

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-10-20

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 i Hässelby Villastad till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Asplöv Fastighetsutveckling AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hässelby Villastad 28:1 till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Asplöv Fastighetsutveckling AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

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.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

Svenska Hem i Bromma Mark IV AB fick år 2014 en markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 bostadslägenheter vid Asplövsgränd i stadsdelen Hässelby Villastad. Vid planläggningen har det varit mycket svårt att lösa garagefrågan under mark och detaljplanen har därför blivit pausad.

Bolaget har nu tagit fram ett nytt utbyggnadsförslag. Förslaget innehåller nybyggnation av 48 lägenheter i flerbostadshus. Parkering ska ske i souterrainbyggda carports som integreras i slänt upp mot Asplövsgränd, istället för den tidigare garagelösningen. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Asplöv Fastighetsutveckling AB, nedan kallat Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 500 kr per ljus BTA.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomster beräknas till 14,3 miljoner kronor. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-10-13.

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

Exploateringskontoret ser positivt på projektet och anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget fick år 2014 en markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 bostadslägenheter vid Asplövsgränd i stadsdelen Hässelby Villastad. Vid planläggningen har det varit mycket svårt att lösa garagefrågan under mark och detaljplanen har därför blivit pausad. Underhand har Bolaget tagit fram ett förslag på lösning med carports med sedumtak i souterrainvåning i slänt upp mot Asplövsgränd istället för den tidigare garagelösningen. Ett nytt markpris har också förhandlats fram. Med hänsyn till att Bolaget tidigare haft en markanvisning på samma område är det rimligt att Bolaget får en ny direktanvisning.

Svenska Hem i Bromma Mark IV AB har sedan 2017 fått sju markanvisningar om totalt 685 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för ändamålet park.

Området består av öppna gräsytor och träd i relativt kuperad terräng och används idag för rekreation. Inom området finns en återvinningsstation utmed Backlöksvägen som måste flyttas. Omgivande bebyggelse är av blandad ålder och blandad karaktär med radhus och villor. Antal bostäder i flerbostadshus i Hässelby Villastad var 2021 ca 1800, av dessa är ca 17 % allmännyttan, ca 63 % hyresrätter hos andra hyresvärdar än allmännyttan och ca 20 % är bostadsrätter. Lägenhetsstorlekarna fördelar sig enligt följande: lgh utan kök ca 11 %, 1-2 rok ca 39 %, 3-5 rok ca 50 %. Hässelby Villastad domineras av småhus som står för ca 74 % av bostäderna. (Källa: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/vasterort/hasselby-vallingby/hasselby-villastad.pdf>)

Projektet bidrar därmed till att försörja området med olika hustyper och upplåtelseformer.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

På ömse sidor om Växthusvägen söder om Blomsterkungs-rondellen pågår detaljplanering för ca 200 hyreslägenheter på östra sidan om vägen och för ca 150 hyreslägenheter på den västra sidan om vägen. Båda projekten avser Stockholmshus med Svenska Bostäder AB som byggaktör. Granskning av den östra detaljplanen har genomförts under hösten 2021 och ett antagande av detaljplanen bedöms ske under nästa år. Detaljplanen på den västra sidan har startat under våren 2022.

Ingen annan byggaktör har sökt markanvisning på nu aktuellt område för markanvisning.



*Projektets läge i Hässelby Villastad.*



*Markanvisningsområde markerat med röd streckad linje.*

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Bolaget 2014-09-25.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2016-03-15.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 48 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



*Ortofoto över markanvisningsområdet.*

Skissen nedan visar i stora drag Bolagets förslag till projektets utformning.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.



*Bolagets utbyggnadsskiss.*

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget ska förvärva marken för 8 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Parkering ska ske i souterrainbyggda carports som integreras i slänt upp mot Asplövsgränd.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-10-13 (dnr E2021-00642).

Staden tecknar markanvisningsavtal med båda bolagen Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Asplöv Fastighetsutveckling AB. Bolagen har då vard och ett solidariskt ansvar för åtagandet gentemot staden.

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Ett planarbete inleddes efter den förra markanvisningen på samma plats till Bolaget. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 500 kronor per ljus BTA.

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 2022.
- Bygga med en mångfald av upplåtelseformer.
- Bygga med blandade bebyggelse typer genom att bygga flerbostadshus i ett område som domineras av småhus.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål.

Den aktuella exploateringen avser 48 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 359 lägenheter i bostadsrätt i flerbostadshus.

## Arbetsplatser och lokaler

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

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. En dagvattenutredning bör utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas. Vattenflödesvägar och de områden där vatten samlas vid skyfall till och inom fastigheten behöver beaktas i kommande arbete.

Inga kända markföroreningar finns i området.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består till största delen av en öppen gräsyta med några buskage och träd. Marken sluttar och en del av ytan som tas i anspråk används som pulkabacke.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

## 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 detaljplaneprocessen.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i den fortsatta planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.



## Påverkan på barn

En pulkabacke tas delvis i anspråk och möjligheten att ha kvar funktionen ska utredas i det fortsatta planarbetet. Det finns både naturmark och skola i närheten.

## 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 %. Andel 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 parkmark och obebyggt och används inte idag. Genom bebyggelsen befolkas området och blir 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. 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

ytterligare cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle för nämnden infaller när överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ska träffas med Bolaget. Detta beräknas preliminärt ske kv 2 år 2024.

### 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.

Trafiknämnden påverkas då en återvinningsstation måste flyttas.

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 skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge samt bidra till en blandad stad.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

### Slut