

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08-508 876 30**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby gård till Sveaviken Bostad AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 till Sveaviken Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Sveaviken Bostad AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 100 bostäder invid Maltesholmsvägen i Hässelby gård. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt och Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7200 kr/kvm ljust BTA.

Ovanstående exploatering ger tillsammans med av nämnden tidigare lämnade markanvisningar på fastigheterna Säteritaket 1,

Gästkammaren 1, Kvadern 1, Kvadern 2 samt i korsningen Aprikosgatan/Maltesholmsvägen och invid Melongatan, ekonomiska förutsättningar för staden att utveckla södra delen av Maltesholmsvägen till en gata med mer stadsmässiga kvaliteter. Kontoret bedömer att hela denna exploatering, projekt Maltesholmsvägen, nedan kallad Projektet, ger ett överskott till staden.

Den här aktuella markanvisningen på Grimsta 1:2 invid tunnelbanespåret längs med Maltesholmsvägen bedöms inrymmas i tidigare fattat inriktningsbeslut för Projektet.

Försäljningsinkomster för den här aktuella markanvisningen beräknas till ca 43 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Start PM för Projektet antogs av SBN 2019-11-14. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på Projektet som kan bidra till att utveckla Maltesholmsvägen till en gata med mer stadsmässiga kvaliteter och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder till stadsdelen i kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund till markanvisningen

Nämnden har tidigare lämnat markanvisning för ca 460 bostäder samt en förskola inom Projektet. Start-PM för Projektet antogs i SBN 2019-11-14 och arbetet med detaljplanen har påbörjats. Ett samlat grepp tas i en gemensam detaljplan med syfte att utveckla den aktuella sektionen av Maltesholmsvägen för att ge gatan en mer stadsmässig karaktär.

Den planerade bebyggelsen i korsningen Aprikosgatan/Maltesholmsvägen, invid Melongatan, på Gästkammaren 1, Kvadern 1, Kvadern 2 samt Säteritaket 1 tillsammans med här aktuell markanvisning invid spåret vid Maltesholmsvägen är del i Projektet som omfattar en sektion av Maltesholmsvägen från Hässelby gård till Hässelby strand.



Platsen utgörs idag av naturmark som bedöms sakna nämnvärda rekreativa värden då ytan är smal. Närmast omgivande bebyggelse består av flerbostadshus samt småindustri och lager. I Hässelby gård består ca 83 % av bostäderna i flerbostadshus av hyresrätter och ca 17 % av bostadsrätter.

Markanvisningens placering.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den femte redovisningen för nämnden i detta ärende. Tidigare har följande ärenden behandlats:

- Markanvisning för Melongatan, 2020-08-27, Dnr E2020-02279.
- Markanvisning för Säteritaket 1, Kvadern 1 och Kvadern 2, 2019-12-12, Dnr E2019-04467.
- Markanvisning för Gästkammaren 1 och inriktningsbeslut, 2019-08-29, Dnr E2019-01297.
- Markanvisning för Maltesholmsvägen/Aprikosgatan, 2016-09-22, Dnr E2014-0693.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2019-11-14.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 mindre lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget har valts genom direktanvisning, de har tidigare byggt bostäder i spårnära läge och har erfarenhet av de utmaningar detta för med sig. Bolaget har tidigare erhållit en markanvisning om 200 bostäder i Stockholms stad, i projektet Rogaland i Husby (2020-08-27).

Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen, Bolaget bekostar även lagfart. Bilparkering ska lösas inom kvarteretsmarken, företrädesvis under mark vilket måste studeras noggrant under detaljplaneprocessen.



