

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08-508 876 30

Till
Exploateringsnämnden
2020-09-24

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby strand till Sveafastigheter Utveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 till Sveafastigheter Utveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

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

Sveafastigheter Utveckling AB, nedan kallat bolaget har ansökt om markanvisning inom del av Grimsta 1:2 på ytan mellan Medsolsbacken och Maltesholmsvägen. Bolaget vill uppföra ca 47 hyresrätter i flerbostadshus. Området består av naturmark utan nämnvärda rekreativa värden. Exploatering bör anpassas till ekologiska värden som enskilda värdefulla träd, hällar och om det finns delar i området där groddjur kan förväntas övervintra. Byggherren har valts genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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.

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

Kontoret ser positivt på att nya bostäder uppförs i detta läge vilket kan bidra till utvecklingen av Maltesholmsvägen till en gata med mer stadsmässiga kvaliteter.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bebyggelse om ca 47 bostadslägenheter i flerfamiljshus i stadsdelen Hässelby strand. Bolaget har valts genom direktanvisning då det aktuella förslaget bedöms som utvecklingsbart och bidrar till en mångfald av byggherrar inom området.

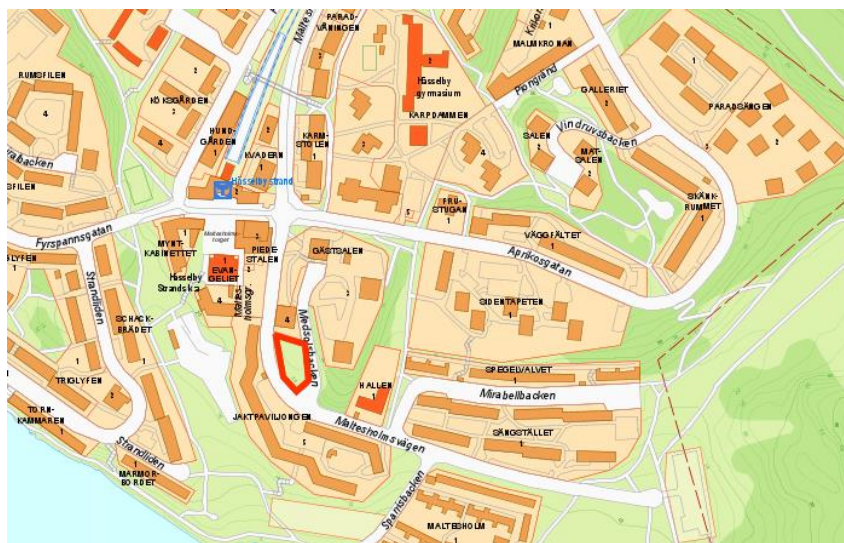
Bolaget grundades 2017 och är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Bostad Group AB. Bolaget har sedan starten fått två stycken markanvisningar i Stockholm på ca 30 respektive ca 40 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken det aktuella området klassas som naturmark. Området bedöms dock ha få rekreativa värden. Exploatering bör anpassas till ekologiska värden som enskilda värdefulla träd, hällar och om det finns delar i området där groddjur kan förväntas övervintra.

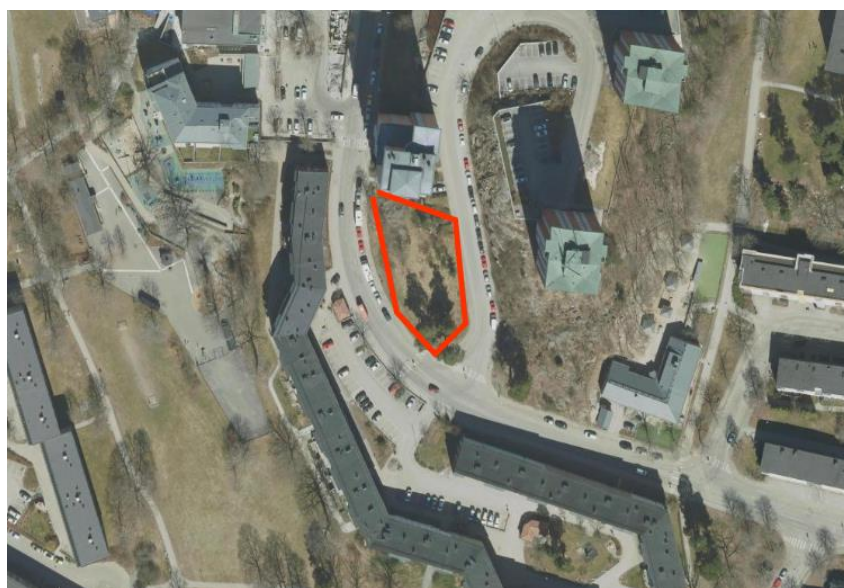
Omkringliggande bebyggelse utgörs av flerbostadshus och

överbägende del av bebyggelsen i n6romr6det utg6rs av bostadsrätter. Generellt i H6sselby strand 6r dock andelen hyresrätter st6rre (ca 60 %) 6n andelen bostadsrätter (ca 40 %). (k6lla: www.statistikomstockholm.se 2017)

6ven Svenska Bost6der har inkommit med en ans6kan om markanvisning p6 den aktuella platsen.



Markanvisningens placering i stadsdelen.



Ortofoto.

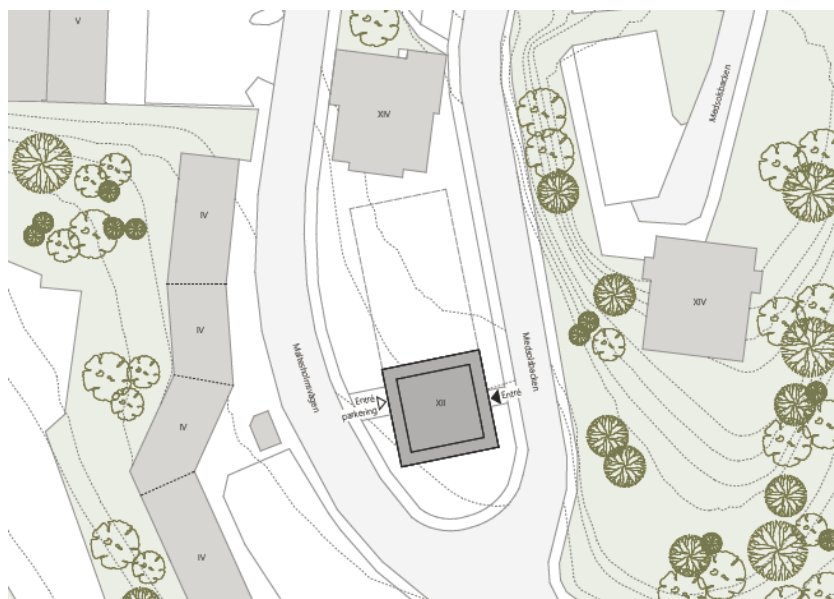
Nämnden har tidigare lämnat markanvisningar för ca 460 bostäder i flerbostadshus längs med Maltesholmsvägen, strax norr om aktuellt område, där planarbete pågår.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 47 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Utbyggnadsförslag

Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens 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 och marken avses upplåtas med tomträtt.

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 i garage under jord, och frågan måste studeras noggrant under detaljplaneprocessen.

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. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Bolaget står även för all ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen. Staden har risk för förgävesprojektering.

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 till att uppfylla målet om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020, varav 5 000 hyresrätter. Området har god

tillgång till kollektivtrafik och med olika mobilitetsåtgärder kan behovet av bil minska.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är inventering av naturvärden samt groddjur. Även dagvattenhantering utreds vidare under planprocessen.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och 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.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte medföra några större risker eller åtaganden för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden. Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen överklagas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och de ställer sig positiva till ny bebyggelse.

Berörd stadsdelsförvaltning är informerad och har uttryckt att de har behov av 6+1 bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Den föreslagna bebyggelsen kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Slut