

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77

Till
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kälvesta 1:3 m.fl. i Kälvesta till BTH Projektutveckling 6 AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kälvesta 1:3 m.fl. till BTH Projektutveckling 6 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Gunnar Jensen
T.f. förvaltningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Bostadsbebyggelse med ca 400 lägenheter föreslås vid Björnmossevägen i Kälvesta. Som en del av detta har mark tidigare anvisats till AB Svenska Bostäder för byggande av s.k. Stockholmshus med 220 hyreslägenheter enligt beslut i exploateringsnämnden 2017-12-07. Samtidigt gav nämnden exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utredningen av projektet (inriktningsbeslut). Exploateringskontoret skulle återkomma under våren 2018 med förslag till markanvisning för byggande av bostadsrätter i flerfamiljshus och byggande av radhus inom samma utredningsområde.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14, i samband med godkännande av start-PM för projektet och däri presenterat bebyggelseförslag, att en viss omfördelning av bebyggelsen skulle prövas i syfte att inte bebygga en del av ett ängsområde mot gränsen till Järfälla kommun. Projektet är sedan dess under bearbetning inför framtagande av samrådshandlingar. Som stöd i det arbetet föreslås nu att projektet kompletteras med en byggherre för bostadsrätter och radhus för att säkerställa genomförbarheten och att rätt produkt tas fram även i dessa delar.

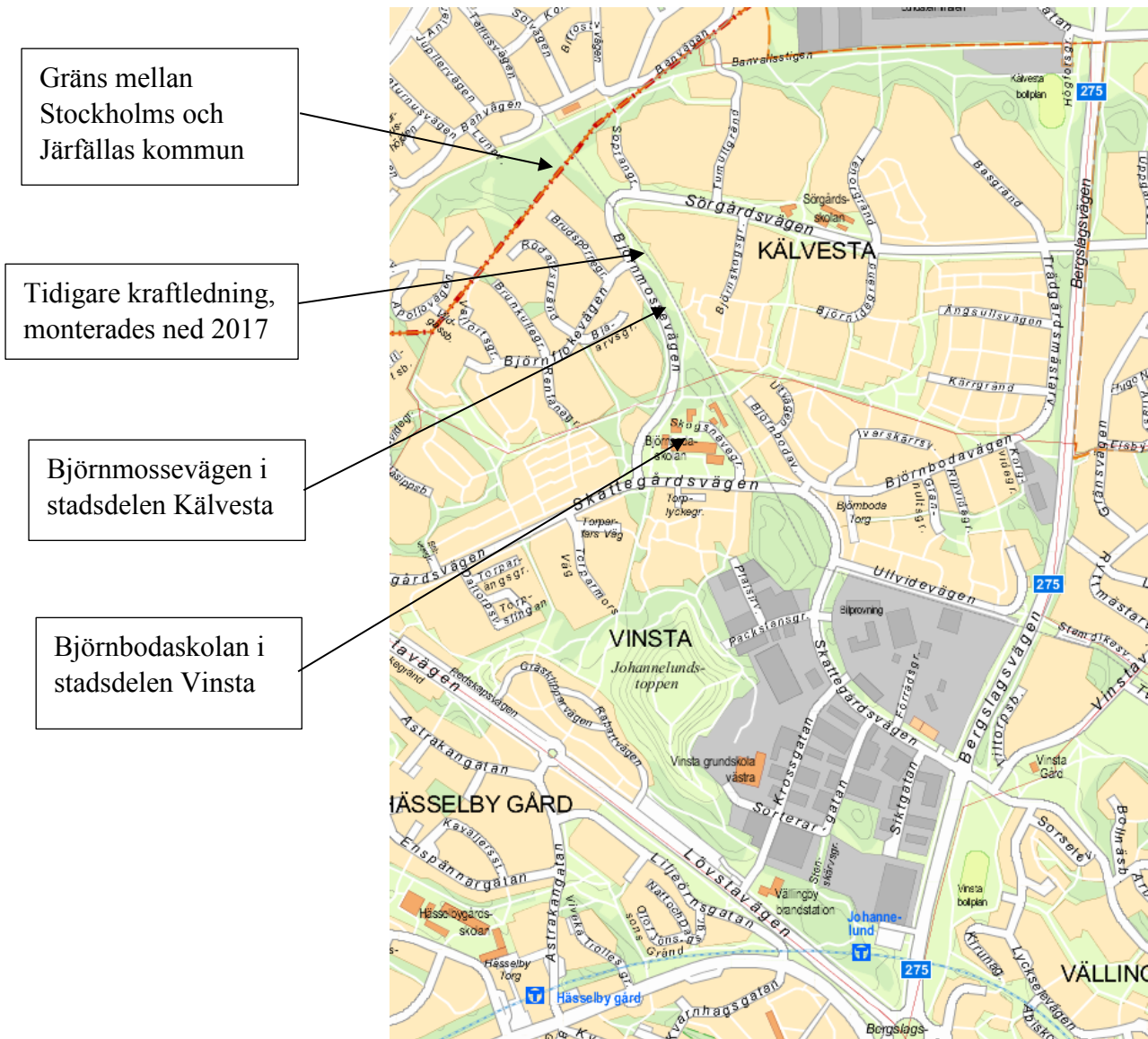
BTH Projektutveckling 6 AB, nedan kallat Bolaget, har erbjudit sig att bygga både radhus och flerbostadshus inom området och kommit överens med staden om att efter fastighetsbildning förvärva marken för 7100 kr per ljus BTA och 1,4 mnkr per radhustomt. Bolaget planerar att bygga ca 90 bostäder varav preliminärt ca 15 radhus och ca 75 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus inom fastigheterna Kälvesta 1:3 m.fl. Expertrådet behandlade ärendet 2018-04-12, diariernr. E2017-03253.

Projektets ekonomi presenterades i det tjänsteutlåtande som låg till grund för exploateringsnämndens inriktningsbeslut 2017-12-07. Bearbetningen av projektet kan leda till förändringar av stadens utgifter och inkomster. För det fall projektet och stadens projektekonomi väsentligen ändras får kontoret återkomma till nämnden med ett reviderat inriktningsbeslut och eventuellt ytterligare markanvisning.

Exploateringskontoret föreslår markanvisning till Bolaget för byggande av ca 15 radhus och ca 75 bostadsrättslägenheter i flerfamiljshus.

Bakgrund till markanvisningen

Genom projektet Stockholms ström, omläggning av kraftledningar till markförläggning på annan plats, har mark erhållits för att kunna bygga fler bostadshus i Stockholm. Kraftledningarna vid Björnmossevägen togs ned sommaren 2017. Det första förslaget till bostadsbebyggelse vid Björnmossevägen innehöll ca 60 radhus. Exploateringsnämnden den 11 december 2014 godkände dock inte förslaget utan återremitterade detta till exploateringskontoret i syfte att undersöka möjligheten att markanvisa delar av området till hyresrätter.



Ett förslag med flerbilshus för både hyresrätt och bostadsrätt samt ca 30 radhus togs sedan fram. Förslaget ledde till att AB Svenska Bostäder kunde anvisas mark för 220 lägenheter med hyresrätt i s.k. Stockholmshus. Veidekke Villatomter AB, som var föreslagen byggherre för ca 60 radhus år 2014, har dock valt att inte fortsätta bebyggelseplaneringen i området.

Exploateringskontoret har därefter fört diskussioner med och jämfört tre byggbolag som sökt markanvisning inom området. Av dessa valdes Bolaget då de är beredda att bygga både radhus och flerbostadshus till ett markpris parterna kunnat komma överens om. Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning i Stockholms kommun.

All mark för den planerade exploateringen intill Björnmossevägen ägs av Stockholms stad. Inom området ingår delar av fastigheterna Kälvesta 1:3, Kälvesta 2:3, Kälvesta 2:8, Kälvesta 2:10, Kälvesta 2:12, Kälvesta 3:1, Vinsta 6:1 och Vinsta 4:1. Nuvarande detaljplan anger användning för väg- och parkändamål inom exploateringsområdet. Inom Kälvesta finns idag enbart låghusbebyggelse bestående av ca 1500 radhus, parhus och villor. Förslaget med flerfamiljshus med både bostadsrätter och hyresrätter ger nya upplåtelseformer som inte finns i området idag.

Tidigare beslut

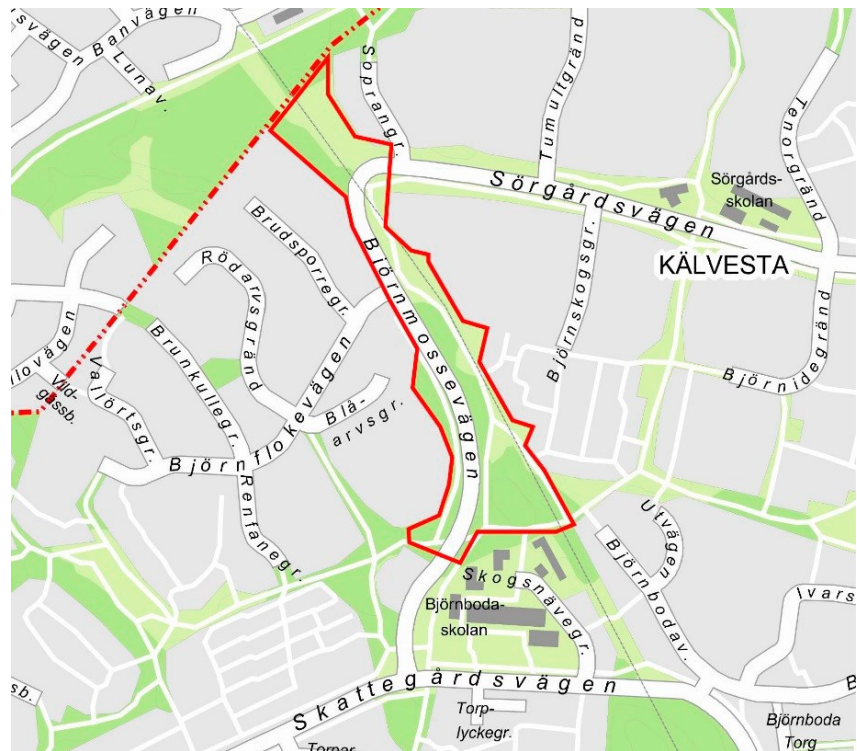
Exploateringsnämnden 2017-12-07 anvisade mark till AB Svenska Bostäder för byggande av s.k. Stockholms hus med 220 hyreslägenheter inom området vid Björnmossevägen. Samtidigt gav nämnden exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utredningen av projektet (inriktningsbeslut).