Ortofoto. Område som föreslås för markanvisning, markerat med rött.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7 200 kr per ljus BTA. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10 (dnr E2020-01208).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut för Projektet, med investeringsutgifter om 47,9 mnkr fattades i Exploateringsnämnden 2019-08-29, Dnr E2019-01297-1. Markanvisningen i detta ärende ryms inom detta beslut.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7200 kr per ljus BTA, försäljningsinkomsterna beräknas till ca 43 mnkr. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i Projektet. Utgifterna är i detta tidiga skede översiktligt beräknade och dessa kan komma att påverkas av att oförutsedda utredningar eller arbeten behöver genomföras. Utgifterna i Projektet kan även påverkas av förändrad omfattning av investering i allmän plats samt av förändrad utformning och exploateringsgrad.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god, osäkerhet råder dock kring omfattning och kostnader för investering i allmän plats. Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Projektet innehåller totalt, medräknat här aktuell markanvisning, en förskola samt ca 570 lägenheter varav ca 157 hyresrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Hässelby strand idag finns en övervägande del hyresrätter (ca 62 %) och att andelen hyresrätter i Hässelby gård är 83 %. Projektet som helhet bidrar till en mångfald av upplåtelseformer till området då andelen bostadsrätter som planeras är något högre än andelen hyresrätter.

Projektet bidrar även till markanvisningsmålet. Området har goda kollektivtrafikförbindelser och fler bostäder i stadsdelen bidrar till ett större serviceunderlag och en positiv utveckling av området. I översiktsplanen anges att Maltesholmsvägen bör utvecklas i riktning mot ett urbant stråk med blandad bebyggelse och exploateringen kan bidra till att tillvarata en långsiktig stadsutvecklingspotential.

Arbetsplatser och lokaler

I Projektet planeras en förskola med minst fyra avdelningar vilket innebär att ett minimum av tolv arbetsplatser skapas.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen på den här aktuella ytan inte medför någon betydande påverkan på grönstruktur, landskapskaraktär eller ekologiska värden. Bebyggelsen får inte inkräkta på befintligt gångvägnät i anslutning till intilliggande parkstråk. De miljökonsekvenser som bör utredas är framförallt buller och stömljud från tunnelbanan samt hantering av dagvatten och skyfall.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet tar grönyta i anspråk. Tillgången på park och rekreationsytor är god i stadsdelen. Förslagen bebyggelse påverkar inte den övergripande grönstrukturen. Befintliga parker och grönområden ger projektets brukare tillgång till rekreation enligt stadens riktlinjer. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Exploateringen bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn och deras livsmiljö.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

I Hässelby-Vällingbys stadsdelsområde bor en större andel barn och unga och en mindre andel vuxna i åldrarna 24-40 år, jämfört med genomsnittet för kommunen.

Enligt *Skillnadernas Stockholm* återfinns ett av de högre ohälsotalen i kommunen i Hässelby strand och Hässelby gård. Här finns också en större andel ekonomiskt utsatta barnfamiljer än i övriga staden. Arbetslösheten är högre än snittet och medelinkomsten lägre.

(Källa: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/utredningar-och-rapporter/social-hallbarhet/skillnadernas-stockholm.pdf>)

Stadens trygghetsmätning (2017) mäter hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal parametrar. I Hässelby strand och Hässelby gård finns en större oro än i genomsnittet för staden beträffande bland annat oro att utsättas för brott, oro att gå ut sent på kvällen, oro att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt oro för att gå hem sent på kvällen från tunnelbanestationen. Trygghetsmätningen har även brutits ned på kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar stadsdelsområde och inte enskilda stadsdelar, vilket gör att Hässelby strand och Hässelby gård inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsområdet i stort, vilket troligtvis även speglar situationen i Hässelby strand och Hässelby gård.

(Källa: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen>)

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i Projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta Projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024.

När överenskommelse om exploatering med tomträtt och överlåtelse av mark ska träffas med exploatörerna i Projektet ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 år 2022.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte medföra några större risker eller åtaganden för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden, dock är stadens utgifter mycket osäkra i detta tidiga skede.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen överklagas. Närheten till Maltesholmsvägen och tunnelbanespåret kan innebära risk för buller och stomljud, detta behöver utredas noggrant inom planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att Projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samtidigt som det bidrar till att stärka Maltesholmsvägen som en stadsmässig gata.

Slut