

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08-508 876 30

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Paradsängen 1 i Hässelby strand till Willhem Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Paradsängen 1 till Willhem Stockholm 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

Gustaf Schneider
Enhetschef

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
start.stockholm

Sammanfattning

Willhem Stockholm AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för 100 - 125 hyreslägenheter på fastigheten Paradsängen 1. Fastigheten är idag planlagd för bostäder och Bolaget avser att komplettera den befintliga bebyggelsen med nya byggnader samt påbyggnad av den befintliga.

Bolaget innehar idag fastigheten med tomträtt och 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.

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder på redan ianspråktagen mark.

Bakgrund till markanvisningen

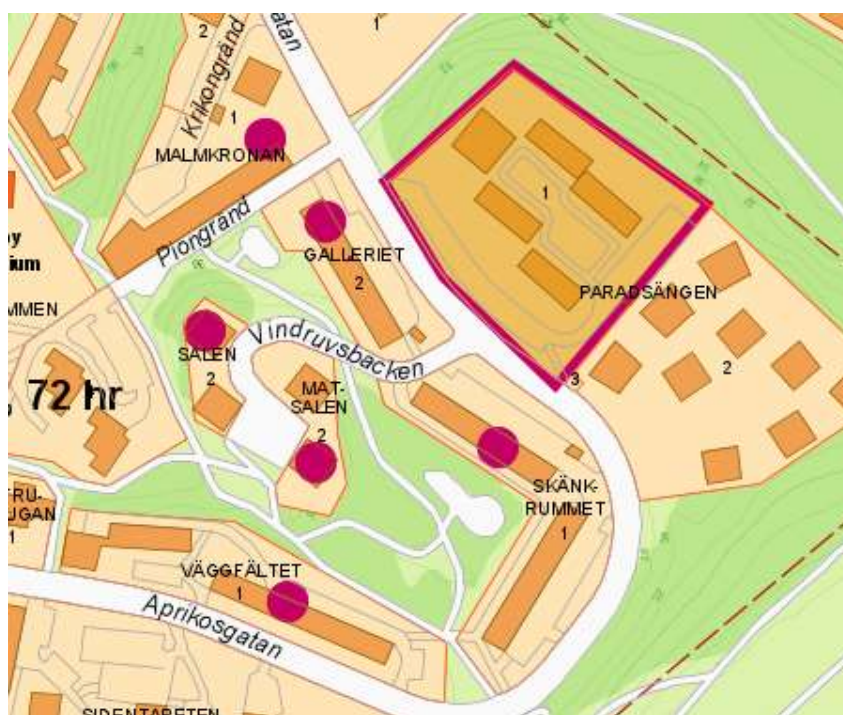
Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 - 125 hyreslägenheter på fastigheten Paradsängen 1 i stadsdelen Hässelby strand. Fastigheten innehas i dag med tomträtt av Bolaget och avsikten är att komplettera det befintliga hyresrättsbeståndet genom påbyggnad av befintlig bebyggelse samt nybyggnad. Bolaget har valts genom direktanvisning då de är befintlig tomträttshavare.

Bolaget, Willhem Stockholm AB, är ett helägt dotterbolag till Willhem AB. Willhem AB äger och förvaltar ca 26 000 hyreslägenheter samt en mindre andel kommersiella lokaler. I Stockholm omfattar beståndet cirka 2 600 hyreslägenheter varav drygt 600 finns i Hässelby.

Willhem AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Bolaget fick i november 2020 en markanvisning om totalt 65 hyreslägenheter på befintlig tomträtt i Blackeberg.

För det här aktuella området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. På fastigheten finns idag fem stycken byggnader samt markparkering som delvis föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse. Bolaget har ett antal tomträtter i Hässelby strand (markerade med punkter nedan) i anslutning till Paradsängen 1.

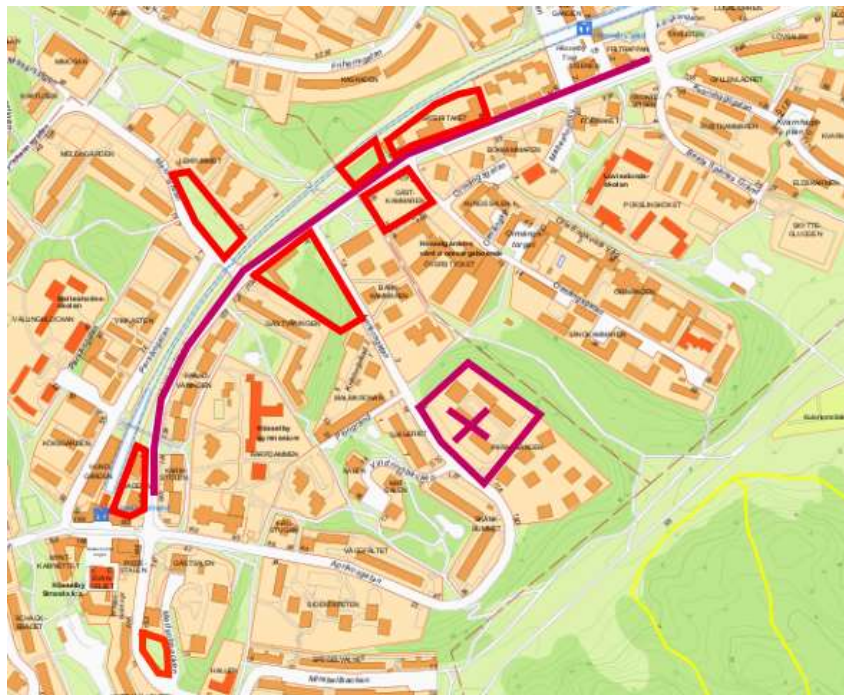


Bolagets bestånd i Hässelby strand.

Omkringliggande bebyggelse utgörs av flerbostadshus och är till stor del grönklassad av stadsmuseet vilket innebär att den bedöms vara särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. 2019 utgjordes ca 65 % av bostäderna i Hässelby strand av hyresrätter varav ca 48 % ägdes av allmännyttan.

(Källa: start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/)

Nämnden har tidigare lämnat markanvisningar för ca 550 bostäder i flerbostadshus längs med Maltesholmsvägen, där planarbete pågår.



Markanvisningens placering i stadsdelen samt förhållande till övriga projekt i närområdet.

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 100 - 125 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto.



Tidig skiss.

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 och marken avses även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Bolaget står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för den tillkommande bebyggelsen inom detaljplanen.

Bilparkering för den tillkommande bebyggelsen ska i första hand lösas inom kvartersmarken i garage. Frågan måste studeras noggrant under planprocessen och viss parkering kan komma att lösas inom Bolagets angränsande fastigheter.

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 möjliggör värdeskapande komplettering på befintlig tomträtt bebyggd med hyresrätter. Det bidrar till målet att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021 varav 5 000 hyresrätter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närområdets grönstruktur, landskapskaraktär eller rekreationsvärden. Den befintliga bebyggelsen är grönklassad av stadsmuseet, ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och omhändertas. Stadsbilden och påverkan på omgivande miljöer behöver studeras vidare under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte ta någon grönyta i anspråk, den aktuella ytan utgörs idag till största delen av en infartsväg samt en markparkering.

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

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Behovet av tillkommande förskoleplatser bedöms kunna hanteras inom de befintliga förskolorna i stadsdelen.

Jämställdhet

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 som ställer sig positiva till ny bebyggelse.

Berörd stadsdelsförvaltning är informerad och har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet samt att tillkommande behov av förskoleplatser i området kan hanteras i befintliga förskolor.

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 på mark som idag till stor del används som parkering. Parkeringsfrågan behöver dock studeras noga under planprocessen.

SLUT