

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 29:9, 40:20 och 40:21 i Hässelby Villastad till Svenska Bostäder AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 29:9, 40:20 och 40:21 till Svenska Bostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Markanvisning föreslås till Svenska Bostäder AB, nedan kallad Bolaget. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Projektet omfattar park- och naturmark i Hässelby Villastad lokaliserad på den västra sidan om Växthusvägen söder om cirkulationsplatsen vid Blomsterkungsvägen.

Kontoret bedömer att ca 150 bostäder inom konceptet Stockholmshusen kan tillskapas i projektet. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder i stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 150 lägenheter i form av Stockholmshus på västra sidan om Växthusvägen i stadsdelen Hässelby Villastad. Kontoret föreslår utifrån inkommen ansökan att marken direktanvisas till Bolaget.

Staden bedömer att ca 150 bostäder inom konceptet Stockholmshusen kan tillskapas i projektet. Stockholmshusen är ett koncept gemensamt framtaget mellan de kommunala bostadsbolagen, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

AB Svenska Bostäder har sedan år 2015 fått 28 markanvisningar inom staden om totalt 3 990 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för parkmark och natur. Området är inte bebyggt. Området är något kuperat och bevuxet med blandskog.

Den närmaste bebyggelsen utgörs av småhusbebyggelse, förutom fem flerbostadshus i fyra våningar vid Lindblomsgränd.

I stadsdelen Hässelby Villastad är andelen bostäder i småhus 76,9 % och i flerbostadshus 23,1 %. I flerbostadshusen var ca 76,1 %

av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och ca 23,9 % upplåtna med bostadsrätt år 2020. Av hyresrätterna är ca 3,8 % upplåtna av allmännyttan och resterande 96,2 % upplåtna av övriga hyresvärdar. Lägenhetsstorlekarna fördelar sig enligt följande: lgh utan kök ca 10,9 %, 1-2 rok ca 39,4 %, 3-5 rok ca 49,6 %. (Källa: [hasselby-villastad.pdf \(start.stockholm\)](#)). Projektet bidrar därmed till att försörja området med olika hustyper och upplåtelseformer.

På andra sidan Växthusvägen, alldeles intill gränsen mot Järfälla kommun, pågår detaljplanering för ca 200 hyreslägenheter i Stockholmshus med Bolaget som byggaktör. Granskning av denna detaljplan har genomförts under hösten 2021 och ett antagande av detaljplanen bedöms ske under år 2022. Bolaget avser att dra fram fjärrvärme och VA till sina lägenheter på den östra sidan om Växthusvägen. Detta innebär ganska långa anslutningar, vilket har gjort projektet mycket mer kostsamt för Bolaget än vad man initialt prognosticerade. Ett genomförande av det nu föreslagna projektet på västra sidan Växthusvägen skulle medföra att kostnaderna kan fördelas på ett större antal lägenheter.

Ingen annan byggaktör har sökt markanvisning på nu aktuellt område för markanvisning.



Projektets läge i Hässelby Villastad.



Markanvisningsområdet markerat med röd linje.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Då genomförandebeslutet bedöms understiga tio mnkr är detta sannolikt den sista redovisningen i exploateringsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

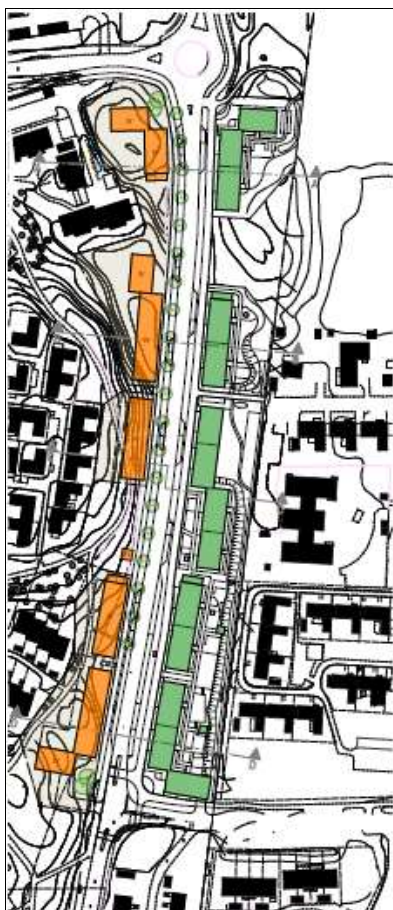
Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 150 lägenheter i flerbostadshus. Den föreslagna exploateringen är en del av konceptet Stockholmshuset. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto över markanvisningsområdet.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Bolagets utbyggnadsförslag på ömse sidor om Växthusvägen.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- Markanvisa 10 000 lägenheter under 2021.
- Markanvisa 5 000 hyresrätter under 2021.

- Bygga med en mångfald av upplåtelseformer.
- Bygga med blandade bebyggelse typer genom att bygga flerbostadshus i ett område som domineras av småhus.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Den aktuella exploateringen avser ca 150 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen finns 1 144 lägenheter i hyresrätt år 2020 (Källa: [hasselby-villastad.pdf \(start.stockholm\)](#)).

Arbetsplatser och lokaler

Projektets möjlighet att tillskapa kommersiella lokaler kommer att utredas i arbetet med detaljplanen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat följande.

Området ligger inom habitatnätverk för groddjur och spridning bedöms vara högst trolig mellan olika lokaler för groddjur. En inventering som gjorts på Växthusvägens östra sida har dock visat att platsen inte är lämplig för groddjur. Området ligger till stor del inom kärnområde i stadens gröna infrastruktur och stor hänsyn bör därför tas till platsens befintliga naturvärden och ekologiska funktioner. En naturvärdesinventering bör genomföras.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att vara utsatt av buller från Växthusvägen. Bullernivåerna behöver utredas i det fortsatta arbetet.

En dagvattenutredning bör utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas. Utredningen behöver visa att exploateringen av området inte leder till att Mälaren-Görväln samt Bällstaån belastas med föroreningar från planområdet i sådan utsträckning att kravet på att inte försämrade inte kan uppnås. En markmiljöteknisk förundersökning bör också genomföras i planarbetet. Det finns inget potentiellt känt förorenat område inom området, men det finns några stycken f d plantskolor i bebyggelsen öster och söder om området, vilket bland annat kan innebära förekomst av bekämpningsmedel.

Området sydost om Lindblomman och området närmast vägen söderut i området riskerar att översvämmas vid skyfall. Det finns även en större flödesväg för skyfallsvatten ungefär vid Knäroten. Hantering av skyfall måste därför utredas noggrant i planarbetet. Det är också viktigt att man inte belastar grannkommunen Järfälla med tillkommande skyfallsvatten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består till största delen av skogbevuxen parkmark. Ytan har idag inga speciella rekreations- eller landskapsvärden och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse.

Området bedöms inte vara en plats att vistas på, men bidrar till grönska och att skapa en ridå mellan bebyggelse och vägen. Det finns stora höjdskillnader bitvis där Växthusvägen ligger lägre än bebyggelsen.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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.

Topografin kan också innebära en utmaning att anpassa byggnader och gårdar till terrängen på ett godtagbart sätt.

I södra delen av området finns en busshållplats. Allmänhetens framkomlighet till busshållplatsen behöver säkerställas.

Påverkan på barn

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn. Området präglas av villaområden som separeras av gångvägar i naturmark. Gulsippans parklek ligger inom 500 m från Växthusvägen.

Åtgärder för att utveckla lekplatser och grönytor i området kommer att utredas under planprocessen.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning är andelen män och kvinnor som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde lika stora och uppgår till 11 %. Andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 25 % kvinnor inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. För hela Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning är siffran totalt 22 % för både män och kvinnor, vilket indikerar att andelen män som upplever samma sak är lägre.

Området som ska bebyggas är obebyggt och befolkas inte i någon större utsträckning idag. Genom bebyggelsen befolkas området och blir en tryggare miljö med bättre kopplingar och stråk genom bebyggelsen.

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. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under planprocessen

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den föreslagna markanvisningen är en del av konceptet Stockholmshusen. Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av flerbostadshus och hyresrätter i stadsdelen. Slutligt ställningstagande till projektets utformning sker under planprocessen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut