

Handläggare: Larisa Freivalds  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 263 20  
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2004-03-01

Dnr 03-512-1949

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom kv  
Klisterburken m m i Vällingby med Besqab Projektutvecklings AB  
och Einar Mattsson Byggnads AB, AB Folkhem samt AB Svenska  
Bostäder. Genomförandebeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner respektive överenskommelse mellan gatu- och fastighetsnämnden och Besqab Projektutvecklings AB och Einar Mattsson Byggnads AB, AB Folkhem och AB Svenska Bostäder
2. Nämnden godkänner genomförandet av exploatering inom kv Klisterburken m m omfattande investeringsutgifter om 20,8 Mnrk och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 21 augusti 2001 kontoret i uppdrag att fördela markanvisning till fem Byggherrar – Besqab, Blomsterfonden, Einar Mattson, Folkhem och Svenska Bostäder – för bostadsbebyggelse vid

---

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2004-03-23\Tjut\35.doc

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark alt tomträtt inom kv Klisterburken m m med Besqab och Einar Mattsson

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom kv Kanslisilket m m med Svenska Bostäder

Bilaga 3: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark alt tomträttsupplåtelse inom kv Gummisvampen m m med Folkhem

Kirunagatan i Vällingby. En ny detaljplan har antagits av stadsbyggnadsnämnden den 3 februari 2004. Planen innehåller två fyravånings lamellhus på fastigheten Kanslisilket 6 (St Jacobi skola) där Svenska Bostäder bygger ca 56 lägenheter med hyresrätt. Där ryms även ett garage som också tjänar Einar Mattssons och Besqabs nya bebyggelse. Söder om Kirunagatan i kv Klisterburken uppför Einar Mattsson och Besqab tre nio vånings punkthus med ca 108 lägenheter i bostadsrätt. På fastigheten Gummisvampen 2 uppför Folkhem två tvåvåningsbyggnader med ca 40 ungdomslägenheter i bostadsrätt. Vid Jämtlandsgatan bygger fastighetsförvaltningen en förskola med fyra avdelningar för uthyrning till stadsdelsnämnden. Blomsterfonden har på egen begäran utgått ur projektet. Svenska Bostäder önskar få upplåtelse med tomträtt. Einar Mattsson, Besqab och Folkhem önskar få möjligheter att välja mellan tomträtt och friköpt mark vid upplåtelse tidpunkten. Markanvisningsavtal med respektive part som möjliggör detta val har tecknats.

Stadens utgifter beräknas uppgå till ca 20,8 Mnr. Intäkterna är beroende av huruvida all mark upplåts med tomträtt eller om vissa delar säljs. Om all mark upplåts med tomträtt visar exploateringskalkylen ett överskott på ca 56 tkr per lägenhet. Om marken säljs inom de delar det blir bostadsrätt blir överskottet ca 80 tkr per lägenhet.

Expertrådet har godkänt ärendet 2003-09-01, dnr 2001-0384-03103.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden gav den 21 augusti 2001 markanvisning till fem Byggherrar – Besqab, Blomsterfonden, Einar Mattson, Folkhem och Svenska Bostäder – för bostadsbebyggelse vid Kirunagatan i Vällingby. Ambitionen var att göra en bostadsutställning till 50-årsjubileet av Vällingby och Vällingby Centrum. En av intentionerna är att den nya bebyggelsen ska hjälpa till att utveckla Vällingby och ge stadsdelen ett ökat befolkningsunderlag så att servicenivån i centrum kan bibehållas. Blomsterfonden har på egen begäran utgått ur projektet.

Området omfattar dels del av Sisabs befintliga tomträtt vid f d St Jacobi gymnasium, dels del av naturområdet mellan Kirunagatan, Jämtlandsgatan och Bergslagsvägen (Fornkullen), inklusive en ej utnyttjad planlagd tomt för allmänt ändamål (skola). Inom den återstående delen av naturområdet finns två fornminnesområden som skall bevaras. I områdets västra del ingår dessutom en ej utnyttjad planlagd tomt för garage. Staden äger all mark.

### Tidigare beslut

Markanvisning	GFN 2001-08-21
Start-pm ny detaljplan	SBN 2001-11-29
Ställningstagande efter programsamråd	SBN 2002-06-13
Remissvar på planförslaget	GFN 2003-05-27

**Beskrivning av projektet**

Planen innehåller två fyrvånings lamellhus på fastigheten Kanslisilket 6 (fd St Jacobi skola) där Svenska Bostäder bygger ca 56 lägenheter med hyresrätt. Där ryms även ett garage som också tjänar Einar Mattssons och Besqabs nya bebyggelse. Söder om Kirunagatan i kv Klisterburken uppför Einar Mattsson och Besqab tre nio vånings punkthus med ca 108 lägenheter i bostadsrätt. Vid fastigheten Gummisvampen 2 uppför Folkhem två tvåvåningsbyggnader med ca 40 ungdomslägenheter i bostadsrätt. Vid Jämtlandsgatan bygger fastighetsförvaltningen en förskola med fyra avdelningar för uthyrning till stadsdelsnämnden.

## Överenskommelse om exploatering

Svenska Bostäder önskar få upplåtelse med tomträtt. Einar Mattsson, Besqab och Folkhem önskar få möjligheter att välja mellan tomträtt och friköpt mark vid upplåtelse tidpunkten. Markanvisningsavtal med respektive part som möjliggör detta val har tecknats (se bilaga 1-3). Expertrådet har godkänt ärendet 2003-09-01, dnr 2001-0384-03103.

Exploateringen innebär en inskränkning i Sisabs befintliga tomträtt Kanslisilket 6. Sisab kommer att kompenseras för förbättringsåtgärder inom kvarvarande skolgård.

Kirunagatan kommer att smalnas av något och kantstensparkering läggs in som kvartersmark inom Besqab/Einar Mattssons respektive Svenska Bostäders fastigheter. Byggherrarna bekostar denna ombyggnad av gatan. Besqab och Einars Mattsson kommer även att ha del av sin parkering i garage inom Svenska Bostäders fastighet.

## Genomförande och tidsplan

Nedanstående tidplan förutsätter att planen vinner laga kraft i mars 2004. Planen har dock överklagats, vilket kommer att resultera i en än så länge okänd försening. Besqab och Einar Mattssons bebyggelse samt barnstugan förutsätter att en förundersökning och ev borttagande av fornlämningar sker inom deras markområden. Besqab och Einar Mattsson kommer att genomföra sin byggnation etappvis med maximalt ett år mellan första och sista byggstart.

### *Svenska Bostäder*

Byggstart: juni 2004

Inflyttning: feb-april 2005

### *Folkhem*

Byggstart aug 2004

Inflyttning jan 2005

### *Besqab och Einar Mattsson*

Byggstart första etapp: aug 2004

Inflyttning första etapp: aug 2005

Inflyttning sista etapp: aug 2006

### *Barnstuga*

Byggstart aug 2004

Inflyttning aug 2005

### *Stadens upprustningsåtgärder*

Projektering 2004

Anläggning 2005-2006

## Konsekvenser av projektet

### *Miljö*

Några grundförutsättningar för projektet har varit att den tillkommande bostadsbebyggelsen klarar bullerfrågan, och att intrånget i naturmarken minimeras. För att klara kravet för högsta ljudnivå på förskoletomten byggs ett bullerplank längs Bergslagsvägen. Även avåkningsskydd vid vägen krävs. Lamellhusen som påverkas av buller från Kirunagatan uppfyller ljudkravet genom att ha en tyst sida mot skolgården. I punkthusen vid Kirunagatan orienteras lägenheterna mot ljudavskärmande balkonger eller burspråk så att ljudnivån understiger kravet på max 55 dBA. Bostäderna i kv Gummisvampen klarar ljudnivån genom ett bullerplank samt genom att ha en tyst gårdssida. Planket uppförs även som skydd mot pölbrand i händelse av olyckor med farligt gods på Bergslagsvägen. Även skyddsräcke som skydd mot avåkning av fordon skall uppföras.

### *Kompensation grönyta*

Naturmarkspartiet Fornkullen klassas som äldre blandskog, halvöppen hällmark samt hällmark i Stockholms biotopkarta. Den grönyta som tas i anspråk minimeras genom att punkthusen byggs in med stor hänsyn i naturmarken. Byggherrarna förbinder sig i exploateringsöverenskommelsen att i samråd med staden i största möjliga mån bevara naturmark och träd på kvartersmarken. Planmässigt upphävs en befintlig byggrätt för skola för del av kv Klisterburken och läggs ut som park.

På den kvarvarande naturmarken genomförs följande åtgärder för att kompensera förluster av biologisk mångfald:

1. Restaurering av slånbyn utmed Bergslagsvägen,
2. Bevara vissa täta vegetationspartier för att gynna djurlivet,
3. Friställa ek,
4. Undersöka möjligheterna att placera ut grövre trädstammar som har avverkats i samband med exploateringen för att gynna insekter och fåglar i området,
5. Sätta upp fågelholkar för att delvis kompensera förlust av boträd

På den östra delen av Fornkullen finns en öppen plats i form av en gräs/grusyta som tidigare utnyttjats som friluftsteater. Platsen planeras i omfattning och utformning för att bli attraktiv och trygg för kringboende samt för barn från den planerade förskolan. Gångvägar (stigar) till denna yta ses över och kompletteras. Platsen rustas upp med nya bänkar, papperskorgar, enklare lek och förbättrad belysning. Vegetation som ej kunnats sparas mellan de blivande punkthusen, nyanläggs med samma arter som tidigare och intrycket av naturmark återskapas.

Intrånget i skoltomten innebär att slänten norr om Kirunagatan tas i anspråk. Detta kompenseras med nya träd inom kvartersmarken framför nybebyggelsen. Minskningen av skolgårdens yta kompenseras med en rejäl

upprustning. Bl a planeras en komplettering med 28 nya träd, nya buskar och planteringar samt omvandling av asfaltsytor till grus- och gräsytor.

*Trafik / offentliga rummet*

Karaktären på Kirunagatan kommer att förändras vid bostäderna närmast Jämtlandsgatan. Körbanans bredd minskar med 1-1,5 meter till sju meter med kantstensparkering och gångbanor längs sidorna som blir kvartersmark. Gångbanorna blir allmänt tillgängliga genom planbestämmelse. Ett befintligt övergångsställe kommer att flyttas västerut och busshållplatsens läge justeras. Förändringarna bidrar till att skapa en attraktiv bostadsgata med dämpade hastigheter som följd.

*Tillgänglighet*

P g a planens utformning som bygger på att intrånget i Fornkullen med sprängning för garage eller markparkering minimeras uppfylls inte stadens tillgänglighetskrav för samtliga bostadsentréer. Tillgängligheten enligt boverkets byggregler uppfylls dock. Även barnstugan har ett angöringsavstånd på 35 m vilket beror på att byggnaden placerats för att undvika strålning från en underjordisk ledning, samt för att biltrafik över den planskilda gång- och cykelvägen skall undvikas.

Övergångsställe och busshållplats som flyttas vid Kirunagatan kan samtidigt handikappanpassas. Nya handikapparkeringsplatser tillskapas vid simhallen.

*Näringsliv och jobb i regionen*

Tillskottet av bostäder är positivt för handeln i Vällingby centrum och färdigställs lägligt i samband med centrumets upprustning.

## **Ekonomi**

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna. Kalkylen baseras på alternativet att samtliga bostäder upplåtes med tomträtt till de nya avgäldsnivåer kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om under våren 2004. Einar Mattsson, Besqab och Folkhem önskar få möjligheter att välja mellan tomträtt och friköpt mark vid upplåtelsestidpunkten.

Barnstugans genomförande inklusive uppförande av bullerskydd finansieras inom fastighetsförvaltningens budget och ingår ej i nedanstående exploateringskalkyl.

### **Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)**

<b>Utgifter (-)</b>	
Utredning, administration, fastighetsbildning	-1,4
Undersökning och borttagande fornlämningar	-3,7

Rivning skolpaviljong inkl restvärde	-3,5
Iordningställande av skolgård	-2,5
VA -servis er	-2,1
Projektering	-0,7
Anläggning	-4,0
Övrigt + reserv ledningsflytt m m	-2,5
<b>Summa utgifter</b>	<b>-20,4</b>
<b>Inkomster</b>	
Avgäldsunderlag	28,8
<b>Summa inkomster</b>	<b>28,8</b>
<b>Sammanställning</b>	
Resultat	8,8
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup>	0,56
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,31
Exploateringsgrad	1,03

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 20,4 mnkr. Stadens kostnader består bl a av ersättning till Sisab för rivning av en paviljong, ombyggnader av infarter och upprustning/grönkompensation av skolgården. Staden bekostar även förundersökning och ev borttagande av fornlämningar i naturmarken i Fornkullen (utanför de befintliga fornlämningarna som bevaras), VA-anslutningar för samtliga projekt samt ett skyddsplank för Folkhems bebyggelse intill Bergslagsvägen. Om ledningsflytt i Kirunagatan blir nödvändig bekostar även staden detta. Stadens investeringar i allmän mark består bl a av flyttning av parkväg, upprustning av naturmarken inom Fornkullen samt ny belysning längs Kirunagatan.

Inkomsterna är beroende av huruvida all mark upplåts med tomträtt eller om vissa delar säljs. Om all mark upplåts med tomträtt visar exploateringskalkylen ett överskott på ca 56 tkr per lägenhet. Om marken säljs till de byggherrar som bygger bostadsrätter blir överskottet ca 80 tkr per lägenhet. Exploateringskalkylen visar på en god ekonomi för projektet.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 20,8 i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,7	-13,1	-4,4	-2,6		-20,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gat- och fastighetsnämndens investeringsbudget. I nämndens budget för 2004 finns 11,3 mnkr upptagna. Kontoret kommer att arbeta in mellanskillnaden om ca 1,8 mnkr i årets tertialrapporter. I nämndens förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007 finns medel upptagna.

<sup>1</sup> Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).

Utgifter för vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vatten ABs budget och ev utgifter för fjärrvärme via Fortum Fjärrvärme.

#### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas bli oförändrade. Även för Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna bli oförändrade, då ingen ny gata eller park anläggs, utan investeringarna endast innebär upprustning/ersättning av befintliga anläggningar

Kapitalkostnaderna<sup>2</sup> beräknas uppgå till ca 1,1 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-0,9
-avskrivning (-)	-0,2
Tomträttsavgäld	1,1

#### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

I dagsläget är det oklart huruvida en dagvattenledning i Kirunagatan kan behöva flyttas i samband med sprängning för garage och överförande av gatumark till kvartersmark för kantstensparkering. Kostnaden för borttagande av fornlämningar (utanför de registrerade fornlämningar som bevaras) är grovt bedömd då en förundersökning avgör om/hur mycket fornlämningar det finns i marken. Eftersom marken friläggs vid förundersökningen har kontoret ansett det lämpligt att avvakta med denna så att ev borttagande kan ske i direkt anslutning till förundersökningen. För tillstånd till borttagning krävs normalt en färdig plan. Då planen överklagats är tidsplanen för detta osäker. En förundersökning och borttagande kan bara göras under den tjålfria delen av året. Länsstyrelsen beslutar om borttagande.

#### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret bedömer att projektet är en god komplettering för Vällingby med ett välkommet tillskott om ca 200 lägenheter. Bostäderna är varierade både med avseende på utformning och upplåtelseformer. Det blir ett intrång i parkmark, men de kvalitetshöjande åtgärder kontoret föreslår bedöms kompensera detta.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

<sup>2</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen



Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 20,8  
mkr.  
**SLUT**