för ca 40 bostadsrättslägenheter föreslås tecknas med Svenska Hem i

Bromma Mark XV AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB, nedan gemensamt kallade Bolaget. Överenskommelsen har kontorets sedvanliga innehåll.

Den del av överenskommelsen som kräver beslut i exploateringsnämnden gäller marköverlåtelsen till Bolaget. Överenskommelsen innehåller en preliminär köpeskilling om 22,5 mnkr. Priset är överenskommet i prisläge 2014-11 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagkraftvunnen detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värde tidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom västerorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värde tidpunkten

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-02-11 (dnr E2014-02085).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens inkomster i projektet består av ovan nämnda markförsäljning.

Stadens utgifter består i huvudsak av nybyggnad av gångvägar, omläggning av ledningar och ombyggnad av del av Snårvindevägen. Utgifterna bedöms inte bli högre än att genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Sammantaget ger exploateringen ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Den aktuella exploateringen avser ca 40 lägenheter i bostadsrätt. Bostadsbebyggelsen i området är främst låg småhus- och radhusbebyggelse från 70-talet. Av bostadsbeståndet är 39 % bostadsrätter och 61 % hyresrätter. Andelen bostäder i småhus är 77 % och 23 % i flerbostadshus. Projektet bidrar därmed även till att bygga med olika upplåtelseformer och blandade bebyggelse typer.

Lokaler

Projektet bidrar till att tillgodose behovet av förskoleplatser i stadsdelen.

Miljö

Bolaget har utrett om ny bebyggelse påverkar områdets ekologiska värden ur groddjurssynpunkt. Området bedöms inte innehålla några lekplatser för groddjur, men kan utgöra en potentiell övervintringsmiljö. Området utgör inte heller någon spridningsväg mellan kända lekområden. Etablering av ny bebyggelse i det inventerade området bör därför inte ge någon negativ påverkan på spridningsmöjligheterna för eller populationen av groddjur inom Stockholms stads habitatnätverk.

Bullerutredningen visar att med föreslagen byggnadsutformning och lägenheternas planlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas.

Genom solstudier visas att befintliga byggnader inte påverkas av skuggor från de nya bostadshusen.

Detaljplanen är mycket liten i förhållande till recipientens, Mälarens, avrinningsområde. Föroreningar som uppkommer i dagvattnet kommer att avskiljas till stor del vilket innebär att vattenkvaliteten i recipienten inte påverkas i negativ riktning. Dagvatten skall i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera får dagvattnet samlas upp och ledas till en fördröjningsanläggning, varför det är viktigt med höjdsättningen. Efter fördröjning leds dagvattnet till dagvattenledningen i gatan. För att minska miljöpåverkan på

dagvattnet bör material som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet kommer att bidra till upprustning av Gulsippans parklek.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Snödroppen 28, del av Hässelby Villastad 28:1 och 29:10 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”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.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Byggandet av en ny förskola, som rymmer fler avdelningar och är modern och funktionell, bidrar till att tillgodose behovet av förskoleplatser i stadsdelen. Den nya förskolan får en egen gård med gott om plats för lek och utevistelse.

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn. Ca 500 meter nordväst om planområdet ligger Gulsippans parklek, som tryggt kan nås via en separat gång- och cykelväg.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt är stadens byggkostnad mycket liten, varför inget tillräckligt bidrag genereras till konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Risker och osäkerheter

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret som båda ser positivt på förslaget.

Beslut om att riva den befintliga förskolan och bygga en ny har tagits av stadsdelsnämnden 2012-12-11, då stadsdelsnämnden även hemställde hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få genomföra projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektekonomi är god och projektet medför ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och Bolaget samt ger kontoret i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för marköverlåtelsens fullföljande.

Slut