

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2025-05-22

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och förskola inom fastigheterna Snödroppen 28 samt Hässelby Villastad 28:1 och 29:10 i Hässelby Villastad med Svenska Hem i Bromma AB respektive Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder och förskola inom fastigheterna Snödroppen 28 samt Hässelby Villastad 28:1 och 29:10 i Hässelby Villastad med Svenska Hem i Bromma AB respektive Skolfastigheter i Stockholm AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

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

Sammanfattning

På fastigheten Snödroppen 28 låg en förskola med tre avdelningar, upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB. Stadsdelsförvaltningen hade behov av fler förskoleplatser och SISAB föreslog då att den

befintliga förskolan skulle rivas och en ny med sex avdelningar skulle byggas på den obebyggda marken mot Snårvindevägen. Fastigheten Snödroppen 28 samt en del av Hässelby Villastad 28:1 och 29:10 kunde då användas till nybebyggelse av bostäder.

Den nya bebyggelsen består av fem mindre flerbostadshus med bostadsrättslägenheter. Marken har sålts till Svenska Hem i Bromma. All boendeparkering sker på egen tomtmark med en bilplats per lägenhet.

Området för ny förskola har upplåtits med tomträtt till SISAB. Förskolan inrymmer totalt sex avdelningar och har placerats längs med Snårvindevägen.

Bakgrund

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-02-19 cirka 40 bostadsrättslägenheter till Svenska Hem i Bromma Mark XV AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB. Området för ny förskola anvisades i maj 2012 till SISAB. Genomförandebeslut fattades på delegation och ett reviderat genomförandebeslut fattades 2018-03-08.



Översiktskarta med projektets läge i Hässelby Villastad.



Utdrag ur projektets detaljplan.

Projektbeskrivning och genomförande

Den nya bebyggelsen består av fem mindre flerbostadshus med cirka 126 bostadsrättslägenheter gestaltade som ”stadsvillor” med tillhörande uteplatser på mark och balkonger. Höjden varierar mellan två och fyra våningar. Lägenheterna består av ettor och tvåor. All boendeparkering sker på egen tomtmark med en bilplats per lägenhet.

Området för ny förskola har upplåtits med tomträtt till SISAB. Förskolan inrymmer totalt sex avdelningar och är placerad längs med Snårvindevägen. Planen har utformats så att det vid eventuellt framtida behov är möjligt att utöka förskoleverksamheten upp till åtta avdelningar i en större byggnad. Byggnaden är i två våningar. Placeringen gör att gården blir så stor som möjligt, sammanhängande och överblickbar, och mindre utsatt för buller. Därmed kan bästa möjliga vistelseyta för barnen skapas.

Svenska Hem i Bromma planerade sin första inflyttning till år 2019. Tidplanen för den första etappen (Vintergäcken 1) försköts till en inflyttning år 2020 och den andra etappen (Snödroppen 29) försköts till en inflyttning år 2023 bland annat på grund av att

detaljplanen blev överklagad. SISAB hade inflyttning i förskolan hösten 2019.

Stadens arbeten bestod av ombyggnad av gata och park med vändplan, parkeringsfickor, övergångsställen, nybyggnad av gångvägar och omläggning av ledningar, grönkompensation (delfinansiering av Gulsippans parklek) samt projektadministration.



Nya bostäderna på Vintergäcken 1, april 2025.



Nya bostäderna på Snödroppen 29, april 2025.



Förskolan, april 2025.

Måluppfyllelse

Projektet bidrog till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Projektet gav ett tillskott av bostadsrätter i flerbostadshus i ett område där bostadsbebyggelsen främst utgörs av låg småhus- och radhusbebyggelse. Projektet medverkade också till att lösa delar av behovet av förskoleplatser i stadsdelen. Den nya förskolan fick en egen gård med gott om plats för lek och utevistelse.

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn. Cirka 500 meter nordväst om planområdet ligger Gulsippans parklek, som tryggt kan nås via en separat gång- och cykelväg. Projektet har, tillsammans med medel från andra projekt, också bidragit till upprustningen av Gulsippans parklek som grönkompensation.

Bebyggelsen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan på omgivande områden. Vistelseytor intill de nya husen och entréer är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Bolaget har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Ekonomi Investering

De sammanlagda utgifterna uppgick till 17,757 miljoner kronor.

Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och park med vändplan, parkeringsfickor, övergångsställen, nybyggnad av gångvägar och omläggning av ledningar, grönkompensation samt projektadministration. För SISABs förskola står staden för VA-anslutning.

Exploateringsnämnden tog 2016-11-10 beslut om försäljning av mark för bostäder inom projektet.

I det beslutet bedömdes att de totala investeringsutgifterna för projektet inte skulle bli högre än att beslut om investeringen kunde fattas på delegation inom kontoret dvs lägre än 10 miljoner konor.

Stockholm Vatten hade ett stort ledningspaket med både spillvatten-, dagvatten- och färskvattenledningar som gick genom den blivande kvartersmarken och som därför behövde flyttas ut i gatumarken. I den fortsatta projekteringen efter fattat genomförandebeslut ökade kostnadsuppskattningen för dessa arbeten väsentligt. Viss kostnadsökning berodde också på det ökade kostnadsläget på entreprenadmarknaden. Detta föranledde att ett reviderat genomförandebeslut behövde fattas.

Marken till förskolan har upplåtits med tomträtt och marken till bostäderna har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 46,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen. Försäljningsinkomsterna ökade väsentligt jämfört med vad som redovisades i det reviderade genomförandebeslutet. Inkomsterna från försäljning av mark ökade på grund av ökade försäljningspriser i området samt till viss del genom en ökad bruttoarea.

Utgifter	Utfall	Budget revideratgenom förande- beslut	Avvikelse
Allmän plats- mark och kvartersmark	17,757 mnkr	14,1 mnkr	-3,657 mnkr
Inkomster			
Försäljning	45,946 mnkr	22,7 mnkr	+23,246 mnkr
Investerings- inktäkter (ledningar)	0,689 mnkr	0 kr	+0,689 mnkr

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,2 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 772 tusen kronor per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 146,3 tusen kronor per år.

Riskfaktorer

Projektet bedömdes inte innebära några större risker för stadens del.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret bedömer att projektet har inneburit ett värdefullt tillskott av bostäder och ny förskola med ett rimligt ekonomiskt utfall för staden. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut