

**Handläggare**  
Nina Wahlman Fält  
08-508 876 30

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-08-27

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby strand till Riksbyggen ekonomisk förening**

### **Förslag till beslut**

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

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 11  
Växel 08-508 276 00  
helena.lombrink@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 43 seniorbostäder som riktar sig till målgruppen 55+. 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 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 Melongatan bedöms inrymmas i inriktningsbeslut för Projektet då stadens utgifter i Projektet är översiktligt beräknade och inte bedöms påverkas nämnvärt av den tillkommande markanvisningen.

Försäljningsinkomster för den här aktuella markanvisningen beräknas till 35 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-08-20.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Start PM för Projektet antogs av SBN 2019-12-12. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

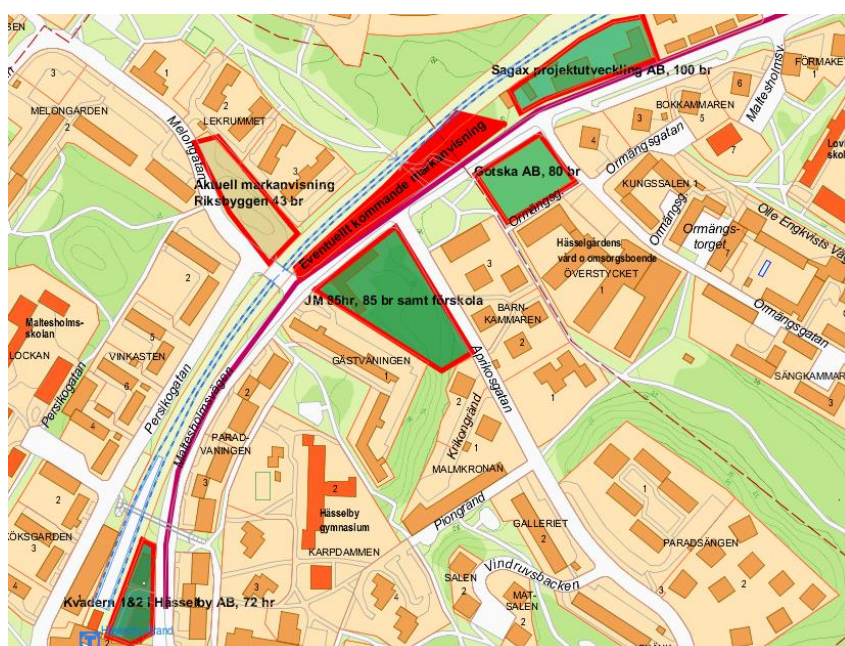
Kontoret ser positivt på Projektet som kan bidra till att utveckla Maltesholmsvägen till en gata med mer stadsmässiga kvaliteter och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder till stadsdelen i kollektivtrafiknära läge. Den aktuella markanvisningen har även potential att bidra till tryggheten i området då bostäderna riktar sig mot boende i åldersgruppen 55+ vilket kan ge en ökad närvaro i området dagtid.

## Bakgrund till markanvisningen

Nämnden har tidigare lämnat markanvisning för ca 420 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, på Gästkammaren 1, Kvadern 1, Kvadern 2 samt Säteritaket 1 tillsammans med här aktuell markanvisning invid Melongatan är del i Projektet som omfattar en sektion av Maltesholmsvägen från Hässelby gård till Hässelby strand.



*Bild 1.*

Ytterligare markanvisningar inom Projektet kan komma att ske.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 43 bostadsrätter på ytan mellan Melongatan och kvarter Lekrummet på fastigheten Grimsta 1:2 i stadsdelen Hässelby strand. Bostadsrätterna uppförs som så kallade Bonum lägenheter, ett seniorboende som riktar sig mot boende i åldersgruppen 55 +.

Platsen utgörs idag av naturmark som bedöms sakna nämnvärda rekreativa värden. Närmast omgivande bebyggelse 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](http://www.statistikomstockholm.se) 2017)



*Markanvisningens placering.*

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den fjärde redovisningen i detta ärende.

Markanvisning för Säteritaket 1 samt Kvadern 1 och Kvadern 2 skedde 2019-12-12, Dnr E2019-04467.

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 godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2019-12-12.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 43 lägenheter för målgruppen 55 + i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget har valts genom direktanvisning, andra bolag som sökt markanvisning på den aktuella platsen är bland annat Svenska bostäder och Sveafastigheter.

Bolaget har tidigare uppfört bebyggelse i intilliggande kvarter Lekrummet vilket möjliggör en rationell förvaltning av de

kommande byggnaderna samt visst samnyttjande av funktioner såsom exempelvis bil och cykelpool. Den nya bebyggelsen bedöms inte heller bidra nämnvärt till behovet av antalet skol och förskoleplatser i området.

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



*Bild 2.*



*Bild 3.*



*Bild 4.*

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringens 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. 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 2020-08-20 (Dnr E2018-02563).

## **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 rymms inom detta beslut.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7200 kr per ljus BTA, försäljningsinkomsterna beräknas till ca 35 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 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. 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 465 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 85 %. 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

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen i den aktuella markanvisningen är framförallt hantering av dagvatten. Det aktuella området ingår även i habitatnätverket för groddjur.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närområdet.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet tar grönyta i anspråk, kontoret bedömer dock att tillgången på park och rekreationsytor är god i stadsdelen samt att förslaget inte påverkar den övergripande grönstrukturen. Befintliga parker och grönområden kan ge 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

## Påverkan på barn

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



## 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.

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.

## **Genomförande frågor**

### **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 4 år 2021.

### **Risker och osäkerheter**

Projektet bedöms inte medföra några större risker eller åtagande 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. Vissa av ytorna inom projektet ligger även inom bullerstört område vilket 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. Den föreslagna bebyggelsen kan öka både trivseln och säkerheten i området. Den föreslagna bebyggelsen kan även medföra flyttkedjor där villor och radhus i närområdet frigörs och öka möjligheten för människor att bo kvar i stadsdelen även högre upp i åldern.

### **Slut**