

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08-508 876 30

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Kvadern 1 och Kvadern 2 i Hässelby strand till Kvadern 1 & 2 Hässelby AB samt inom fastigheten Säteritaket 1 i Hässelby gård till Sagax projektutveckling AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Kvadern 1 och Kvadern 2 till Kvadern 1 & 2 Hässelby AB samt inom fastigheten Säteritaket 1 till Sagax projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar ny detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 30
Växel 08-508 276 00
Nina.wahlman.falt@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Kvadern 1 & 2 Hässelby AB, nedan kallat Kvadern, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 72 hyreslägenheter på fastigheterna Kvadern 1 och Kvadern 2 i Hässelby strand. Kvadern innehar idag fastigheterna med tomträtt och dessa används delvis som specialbostäder med tillfälligt bygglov. Kvadern föreslår att befintlig bebyggelse kompletteras med en påbyggnad på vardera byggnad om 2 våningar. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Sagax mix AB som är ett helägt dotterbolag till Sagax AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 100 bostadslägenheter på fastigheten Säteritaket 1 i Hässelby gård. Projektet kommer att genomföras i ett helägt dotterbolag till Sagax AB, Sagax projektutveckling AB och markanvisningsavtalet föreslås tecknas med detta bolag, nedan kallat Sagax. Sagax mix innehar idag fastigheten med tomträtt och befintlig bebyggelse består av två byggnader avsedda för kontor/småindustri. Sagax föreslår att de befintliga byggnaderna rivs och ersätts med flerbostadshus. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt, Sagax ges dock möjlighet att upplåta lägenheterna med hyresrätt om staden bedömer att marknadsläget för bostadsrätter avsevärt försämrats.

Sagax ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7200 kr/m² ljust BTA under förutsättning att beräknad köpeskillning på tillträdesdagen efter erforderliga avdrag överstiger nuvärdet av tomträttsavgälden som den blivande bebyggelsen inbringat. För det fall nuvärdet av tomträttsavgälden överstiger den beräknade köpeskillningen efter avdrag ska fastigheten upplåtas med tomträtt.

Ovanstående exploateringar ger tillsammans med av nämnden tidigare lämnade markanvisningar i korsningen Maltesholmsvägen/Aprikosgatan samt på fastigheten Gästkammaren 1 ekonomiska förutsättningar för staden att utveckla södra delen av Maltesholmsvägen i riktning mot en gata med mer stadsmässiga kvaliteter. Kontoret bedömer att hela denna exploatering, nedan kallad projektet, ger ett överskott till staden.

De här aktuella markanvisningarna på fastigheterna Kvadern 1, Kvadern 2 samt Säteritaket 1 bedöms inrymmas i inriktningsbeslut Dnr E2019-01297-1 då stadens utgifter i

projektet är översiktligt beräknade och inte bedöms påverkas nämnvärt av de tillkommande markanvisningarna. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 53 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 47,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 179 %.

Försäljningsinkomster för Säteritaket 1 beräknas till 25 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-12-05.

Exploateringen kräver ny detaljplan. 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 stadsmässiga kvaliteter och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder till stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Nämnden har tidigare lämnat markanvisning för ca 170 bostäder varav hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter, samt en förskola, till JM AB på del av Grimsta 1:2 i korsningen Maltesholmsvägen/Aprikosgatan. Nämnden har även tidigare lämnat markanvisning för ca 80 bostadsrätter till Gotska fastighets AB på Gästkammaren 1. Detaljplan har ännu inte påbörjats för detta. Den planerade bebyggelsen i korsningen Aprikosgatan/Maltesholmsvägen och på Gästkammaren 1 samt här aktuella markanvisningar på Kvadern 1, Kvadern 2 samt Säteritaket 1 är del i projekt Maltesholmsvägen som omfattar en sektion av Maltesholmsvägen från Hässelby gård till Hässelby strand. Flertalet ansökningar om markanvisning har kommit in längs med sträckan. 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. Ytterligare markanvisningar inom projektet kan komma att ske.



Markanvisningens placering i stadsdelen (Kvadern 1 och Kvadern 2).

Sagax mix har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 100 bostadsrättslägenheter på fastigheten Säteritaket 1 i Hässelby gård, längs med Maltesholmsvägen. Fastigheten är idag bebyggd med två byggnader uppförda 1991 avsedda för kontor/småindustri enligt gällande detaljplan. I utkanten av fastigheten finns i dag en likriktarstation som försörjer SL.

Sagax föreslår att de två befintliga byggnaderna rivs och ersätts med flerbostadshus. Kontoret föreslår att marken direktanvisas till Sagax då marken ligger inom befintlig tomträtt. Koncernen Sagax AB har inte fått någon markanvisning de senaste 5 åren i Stockholm.



Markanvisningens placering i stadsdelen (Säteritaket 1).

Båda markanvisningsområdena är belägna längs med Maltesholmsvägen och den närmast omkringliggande bostadsbebyggelsen består av flerbostadshus. I Hässelby gård består ca 79 % av bostadsbeståndet av hyresrätter och ca 15 % av bostadsrätter. I Hässelby strand är andelen bostadsrätter högre, ca 38 %. (källa: www.statistikomstockholm.se 2017)

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den tredje redovisningen i detta ärende. Markanvisning för Gästkammaren 1 samt inriktningsbeslut skedde 2019-08-29, Dnr E2019-01297-1. Markanvisning för Maltesholmsvägen/Aprikosgatan skedde 2016-09-22, Dnr E2014-0693 (markanvisningen är förlängd tom 2020-09-22). Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

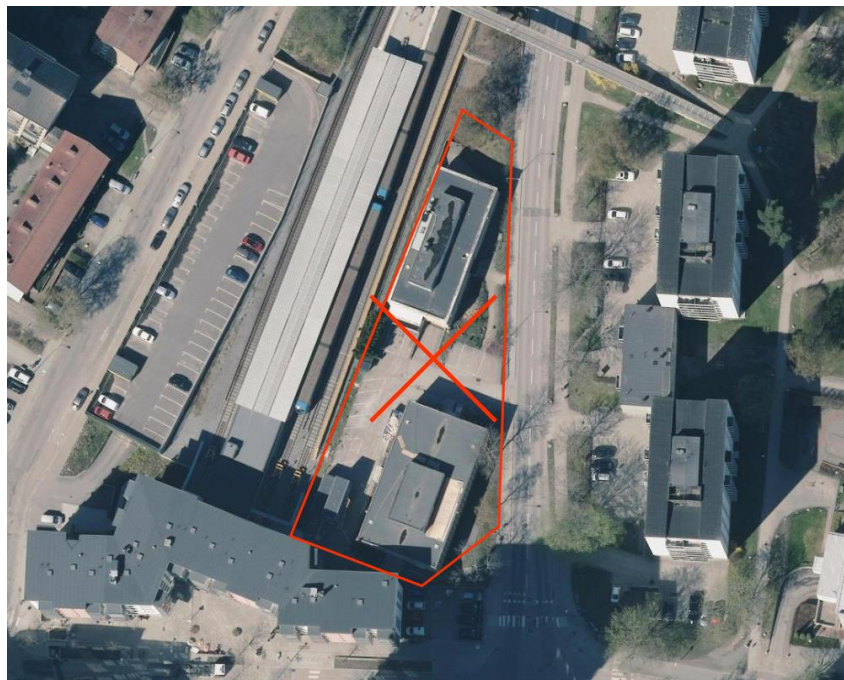
Markanvisningar

Kvadern 1 och Kvadern 2

Markanvisningen omfattar fastigheterna Kvadern 1 och Kvadern 2 vilka idag är upplåtna med tomträtt till Bolaget. Bolagets ambition är att utveckla sina tomträtter med bostäder.

Förslaget från Kvadern innehåller nybyggnation av ca 72 lägenheter i flerbostadshus. Avsikten är att tillskapa en påbyggnad på de befintliga byggnaderna. Kvadern föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken och frågan måste utredas noggrant under planprocessen. Marken föreslås upplåtas med tomträtt till bolaget.



Markanvisningsområdet (Kvadern 1 och Kvadern 2).



Skiss Kvadern 1 och Kvadern 2.

Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Säteritaket 1

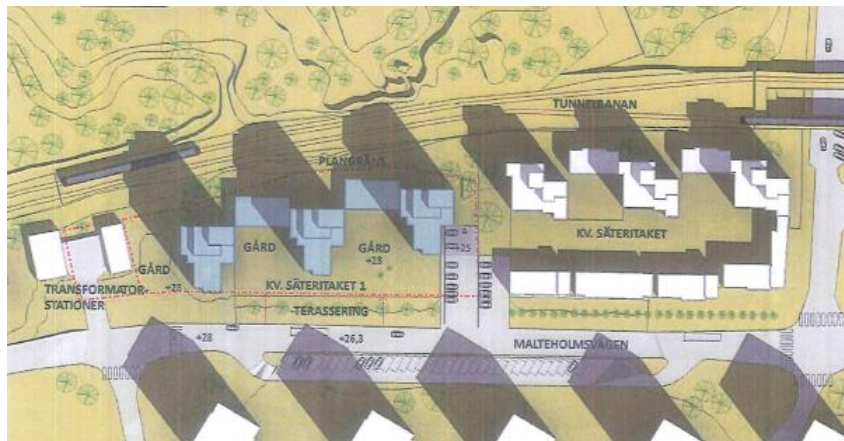
Markanvisningen omfattar fastigheten Säteritaket 1, vilken idag är upplåten med tomträtt till Sagax mix. Förslaget från Sagax innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus, där de befintliga byggnaderna rivs och ersätts med ny bebyggelse. Sagax mix föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Marken föreslås säljas till Sagax till ett överenskommet pris av 7200 kr/m² ljus BTA under förutsättning att beräknad köpeskilling på tillträdesdagen efter erforderliga avdrag överstiger nuvärdet av tomträttsavgälden som den blivande bebyggelsen inbringat. För det fall nuvärdet av tomträttsavgälden överstiger den beräknade köpeskillingen efter avdrag ska fastigheten upplåtas med tomträtt. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken och frågan måste utredas noggrant under planprocessen.

Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen, bolaget bekostar även lagfart.



Markanvisningsområdet (Säteritaket 1).



Skiss Säteritaket 1.

Exploateringarnas innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Kvadern samt Sagax enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-12-05 (dnr E2018-02562).

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 EN 2019-08-29, Dnr E2019-01297-1. Markanvisningarna i detta ärende bedöms inte påverka investeringsutgiften.

Kvadern 1 och Kvadern 2 kommer att upplåtas med tomträtt till Kvadern. Säteritaket 1 kommer att säljas till Sagax under förutsättning att beräknad köpeskilling efter erforderliga avdrag överstiger nuvärdet av tomträttsavgälden, i annat fall upplåts marken med tomträtt. Aktuella markanvisningar medför således ett bättre nettonuvärde (53 mnkr) än vad som redovisades i inriktningsbeslutet där det bedömdes till 38 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Utgifterna är i detta skede översiktligt beräknade och dessa kan påverkas av att oförutsedda utredningar eller arbeten behöver genomföras. Projektekonomi påverkas även av förändrad utformning och exploateringsgrad.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god, osäkerhet råder dock kring kostnaderna för investering i allmän plats. Ytterligare markanvisningar kan tillkomma vilket skulle förbättra ekonomin i projektet. 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 en förskola samt ca 420 lägenheter varav ca 157 hyresrätter. De aktuella markanvisningarna avser sammanlagt ca 172 lägenheter varav 72 avses uppföras med hyresrätt och de övriga 100 med bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Hässelby gård idag finns en övervägande andel hyresrätter (79 %) vilket jämnas ut om 100 nya bostadsrätter uppförs. I Hässelby strand är andelen bostadsrätter högre och där är avsikten att uppföra hyresrätter. Projektet bidrar således till en mångfald av upplåtelseformer samt till målet om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2019 varav minst 5 000 hyresrätter. 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 12 arbetsplatser skapas.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen i de aktuella markanvisningarna är framförallt hantering av dagvatten.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närområdets grönstruktur, landskapskaraktär eller rekreationsvärden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

De föreslagna markanvisningarna tar ingen grönyta i anspråk. Åtgärder för att kompensera den grönyta som ianspråktagits i tidigare markanvisning inom projektet 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

De aktuella markanvisningarna bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

I Hässelby-Vällingby visar Trygghetsmätningen 2017 på skillnader mellan könen i att kvinnor är mer otrygga än män. I Hässelby -Vällingby är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 13 % kvinnor och 9 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är 27 % kvinnor och 20 % män. 27 % av kvinnorna och 12 % av männen i området anger att de mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån den tunnelbanestation som är närmast där de bor av rädsla för att utsättas för brott eller inte gör detta av rädsla för att utsättas för brott. (Källa: www.stockholm.se/trygghetsmatning)

Jämställdhetsfrågorna kommer att utredas vidare i samband med planprocessen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % 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 Bolagen sina byggstartar till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024.

När överenskommelse om exploatering med tomträtt och överlåtelse av mark ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Kvartal 4 år 2021.

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.

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 bra kommunikationsläge. Den mark som anvisas är redan ianspråktagen och den föreslagna bebyggelsen kan öka både trivselen och säkerheten i området. Parkeringsfrågan måste studeras noggrant under planprocessen.

Slut