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-12-14. Genom ett särskilt uttalande gav stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva om radhusen kan ersättas med en mer yteffektiv flerbostadshuslösning för att värna mer av områdets gemensamma ängsområde mot gränsen till Järfälla kommun.

Intill bebyggelseförslaget har Sisab erhållit markanvisning för utbyggnad av Björnbodaskolan inom fastigheten Skogsnävan 1 i Vinsta vid exploateringsnämndens sammanträde den 24 augusti 2017. Detaljplaneläggning pågår för en större skolbyggnad med plats för ca 1200 elever och ny förskola.

Markanvisning

Projektet är under bearbetning inför framtagande av samrådshandlingar. För att i detta skede säkerställa genomförbarheten och att rätt produkt tas fram även för radhus- och bostadsrättsdelen föreslås att Bolaget får en olokaliserad markanvisning inom planområdet om ca 90 bostäder. Av dessa planeras preliminärt ca 15 som radhus och ca 75 som bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Bearbetningen av projektet kan också leda till en viss omfördelning av den mark som tidigare tilldelats AB Svenska Bostäder. Exploateringsens innehåll och utformning kommer fortsatt att prövas i planprocessen.



Planområdets ungefärliga utbredning.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Markanvisningen till Bolaget föreslås efter ett förenklat jämförelseförfarande.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande. Som säkerhet åtar sig koncernens moderbolag att svara solidariskt med Bolaget för Bolagets rätta fullgöranden enligt avtalet. Villkor för markanvisningen är att Bolaget efter fastighetsbildning ska förvärva marken för 7100 kr per ljus BTA och 1,4 mnkr per radhustomt. All boendeparkering ska ske inom kvartersmark. För flerbostadshusen ska underjordiskt parkeringsgarage anläggas under bostadshusen. Expertrådet har behandlat ärendet 2018-04-12, diariern. E2017-03253.

Ny detaljplan

Exploateringen kräver ny detaljplan. Ny detaljplan beställdes av exploateringsnämnden 2017-12-07 och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14 att påbörja detaljplanarbetet. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret har redovisat projektets ekonomiska förutsättningar inför inriktningsbeslutet i exploateringsnämnden 2017-12-17. Det är dock svårt att i detta tidiga skede uppskatta projektets totala ekonomi. För det fall projektet och stadens projektekonomi väsentligen ändras får kontoret återkomma till nämnden med ett reviderat inriktningsbeslut och eventuellt ytterligare markanvisning.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har i tidigare tjänsteutlåtande angående bebyggelseförslag vid Björnmossevägen till exploateringsnämnden 2017-12-07 kommenterat hur projektet uppfyller stadens mål för bostadsbyggande, lokaler, miljö, kompensation för ianspråktagen grönyta, energihushållning, tillgänglighet, påverkan på barn och konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar staden byggstart för ombyggnad av Björnmossevägen tidigast hösten 2019 och Bolaget och AB Svenska Bostäder sina byggstartar till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022. Området kommer att byggas ut etappvis.

Beroende på hur projektet och stadens projektekonomi utvecklas kommer kontoret eventuellt att återkomma till nämnden med ett reviderat inriktningsbeslut och eventuellt ytterligare markanvisning. När överenskommelser om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske våren 2019.

Risker och osäkerheter

Viss osäkerhet kan föreligga beträffande tidplan för detaljplaneläggning och även vad gäller genomförande.

Kommunikation

Kontoret samverkar med stadsbyggnadskontoret och för en dialog angående utbyggnadsförslaget vid Björnmossevägen med berörda förvaltningar samt med Sisab.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och ligger väl i linje med KF:s mål om blandade upplåtelseformer inom stadens stadsdelar.

Slut