

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Exploateringsavtal med överlåtelse av tillskottsmark för bostäder inom Smedshagen i Hässelby Villastad med Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 3 AB, Hh Vitsenapen 2 AB, Hh Vitsenapen 3 AB, Hh Vitsenapen 4 AB, Hh Vitsenapen 5 AB och Hh Åkersyran 1 AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom delar av fastigheterna Åkerväpplingen 2, Åkervädden 1, Åkervickern 3, Åkersyran 1 samt Vitsenapen 1-5 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Smedshagen och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 139,3 miljoner kronor, en projektinkomst om 129,8 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 30 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med överlåtelse av tillskottsmark inom fastigheterna Hässelby Villastad 31:1, 27:3, 14:33 och 10:13 till Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 3 AB, Hh Åkersyran 1 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 30 miljoner kronor enligt bilaga 1.

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 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.stockholmSverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefGustaf Schneider
EnhetschefBritta Eliasson
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet är till största delen ett privatmarksprojekt där Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 3 AB, Hh Vitsenapen 2 AB, Hh Vitsenapen 3 AB, Hh Vitsenapen 4 AB, Hh Vitsenapen 5 AB och Hh Åkersyrans 1 AB, nedan gemensamt benämnda Bolagen, vill utveckla enskild mark för bostäder inom ett antal fastigheter i Hässelby Villastad som går under namnet Smedshagen. Bolagen har därför låtit ta fram ett detaljplaneförslag för ny bostadsbebyggelse om cirka 500 lägenheter och cirka 60 kvadratmeter kommersiella lokaler inom Smedshagen.

Exploateringsavtal med överlåtelse av tillskottsmark föreslås tecknas med Bolagen. Utöver nämnda lägenheter och lokaler ska Bolagen efter överenskommelse med berörd nämnd projektera, bygga och upplåta en gruppbostad med sex stycken bostadslägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) samt en lägenhet som innehåller gemensamhetsytor och personalutrymmen.

Exploateringsavtalet reglerar fördelningen av utgifter för stadens arbete och principer för kommande utbyggnad av allmän platsmark inom området. Exploateringsavtalet reglerar även försäljning av fem mindre områden tillskottsmark som staden äger. Delar av de privata fastigheterna som i detaljplanen utgör allmän platsmark ska utan ersättning överföras till Staden, vilket också regleras i exploateringsavtalet.

Fördelningen av utgifter sker utifrån parternas nytta av planläggningen. Staden ombesörjer och Bolagen ska genom exploateringsbidrag ersätta staden för 93 procent av utgifterna för projektering och byggande av alla anläggningar på allmän platsmark samt x-områden inom och intill utbyggnadsområdet. Bolagen ska även bekosta drift av anläggningarna intill dess trafiknämnden alternativt stadsdelsnämnden övertar ansvaret för dessa samt bekosta underhåll fram till godkänd garantibesiktning. Bolagen ersätter Staden med 93 procent av de faktiska kostnaderna. Staden ska stå för resterande 7 procent av de faktiska kostnaderna.

Exploateringsavtal med överlåtelse av tillskottsmark för bostäder inom Smedshagen i Hässelby Villastad med Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 3 AB, Hh Vitsenapen 2 AB, Hh Vitsenapen 3 AB, Hh Vitsenapen 4 AB, Hh Vitsenapen 5 AB och Hh Åkersyrans 1 AB.
Genomförandebeslut

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva tillskottsmarken. Priset beräknas som ett genomsnittsvärde utifrån faktisk byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan. Markpriset för bostäder i flerbostadshus är 7 500 kr/kvadratmeter ljus BTA och markpriset för radhus är 11 000 kr/kvadratmeter ljus BTA. Priserna avser

prisläge februari 2022. Försäljningsinkomsterna beräknas till 30 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2022-08-18.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 15 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 139,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till 129,8 miljoner kronor varav 112,3 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 procent.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Hässelby Villastad. En blandning av hyresrätter och bostadsrätter kan påverka den sociala integrationen i Smedshagen positivt.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet är till största delen ett privatmarksprojekt med nya bostäder inom ett antal fastigheter i Hässelby Villastad som går under namnet Smedshagen. Smedshagen avgränsas av de intilliggande vägarna Lövvästvägen och Växthusvägen, ett mindre skogsområde mot kommungränsen till Järfälla i norr och i öster av kvarteret Vitplistan. Inom området finns förskola, Smedshagsskolan och Smedshagshallen. Bolagen har låtit ta fram ett detaljplaneförslag för ny bostadsbebyggelse om cirka 500 lägenheter och minst 60 kvm BTA lokaler inom fastigheterna Åkerväppingen 2, Åkervädden 1, Åkersyrån 1 och Vitsenapen 1, 3 - 5. Fastigheterna ägs av Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 3 AB, Hh Vitsenapen 2 AB, Hh Vitsenapen 3 AB, Hh Vitsenapen 4 AB, Hh Vitsenapen 5 AB och Hh Åkersyrån 1 AB, gemensamt kallade Bolagen. Samtliga fastigheter förvaltas av Hässelby Hem AB som är ett dotterbolag till Wallfast AB. I samband med genomförandet av projektet behöver Bolagen köpa tillskottsmark från flera av stadens fastigheter.



