

Handläggare
Anna-Greta Holmbom Björkman
08-508 267 77

Till
Exploateringsnämnden
2018-09-27

Slutredovisning av utbyggnad för bostadsändamål inom fastigheten Hundlokan 1 i Hässelby Gård med Ikano Bostad AB samt inom fastigheterna Hundlokan 2 och Skogsklockan 2 i Hässelby Gård med AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostadsändamål inom fastigheten Hundlokan 1 i Hässelby Gård med Ikano Bostad AB samt inom fastigheterna Hundlokan 2 och Skogsklockan 2 i Hässelby Gård med AB Svenska Bostäder.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

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

Sammanfattning

Utmed Lövvästvägens södra sida inom stadsdelen Hässelby Gård inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning har nya bostäder byggts under åren 2015 till 2018. Projektet benämndes internt för Skogsstjärnan under byggtiden.

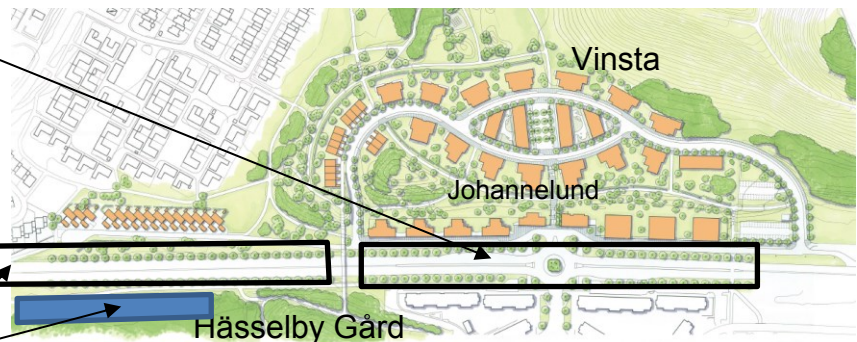
Projektet omfattade byggande av 234 lägenheter, ombyggnad av ca 500 meter av Lövstavägen till en stadsgata samt byggande av ny lokalgata framför bostadshusen. Ikano Bostad AB byggde 126 lägenheter för bostadsrätt och AB Svenska Bostäder byggde 108 lägenheter för hyresrätt.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 2008-02-14 att anvisa mark för bostadsbyggande till AB Familjebostäder och Ikano Bostad AB söder om Lövstavägen i Hässelby Gård. För AB Familjebostäder innebar det byggande av ca 90 hyreslägenheter och för Ikano Bostad AB byggande av 140 bostadsrättslägenheter. Samtidigt beslutade nämnden att ombyggnaden av Lövstavägen skulle fortsätta och bilda ett sammanhängande gaturum i enlighet med den ombyggnad av Lövstavägen som utförts längre österut 2006, vid Hässelby Gård och Vinsta, i samband med tidigare bostadsutvecklingsprojekt i anslutning till Lövstavägen.

Tidigare ombyggnad av Lövstavägen

Fortsatt ombyggnad av Lövstavägen ca 500 meter och nya bostadshus söder om vägen.



Upprustning av Lövstavägen och nya bostadshus.

Under detaljplanarbetet minskade antalet lägenheter med bostadsrätt till 126 lägenheter. Vidare återlämnade AB Familjebostäder markanvisningen. AB Svenska Bostäder ansökte om markanvisning och åtog sig att fortsätta det planeringsarbete som AB Familjebostäder påbörjat.

För exploateringsnämndens del innebar projektet att bygga om ytterligare 500 meter av Lövstavägen till en stadsgata och en lokalgata för angöring till det nya bostadsområdet. Vidare byggdes en cykelväg mellan Lövstavägen och lokalgatan.



Detaljplan för projektet Skogsstjärnan.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplanarbetet startade hösten 2010. Stadsbyggnadskontoret föreslog bostadsbebyggelse med 5-våningshus i grupper om två och tre byggnadsenheter med varsitt trapphus i sammanhängande bostadshus utmed Lövstavägen. Marken fördelades så att Ikano Bostad AB skulle bygga 126 lägenheter och AB Familjebostäder 90 lägenheter. Under tiden för detaljplanarbetet avsa sig AB Familjebostäder markanvisningen och istället ansökte Svenska Bostäder om markanvisning för att fortsätta bostadsutvecklingen. Detaljplanarbetet innebar att många miljöfrågor skulle lösas som buller och riskhantering vid trafik med farligt gods. En naturinventering gjordes av Karl Bondes skog och områdets dagvattenförhållanden utforskades. En del av bebyggelseområdet har arrenderats ut som upplag till AB Stockholm Entreprenad och staden fick ersätta detta bolag för förlust av en verkstadsbyggnad som ingick i arrendeområdet.

Frågorna var många under planeringsarbetet och arbetet med detaljplanen drog ut på tiden. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om en detaljplan för området under hösten 2014.

Miljöfrågor som beaktades i samband markanvisningen är luftkvalitet och buller från trafiken. Dessa frågor löstes med placering av byggnaden som en skärm mot vägen. På den skyddade gårdssidan kan således luft tas in och byggnaden förses

med ljudisolerande ytterväggar och fönster mot den trafikerade Lövstavägen. Vidare medförde förekomsten av transporter med farligt gods att ett skyddsavstånd om 25 meter mellan Lövstavägen och bostadshusens fasadliv var en förutsättning i detaljplaneläggningsen. Husen inordnades även så att ett grönsamband behölls mellan Karl Bondes skog och området omkring brofästet till gång- och cykelbron över Lövstavägen till rekreativområdet vid Johannelund.

I samband med detaljplanarbetet har området inventerats med avseende på naturvärden och förekomst av dagvatten. Vegetationen i Karl Bondes skog förstärktes med plantering av träd typiska för området. För omhändertagande av dagvatten anlades ett dike i gränsen mellan bostadsfastigheterna och skogsmarken.

Genomförandebeslut för projektet godkändes 2014-06-12. Planen vann laga kraft 2015-05-01.

Måluppfyllelse

Syftet med projektet var att fortsätta stadsutvecklingen i Hässelby Gård med bostadsbyggande och göra området vid Lövstavägen mer attraktivt. Karl Bondes skog skulle bevaras för rekreation och endast området närmast Lövstavägen skulle bebyggas.

Målet att bygga fler nya bostäder i Stockholm har blivit allt tydligare under planeringsarbetet. Ett annat mål har också varit varierande boendeformer.

Området vid Lövstavägen är färdigbyggt. Byggnadernas färgsättning är varierande och utmed gatan finns träd planterade. Trots att femvåningshus hela tiden hade diskuterats under planprocessen medgav detaljplanen att högre hus med sex våningar kunde byggas. Detta utnyttjades av byggbolagen. Totalt har ca 230 nya lägenheter byggts varav 126 med bostadsrätt och 108 med hyresrätt. Syftet med projektet var att göra området mer attraktivt och det torde ha lyckats. Målet att bygga fler bostäder med varierande bostadsformer har också uppnåtts.

Grönkompensation har genomförts genom plantering av alléträd och förstärkning av vegetationen inom Karl Bondes skog. I dagvattendiket planterades lämpliga växter.

Ur barnperspektiv kan konstateras att skola och förskolor finns i närområdet. För god trafiksäkerhet över Lövstavägen finns signalreglerade övergångsställen och en befintlig bro för gång- och cykeltrafik.

En ny cykelbana har byggts mellan lokalgatan och Lövstavägen.

Området är tillgängligt för rörelsehindrade.

Bolaget har tagit del av Stockholms stads program för miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.



Ekonomi

Investering

Genomförandebeslutet för Skogsstjärnan omfattade 55 mnkr. Det bokförda värdet av stadens investeringar är 62 mnkr.

Huvudsakligen är detta investeringar i allmän platsmark där 500 meter av Lövstavägen intill projektet byggdes om från landsväg till en s.k. stadsgata samt att en 400 m lång lokalgata anlades vid bostadshuset. Inom kvartersmark hade staden utgifter för att avveckla ett tidigare arrende inom området samt anslutningsavgifter för VA.

Exploateringsnämndens bruttoutgifter har varit 76 mnkr. 14 mnkr är bokförda som projektintäkter och utgör dels ersättning för markarbeten som nämnden utfört åt de ledningsdragande bolagen dels regleringar mellan staden och bostadsbolagen.

Marken för bostadsrätterna har sålts och marken för hyresrätterna har upplåtits med tomträtt. Försäljningsinkomsterna uppgick till

66,5 mnkr och nuvarande avgäldsunderlag beräknas till ca 15 mnkr, vilket tillsammans utgör det markvärde som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall (beräknat)	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark	3,0 mnkr	7 mnkr	4 mnkr
Allmpl. proj.	8,5 mnkr	6 mnkr	- 2,5
Allmpl. arbete	50,5	42 mnkr	- 8,5
Inkomster			
Försäljning	66,5	46 mnkr	+ 20,5 mnkr

Genomförandebeslutet om 55 mnkr för projektet godkändes 2014-06-12. Markarbetet om 42 mnkr baserades på en kostnadsberäkning från 2013. Utgifterna för iordningställande av allmän platsmark har ökat huvudsakligen beroende av allmän kostnadsökning av markentreprenader från tiden för genomförandebeslut till beställning av markentreprenaden. Därtill har tillkommit kostnader för markförstärkning, marksanering, ny signalreglering vid gatukorsningen samt förstärkning av befintlig vattenledning i Lövstavägen.

Projektets totala slutliga kostnad beräknas bli 62 mnkr vilket är 7 mnkr mer än i genomförandebeslutet.

Under samma tid ökade inkomsterna för försäljning av mark från uppskattat 46 mnkr till 66,5 mnkr. Projektet ger ett litet överskott till staden.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 2,7 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 2,6 mnkr per år och intäkterna från tomträttsavgälder till 0,8 mnkr per år.

Avvikelse

I genomförandebeslutet antogs att kostnaderna för iordningställande av kvartersmark skulle bli 7 mnkr. Kostnaden

¹ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

för att friställa markarrendet har blivit lägre än beräknats. Några föroreningar på upplagsområdet fanns inte. Däremot fanns föroreningar inom blivande gatumark som inte var väntat. Dessa föroreningar härrörde från en avvecklad bensinstation.

Riskfaktorer

Någon påtaglig risk för att projektet inte skulle genomföras fanns inte. Den största risken har varit den ekonomiska bedömningen av stadens utgifter. Geotekniska förhållanden och förekomst av markföroreningar var inte kända. Markförhållandena var sämre än förväntat. Marknadsläget vid upphandling av markentreprenader har varit en risk och anbuden har varit mycket högre än beräknat.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut