

**Handläggare**  
Margaretha Larsson Almqvist  
08-508 270 52

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-09-27

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

### **Förslag till beslut**

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

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Niklas Karlsson  
T f Avdelningschef

Gustaf Schneider  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

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

Projektet omfattar naturmark i Hässelby Villastad lokaliserad mellan Järfälla kommungräns och Växthusvägen. Staden bedömer att ca 240 bostäder inom konceptet Stockholms-

husen kan tillskapas i projektet. Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

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.

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

### **Bakgrund till markanvisningen**

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 240 lägenheter i stadsdelen Hässelby Villastad. Kontoret föreslår att utifrån inkommen ansökan direktanvisa till AB Svenska Bostäder.

Staden bedömer att ca 240 bostäder inom konceptet Stockholmshusen kan tillskapas i projektet. Stockholmshusen är ett koncept gemensamt framtaget mellan de kommunala bostadsbolagen, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Inom projektet Stockholmshusen ska cirka 5 000 nya bostäder byggstartas fram till och med 2020. Detta projekt tillhör Stockholmshusen.

AB Svenska Bostäder har sedan år 2011 fått 43 markanvisningar inom staden om totalt 5 531 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för ändamålet natur. Viss del av området längst söderut angränsande mot Skälbyvägen är inte detaljplanelagt. Området är inte bebyggt. Området är något kuperat och bevuxet med blandskog.

Den närmaste bebyggelsen utgörs av småhusbebyggelse på andra sidan kommungränsen i Järfälla kommun. På den västra sidan av Växthusvägen inom Stockholms kommun är också den närmaste bebyggelsen småhus, förutom fem flerbostadshus i fyra våningar vid Lindblomsgränd.

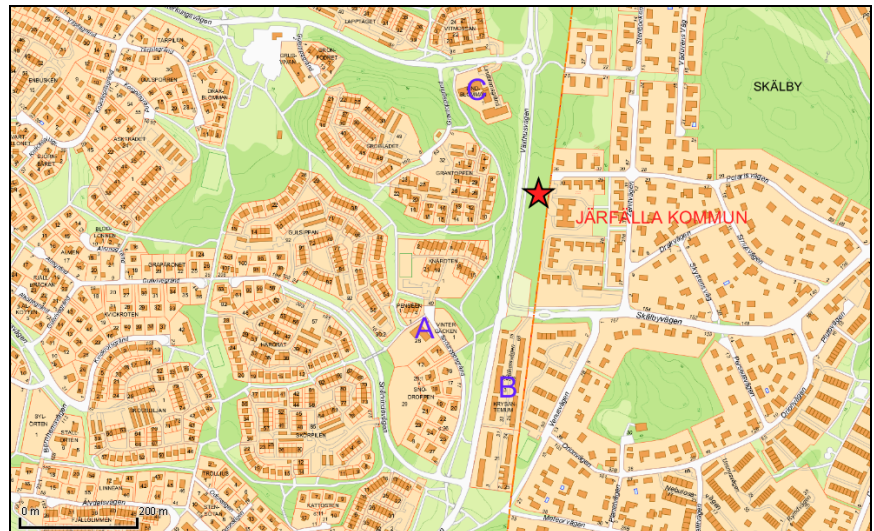
I stadsdelen Hässelby Villastad är andelen bostäder i småhus 77,1 % och i flerbostadshus 22,9 %. I flerbostadshusen var ca 61,4 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och ca 38,6 % upplåtna

med bostadsrätt år 2014 (Källa: [www.statistikomstockholm.se](http://www.statistikomstockholm.se)).  
Projektet bidrar därmed till att försörja området med olika  
hustyper och upplåtelseformer.

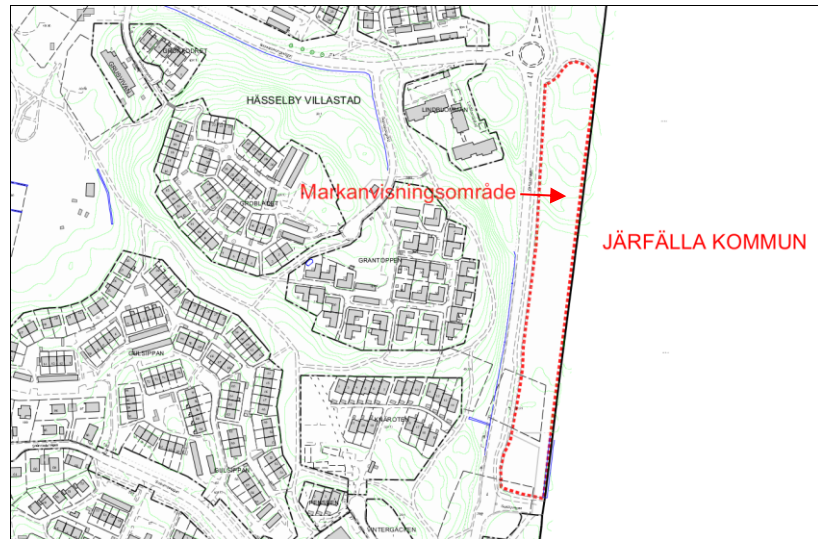
I områdets närhet i kvarteret Snödroppen på andra sidan  
Växthusvägen sydväst om området (markerat med A i  
nedanstående kartbild) har en detaljplan för ca 40 lägenheter i  
flerbostadshus och en förskola med 8 avdelningar vunnit laga  
kraft. Byggandet av förskolan och bostäderna beräknas starta i år  
respektive nästa år.

Söder om området, i kvarteret Krysantemum (markerat med B i  
nedanstående kartbild), har nyligen uppförts ca 70 stycken radhus  
invid Växthusvägen.

På andra sidan Växthusvägen vid Grantoppsgränd (markerat med  
C i nedanstående kartbild) har också nyligen byggts fem  
flerbostadshus med ca 60 hyreslägenheter.



*Projektets läge i Hässelby Villastad*



Markanvisningsområdet markerat med röd streckad linje.

## Tidigare beslut

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

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

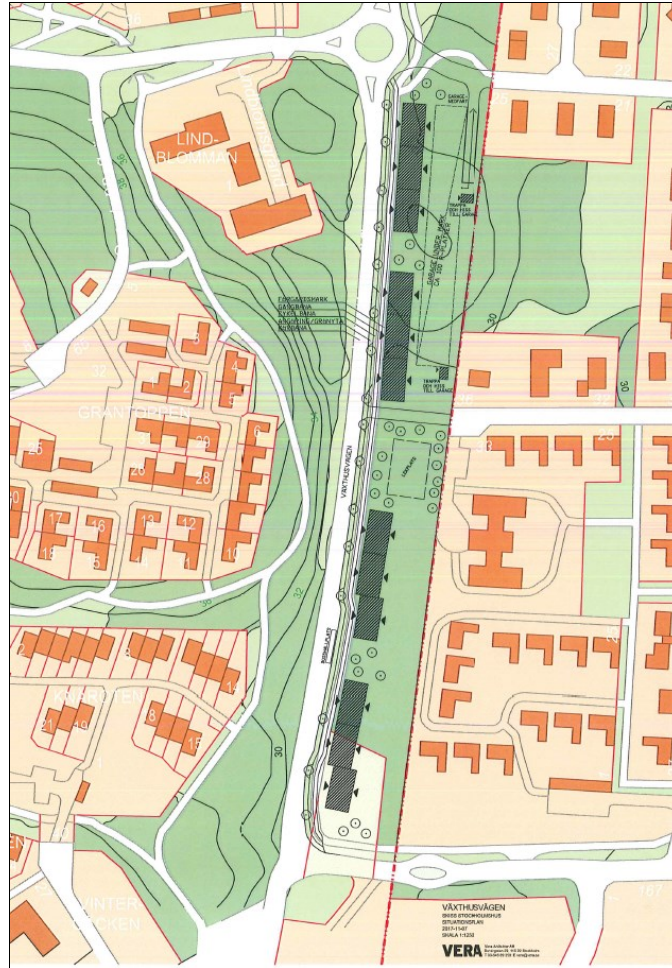
## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 240 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.



AB Svenska Bostäders utbyggnadsskiss.

Exploaterings 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 byggherren 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. Inga ledningsflyttar är aktuella. Stadens kostnader avser främst åtgärder för kompensation för ianspråktagen grönyta. 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 Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## **Bostadsbebyggelse**

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Den aktuella exploateringen avser ca 240 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen finns 746 lägenheter i hyresrätt år 2014 (Källa: [www.statistikomstockholm.se](http://www.statistikomstockholm.se)).

Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- Verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2040.
- Markanvisa 9 000 lägenheter under 2018.
- Markanvisa minst 4 500 hyresrätter under 2018.
- Markanvisa minst 2 250 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen.
- Bygga med blandade upplåtelseformer och blandade bebyggelse typer genom att bygga flerbostadshus i ett område som domineras av småhus.

## Lokaler

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

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. En inventering av groddjur längs Växthusvägen har gjorts. Inga groddjur påträffades i något av de inventerade småvattnen vid något av fältbesöken.

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

Inga kända markföroreningar finns i området.

Kompensationsåtgärder för den eventuella påverkan bebyggelsen har kommer att utredas vidare.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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**

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

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

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % 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 cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

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, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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 Stockholmshuset. Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av flerbostadshus och hyresrätter i stadsdelen.



Den mark som anvisas är idag naturmark. Slutligt ställningstagande till projektets utformning sker under planprocessen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

**Slut**