Projektets läge i Hässelby Villastad.



Förslag till detaljplan för Smedshagen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för markparkeringar, värmecentral, odlingslotter, park- och gatumark samt öppna gräsytor som är prickmark i gällande detaljplan, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Söder om Smedshagen har nyligen en ny detaljplan vunnit laga kraft för fastigheten Strandärten 22, där cirka 130 hyresrättslägenheter ska byggas på en befintlig tomträtt. Mitt emot Smedshagen, på andra sidan Växthusvägen, har tidigare pågått ett planarbete på privat mark för Åkermynthans Centrum, men som för närvarande är pausat i avvaktan på att ett föravtal till exploateringsavtal ska tecknas. På andra sidan korsningen har precis startat ett planarbete för Riddersvikshallen, där syftet är att tillskapa en byggrätt för befintlig idrottshall.

Exploateringsavtal med överlåtelse av tillskottsmark för bostäder inom Smedshagen i Hässelby Villastad med Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 3 AB, Hh Vitsenapen 2 AB, Hh Vitsenapen 3 AB, Hh Vitsenapen 4 AB, Hh Vitsenapen 5 AB och Hh Åkersyrån 1 AB.
Genomförandebeslut

Genomförandetiden för detaljplan Smedshagen är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljpaneläggning 2017-02-23.

Exploateringsnämnden godkände föravtal till exploateringsavtal och anvisade mark för bostäder 2022-08-25 inom fastigheterna Hässelby Villastad 31:1, 14:33 och 27:3 till Bk Nordväst AB med flera inom fastigheten Åkervädden 1 med flera i Hässelby Villastad.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av plansamråd 2022-11-10 och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

Stadsbyggnadsnämnden godkände förslag till detaljplan 2023-10-19 och avser att överlämna det till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderligt genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Exploateringsavtal med överlåtelse av mark

Exploateringsavtal med överlåtelse av tillskottsmark föreslås tecknas med Bolagen som avser att inom fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 500 lägenheter och minst 60 kvm BTA kommersiella lokaler. Utöver nämnda lägenheter och lokaler ska Bolagen efter överenskommelse med berörd nämnd projektera, bygga och upplåta en gruppbostad med 6 stycken bostadslägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) samt en lägenhet som innehåller gemensamhetsytor och personalutrymmen.

Exploateringsavtalet reglerar fördelningen av utgifter för stadens arbete och principer för kommande utbyggnad av allmän platsmark inom området. Exploateringsavtalet reglerar även överlåtelse av fem mindre områden tillskottsmark för bostadsbebyggelse från staden till Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 3 AB samt Hh Åkersyrån 1 AB. Delar av de privata fastigheterna Åkervädden 1, Åkerväplingen 2 samt Vitsenapen 3, 4 och 5 som i detaljplanen utgör allmän platsmark ska utan ersättning genom fastighetsreglering överföras till stadens fastigheter Hässelby Villastad 14:33 och Hässelby Villastad 31:1, vilket också regleras i exploateringsavtalet.

Allmän platsmark

Fördelningen av utgifter sker utifrån parternas nytta av planläggningen. Bolagen ska genom exploateringsbidrag ersätta staden för 93 procent av alla utgifter som staden har i samband med framtagandet och genomförandet av detaljplanen. Staden ombesörjer projektering och byggande av alla anläggningar på allmän platsmark samt x-områden inom och intill utbyggnadsområdet till standard som beslutas av staden. Bolagen ersätter staden för 93 procent av den faktiska kostnaden. Staden ska stå för resterande 7 procent av den faktiska kostnaden. Staden debiterar Bolagen enligt löpande räkning.

Bolagen ska även bekosta drift av anläggningarna intill dess trafiknämnden alternativt stadsdelsnämnden övertar ansvaret för dessa samt bekosta underhåll fram till godkänd garantibesiktning.

Överlåtelse av mark för flerbostadshus

Exploateringsavtalet reglerar även överlåtelse av fem mindre markområden tillskottsmark för bostadsbebyggelse från staden till Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 3 AB samt Hh Åkersyran 1 AB.

Fyra av dessa markområden avser mark för flerbostadshus. Exploateringsavtalet innehåller en total preliminär köpeskilling för dessa fyra områden om 27,6 miljoner kronor. Den totala köpeskillingen för tillskottsmark till både flerbostadshus och radhus har räknats upp till bedömt år då tillträde sker, varvid den totala preliminära köpeskillingen blir ca 30 miljoner kronor. Priset är 7 500 kr per kvadratmeter ljus BTA för mark till flerbostadshus överenskommet i prisläge 2022-02-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Respektive bolag tillträder marken när fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling, beräknad enligt genomsnittsvärdemetoden, betalas.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-08-18 (dnr E2021-04620).

Överlåtelse av mark för radhus

Ett markområde avser mark för radhus. Exploateringsavtalet innehåller en total preliminär köpeskilling för denna tillskottsmark om 93 000 kronor. Priset är 11 000 kr per kvadratmeter ljus BTA för mark till radhus överenskommet i

prisläge 2022-02-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

Hh Åkersyrans 1 AB tillträder marken när fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling, beräknad enligt genomsnittsvärdemetoden, betalas.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-08-18 (dnr E2021-04620).

Överlåtelse av mark som blir allmän platsmark

Delar av de privata fastigheterna Åkervädden 1, Åkerväplingen 2 samt Vitsenapen 3, 4 och 5 ska enligt den föreslagna detaljplanen utgöra allmän platsmark och ska utan ersättning genom fastighetsreglering överföras till stadens fastigheter Hässelby Villastad 14:33 och Hässelby Villastad 31:1.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva tillskottsmarken för flerbostadshus för 7 500 kr/kvadratmeter ljus BTA och tillskottsmarken för radhus för 11 000 kr/kvadratmeter ljus BTA.

Bolaget ska stå för plankostnader och alla övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 139,3 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 miljoner kronor motsvarande 28 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Tillskottsmarken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,85.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 139,3 miljoner kronor, varav 7,3 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny trottoar och trädrad utmed Växthusvägen, breddning av trottoar utmed Smedshagsvägen inklusive övergångsställe, trottoar utmed Mäster Karls väg, skyfallsyta, skyfallsåtgärder genom dämmen i diket väster om Växthusvägen samt en naturlekplats i parken norr om Smedshagen. Av projektutgifterna utgör 0,4 miljoner kronor utgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till 129,8 miljoner kronor, varav 112,3 miljoner kronor utgörs av icke offentliga bidrag (exploateringsbidrag). Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser tillskottsmark beräknas till 30 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 29,9 miljoner kronor.

Bolagen svarar för alla kostnader kopplade till husproduktionen så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 16 000 kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt väldigt lågt eftersom så stor del av exploateringen sker på privat mark². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har viss risk för förgävesprojektering.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till 139,3 miljoner kronor och projektinkomsterna till 129,8 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-7,3	-0,3	-0,1	-3,3	-6,2	-122,1	-139,3
Inkomster (exkl. försäljning)	5,6	0,3	0,1	3,1	5,8	114,9	129,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,7	0,0	0,0	-0,2	-0,4	-7,2	-9,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,0	30,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,4
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,1	år 2034
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	29,9	0,0	totalt 29,9
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	29,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	112,3	totalt 112,3
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

Exploateringsavtal med överlåtelse av tillskottsmark för bostäder inom Smedshagen i Hässelby Villastad med Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 3 AB, Hh Vitsenapen 2 AB, Hh Vitsenapen 3 AB, Hh Vitsenapen 4 AB, Hh Vitsenapen 5 AB och Hh Åkersyrån 1 AB.
Genomförandebeslut

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till 0,2 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,4 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter. Icke offentliga bidrag (exploateringsbidrag) uppgår till 112,3 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 6,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 29,9 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Hur konjunkturen utvecklas har betydelse för intäkterna från försäljningen som kan variera uppåt eller nedåt. Samma sak gäller beträffande entreprenadkostnaderna.

Kalkylen är framtagen under systemhandlingen. Denna omfattar dock inte till exempel geotekniska åtgärder som krävs eller hantering av markföroreningar på stadens mark. Ledningsägarnas ledningskostnader för flytt kommer att kunna fastställas först när genomförandeavtal tecknas med dem.

Kalkylen innehåller sedvanliga risker som är medräknade i riskpåslaget. En projektreserv om tio procent på nettokalkylen har fördelats över åren från och med antagen detaljplan till bedömd slutbesiktning.

Slutsats ekonomi

Den största osäkerheten i projektets ekonomi hänger för närvarande ihop med hur konjunkturen utvecklas både vad gäller inkomster från försäljning och entreprenadkostnader. Stadens del av kostnaderna för allmän platsmark begränsas dock till 7 procent.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Den aktuella exploateringen avser cirka 500 lägenheter. Projektet avser till största delen privat mark, vilket innebär att staden inte kan detaljreglera upplåtelseform. Byggaktören har inte bestämt den slutliga fördelningen ännu. Huvudinriktningen är att bygga hyresrätter och bostadsrätter, men det kan enligt byggaktören bli

aktuellt med äganderätt för radhusen. Idag finns det i stadsdelen ca 18 procent lägenheter i hyresrätt, 11 procent lägenheter i bostadsrätt och 71 procent bostäder med äganderätt.

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- 6 000 bostäder i genomförandebeslut.
- Tillgodose behov av LSS/SoL-bostäder.
- Bygga med en mångfald av upplåtelseformer.
- Bygga med blandade bebyggelse typer genom att bygga flerbostadshus i ett stadsdelsområde som domineras av småhus.
- Planområdet är utpekad i översiktsplanen som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås.

Lokaler

Inom planområdet planeras att uppföras minst 60 kvm BTA kommersiella lokaler. Detta bör generera 2–4 arbetstillfällen.

De planerade LSS/SoL-bostäderna bör generera 6–8 arbetstillfällen.

Inom området finns förskola, Smedshagsskolan och Smedshagshallen. Vårdcentral finns i Åkermynthans centrum på andra sidan Växthusvägen där också närmaste större livsmedelsbutik finns. Projektet bedöms stärka Åkermynthans centrumverksamhet.

Social hållbarhet

Projektet kan bidra till en förbättrad fysisk integration mellan Smedshagen och omgivande områden, bland annat med Åkermynthans centrum som ligger väster om Växthusvägen.

Projektet bidrar till att tillföra hyresrätter och bostadsrätter som är de upplåtelseformer som är underrepresenterade i stadsdelen. En blandning av hyresrätter och bostadsrätter kan påverka den sociala integrationen inom Smedshagen positivt.

I detaljplanen definieras ett tydligt stråk genom planområdet och förbättrad tillgänglighet skapas längs med Växthusvägen tillsammans med nya kopplingar mot Åkermynthans centrum.

Projektet bidrar också till blandade bostadsstorlekar i stadsdelen. Enligt en tidig bedömning från byggaktören avses en fördelning mellan bostadsstorlekar enligt följande: 1 rum och kök 31 procent, 2 rum och kök 19 procent, 3 rum och kök 27 procent, 4–5 rum och kök 19 procent och radhus 4 procent.

En naturlekplats tillskapas i skogen norr om Smedshagen som en välkommen komplettering till den befintliga lekplatsen intill skolan. Området får ett rejält tillskott av bostäder i blandade bostadsstorlekar där även barn i något äldre åldrar kan behöva tillgång till lekplats.

Jämställdhet och trygghet

Genom omvandling från mestadels markparkeringar till ny bostadsbebyggelse befolkas området och blir en tryggare miljö med bättre kopplingar och stråk genom bebyggelsen.

Växthusvägen som är ett utpekat urbant stråk får en ny bebyggelsefront med entréer mot gatan och möjlighet till nya lokaler för centrumändamål.

Lokaler för bostadskomplement ska främst placeras i bottenvåning med egen entré för att uppnå en aktivare gatumiljö.

Barn

Smedshagen har flera kvaliteter utifrån ett barnperspektiv. Området har många bilfria vägar genom bebyggelsen som leder till målpunkter inom och utanför området. I områdets mitt, längs med Smedshagsvägen finns skola, förskola och idrottsverksamheter. Inledningsvis planerades och markanvisades för en ny förskola inom området. Förskolan utgick under planprocessen, då stadsdelsförvaltningen inte såg något behov av denna. Projektet bedöms inte påverka de befintliga kvaliteterna negativt.

I parken norr om Smedshagen föreslås en enklare naturlekplats som komplement till den befintliga lekplatsen intill skolan. Utefter Växthusvägen och Mäster Karls väg planeras nya trottoarer att anläggas, vilket skapar en säkrare trafikmiljö för barn. Vid Smedshagsvägen föreslås en breddning av gångbanan

på den östra sidan och ett nytt övergångsställe i höjd med Smedshagshallen. Övergångsstället kan kombineras med farthinder för att skapa en trygg övergång till skol- och idrottsområdet.

