

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-12-16

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Strandärten 22 i Hässelby Villastad till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Strandärten 22 till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Gustaf Schneider  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projekt

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  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 som är tomträttshavare till fastigheten Strandärten 22 i stadsdelen Hässelby Villastad har inkommit med en markanvisningsansökan för bostäder om ca 80 hyreslägenheter inom fastigheten Strandärten 22.

Strandärten 22 är enligt gällande plan avsedd för industriändamål. På fastigheten finns idag lägre bebyggelse som är från mitten av 1980-talet, men som har byggts om/till under senare delen av 1990-talet. Utöver bebyggelse är marken inom området hårdgjord och används för bl.a. upplag. Bolaget önskar förändra användningen och bygga bostäder på Strandärten 22.

Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 är ett dotterbolag till Söderberg Holding AB, Donia Property Invest AB och Broxvik Fastigheter AB. Moderbolagen är var och en solidariskt ansvariga med Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 för samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet samt framtida överenskommelse om exploatering.

Fastigheten Strandärten 22 är upplåten med tomträtt till Bolaget och ska även i fortsättningen upplåtas med tomträtt.

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.

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

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge och ger ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder i stadsdelen.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22, som är tomträttshavare till fastigheten Strandärten 22, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 hyreslägenheter i stadsdelen Hässelby Villastad med adress Lövstavägen 70.

Bolaget har ej tidigare fått någon markanvisning. Bolaget är ett dotterbolag till Söderberg Holding AB, Donia Property Invest AB och Broxvik Fastigheter AB. Moderbolagen är var och en solidariskt ansvariga med Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 för samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet samt framtida överenskommelse om exploatering.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål. Trävarubolaget Beijer Byggmaterial AB har tidigare legat här, men flyttade härifrån och sålde tomträtten till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22. På fastigheten finns idag lägre bebyggelse som är från mitten av 1980-talet, men som har byggts om/till under senare delen av 1990-talet. Utöver bebyggelse är marken inom området hårdgjord och används för bl.a. upplag.

I stadsdelen Hässelby Villastad är andelen bostäder i småhus 76,9 % och i flerbostadshus 23,1 %. I flerbostadshusen var ca 76,1 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och ca 23,9 % upplåtna med bostadsrätt år 2020. Av hyresrätterna är ca 3,8 % upplåtna av allmännyttan och resterande 96,2 % upplåtna av övriga hyresvärdar. Lägenhetsstorlekarna fördelar sig enligt följande: lgh utan kök ca 10,9 %, 1-2 rok ca 39,4 %, 3-5 rok ca 49,6 %. Källa: [hasselby-villastad.pdf \(start.stockholm\)](#). Projektet bidrar därmed till att försörja området med olika hustyper och upplåtelseformer.

Norr om fastigheten Strandärten 22 pågår ett planarbete för området Smedshagen där fastighetsägaren Hässelby Hem med moderbolaget Wallfast AB avser att förtäta sitt område med ca 500 bostadslägenheter. Projektet är i huvudsak ett privatmarksprojekt, en mindre del tillskottsmark avses förvärvas från staden, och förhandlingar pågår om fördelning av kostnader för allmän platsmark som måste byggas ut i samband med exploateringen.



Projektets läge i Hässelby Villastad.



Markanvisningsområdet markerat med röd 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.

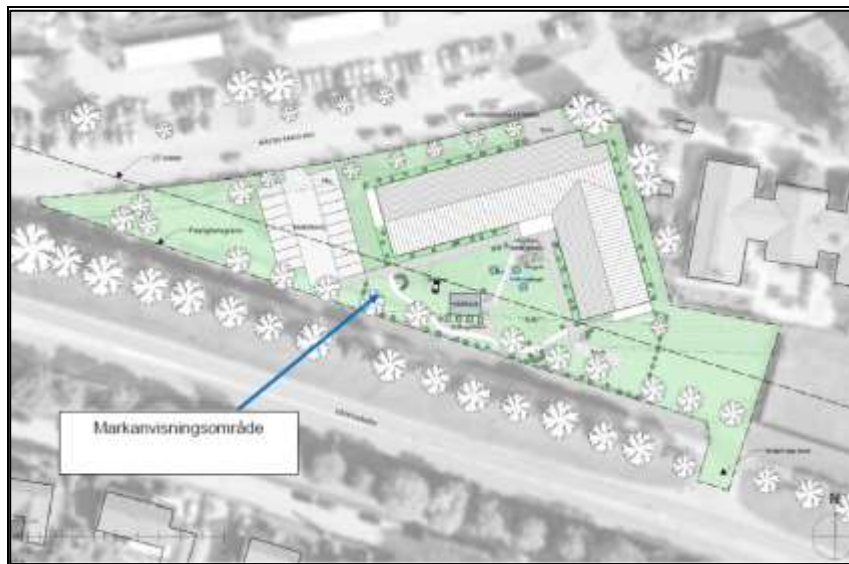
## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 80 hyreslägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto över Strandärten 22.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Tomträttshavarens utbyggnadsskiss i detta tidiga skede.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken är upplåten med tomträtt till Bolaget och ska även i fortsättningen 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.

Fastigheten Strandärten 22 är upplåten med tomträtt till Bolaget och ska även i fortsättningen 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.

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 med att uppfylla flera av stadens mål:

- Markanvisa 10 000 lägenheter under 2021.
- Markanvisa 5 000 hyresrätter under 2021.
- Bygga med en mångfald av upplåtelseformer.
- Bygga med blandade bebyggelse typer genom att bygga flerbostadshus i ett område som domineras av småhus.

Den aktuella exploateringen avser ca 80 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen finns 1 144 lägenheter i hyresrätt år 2020 (Källa: [hasselby-villastad.pdf \(start.stockholm\)](#)).

## Arbetsplatser och lokaler

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

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är följande.

Med hänsyn till att fastigheten använts för byggvaruhandel bör en markmiljöteknisk förundersökning genomföras i planarbetet.

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

Lövstavägen är en sekundär transportled för farligt gods. Riskavståndet från Lövstavägen kommer att utredas vidare under planarbetet.

Vattenflödesvägar och de områden där vatten samlas vid skyfall till och inom fastigheten behöver beaktas i kommande arbete.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta är inte aktuellt i detta projekt. Exploateringen planeras inom en befintlig tomträtt med hårdgjorda ytor.

## 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 stads miljöprogram 2020-2023.

## 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.

### **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.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning är andelen män och kvinnor som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde lika stora och uppgår till 11 %. Andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 25 % kvinnor inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. För hela Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning är siffran totalt 22 % för både män och kvinnor, vilket indikerar att andelen män som upplever samma sak är lägre.



Området som ska bebyggas är idag bebyggd med byggnader som använts för byggvaruhandel. Genom omvandling från industribebyggelse till bostäder blir området en tryggare miljö med bättre kopplingar och stråk genom bebyggelsen.

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. 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 två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2026.

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 och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt och bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad. Genom omvandling från industribyggelse till bostäder blir området en tryggare miljö med bättre kopplingar och stråk genom bebyggelsen.

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

## **Slut**