Projektet bedöms ha en positiv inverkan utifrån ett barnperspektiv. Där kan nämnas den trygghetshöjande aspekten av ny bebyggelse på tidigare markparkering, entréer mot lokalgator och huvudgator samt fler ögon vid idrottsplatsen och närliggande busshållplats.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till nya byggnader klaras med angöring från de befintliga kvarters- och lokalgatorna. Idag är områdets allmänna gator reglerade med parkeringsförbud. Parkering för rörelsehindrad kan anordnas i de nya garagen till flerbostadshusen.

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

För befintliga hus medför projektet ingen förändring mot dagens situation gällande tillgänglighet.

Miljömässig hållbarhet

Gårdsmiljöerna utvecklas med fokus på integrerade öppna dagvattenlösningar och odling som anknyter till områdets historiska användning.

De öppna dagvattenlösningarna i form av makadamdiken, skelettjordar och växtbäddar, ger ett rekreativt, estetiskt och pedagogiskt värde för staden.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts vid planering av bebyggelsen är buller och skyfall.

Trafikbuller från Lövstavägen och Växthusvägen har utretts. Ny bebyggelse främst mot Växthusvägen måste anpassas för att klara kraven som gäller för buller.

Skyfallssituationen inom planområdet har analyserats. Det finns ett antal mindre lågpunkter som översvämmas vid skyfall, varav några av ytorna är aktuella för ny bebyggelse. Åtgärder för att

hantera de bortträngda volymerna ska göras, varvid vatten behöver fördröjas på annan plats för att inte riskera ökad översvämningsrisk för bebyggelse nedströms planområdet. Lösningar för att hantera skyfall ska i första hand ske på stadens mark och genomföras innan eller i samband med att byggnation påbörjas.

Två åtgärder föreslås på allmän platsmark, dels dämning av nuvarande dike på Växthusvägens västra sida, dels anläggning av en lågpunkt norr om planområdet. Det nuvarande diket på Växthusvägens västra sida däms upp med tvärsgående fördämningar, varvid vatten kan fördröjas i diket. Vid anläggandet av en lågpunkt norr om planområdet sänks marknivån vid befintlig gräsyta öster om Växthusvägen, så att vatten kan fördröjas.

Vid Växthusvägen skapas nya planteringsytor för gatuträd. Dessa ytor anpassas och utförs nedsänkta för att kunna fördröja vatten vid skyfall.

Det befintliga diket vid gång- och cykelbanan som ansluter till Mäster Karls väg ersätts med ett nytt dike för att upprätthålla nuvarande rinnvägar och inte riskera att det skapas nya instängda områden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den ianspråkta marken som staden äger avser park- och gatumark och för fastigheten Hässelby Villastad 27:3 del av en parkeringsyta.

Park- och gatumarken utmed Växthusvägen är delvis en vägslänt och har ingen eller mycket liten användning. Ytan har idag inga speciella rekreations- eller landskapsvärden.

Parkmarken utmed kvartersgatan söder om Smedshagen, parkmarken norr om Åkersyrån och vid koloniområdet är små delområden med tillskottsmark som inte tillför något rekreations- eller landskapsvärde.

Sammantaget har de grönytor som tas i anspråk ett mycket ringa ekologiskt och rekreativt värde. Kompensation sker ändå genom de nya gatuträd som planteras vid Växthusvägen och genom den naturlekplats som kommer att anläggas.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen planerar sin byggstart till år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2030. Byggnationen kommer att ske etappvis och även stadens utbyggnad av allmän plats kommer att genomföras i etapper. Utbyggnadsordningen kommer att klargöras i samband med detaljprojekteringen som sker samtidigt för Bolagens och stadens arbeten för att samordning ska kunna ske.

Risker och osäkerheter

Risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Det är många byggaktörer inblandade i området inklusive ledningsägare, vilket kan riskera att dessa kan vara i vägen för varandra och fördröja eller försvåra arbetet för varandra.

Eftersom kalkylen som är framtagen inte omfattar geotekniska åtgärder eller hantering av markföroreningar på stadens mark kan detta riskera att fördyra projektet.

Inom området finns skola, förskola, idrottshall och föreningsverksamheter vilket entreprenader måste ta extra hänsyn till.

Med hänsyn till att många gator inom området är små och trånga kan detta ge framkomlighetsproblem och påverka skedesplaneringen.

Ledningssamordningen inom området påverkas även av att det finns och kommer att finnas privata ledningar inom den allmänna platsmarken. Vid detaljprojekteringen behöver detta klargöras och samordnas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och socialförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med goda förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad. Projektet kan också bidra till en förbättrad fysisk integration mellan Smedshagen och omgivande områden.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal med överlåtelse av tillskottsmark
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal