

Handläggare
Carl Larsson
08-508 869 22

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Kälvesta 1:3 m.fl. i Kälvesta till AB Svenska bostäder och BTH Projektutveckling 6 AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Kälvesta 1:3 m.fl. till AB Svenska bostäder och BTH Projektutveckling 6 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Kristian Ekbohm
T.f. Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisningar inom projekt Björnmossevägen vid sammanträden i december 2017 och i juni 2018. Vid det första tillfället beslutades att ge en markanvisning till AB Svenska Bostäder, nedan kallat Svenska Bostäder, om cirka 220 lägenheter enligt modellen för Stockholmshus. BTH Projektutveckling 6 AB, nedan kallat BTH fick vid det andra beslutstillfället en markanvisning om cirka 75 lägenheter med bostadsrätt och cirka 15 radhus.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 869 22
Växel 08-508 276 00
carl.larsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Detaljplanearbete startade i december 2017 och plansamråd genomfördes under första kvartalet 2019. I ställningstagande efter samråd beslutade stadsbyggnadsnämnden att fortsätta detaljplaneläggningen längs med Björnmossevägen, med utgångspunkten att planförslaget skulle bearbetas med avseende på byggnadstypologier, byggnadshöjd och relation till befintlig villabebyggelse.

Denna förändring påverkade projektets ekonomiska genomförbarhet eftersom stadens inkomster och intäkter minskade. Projektet kunde inte fortskrida med oförändrade ekonomiska förutsättningar. Efter en dialog med byggaktörerna fastslogs att en omfördelning mellan de planerade byggrätterna var en möjlig lösning för att kunna fortsätta arbetet med projektet. Det resulterade i att Svenska Bostäder fick avstå en del av sin ursprungliga markanvisning till förmån för BTH.

Fördelningen mellan de två aktörerna har därmed skiftat, där Svenska Bostäders del i projektet nu motsvarar cirka 160 lägenheter, och BTHs del omfattar cirka 80 lägenheter med hyresrätt och cirka 45 radhus. I områdets norra del föreslogs i plansamrådet både flerbostadshus och radhus. Detta har förändrats och inriktningen är att det enbart blir radhus i den norra delen.

Staden och BTH har förhandlat om ett nytt markpris. BTH ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 000 kr per ljus BTA för bostäder i flerbostadshus och 11 844 kr per ljus BTA för radhus. Vid den tidigare markanvisningen var priset 7 100 kr per ljus BTA för flerbostadshuset. För radhusen var priset 1,4 mnkr per radhustomt, vilket motsvarar ett markpris på 10 000 kr per ljus BTA för ett radhus på 140 kvadratmeter. Marken som anvisas till Svenska Bostäder avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

BTH ingår i en ny bolagsstruktur, vilket innebär att deras del av projektet har en ny finansiering.

Försäljningsinkomster beräknas till 130,3 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2023-05-04.

Detaljplanen förväntas kunna gå för granskning under första kvartalet 2024.

Exploateringskontoret anser att projektet innebär en positiv utveckling av Björnmossevägen, som ligger i linje med översiktsplanens intentioner för stadsdelen. Vägen omvandlas från en separerad huvudgata till en stadsmässig del av Kälvesta, samtidigt som det rekreativa grönstråket på vägens östra sida bevaras och utvecklas.

Projektet bidrar till att uppfylla flera av de mål som kontoret arbetar mot, framförallt antalet markanvisade bostäder, markanvisning för hyresrätter och en mångfald av upplåtelseformer. Kontoret anser att det är positivt att projektet tillför lägenheter inom ramen för Stockholmshusen, vars syfte bland annat är att kunna erbjuda bostäder med lägre hyror. Därtill innebär projektet ett tillskott av mindre bostäder i stadsdelen vilket kontoret bedömer som positivt och i linje med stadens budget.

Bakgrund till markanvisningen

Längs med Björnmossevägen löpte tidigare ett luftburet kraftledningstråk. Ledningarna togs under 2017 ned och ersattes med markledning på annan plats, inom ramen för projektet Stockholms Ström. Det gjorde att marken längs med Björnmossevägen frigjordes och kunde prövas för exploatering.

Exploateringsnämnden markanvisade vid sammanträden 2017-12-11 samt 2018-06-14 till Svenska Bostäder respektive BTH. Svenska Bostäders markanvisning omfattade cirka 220 lägenheter i form av så kallade Stockholmshus. BTHs markanvisning omfattade cirka 75 bostadsrättslägenheter och cirka 15 radhus.

De ursprungliga förutsättningarna för projektet som angavs vid de första markanvisningstillfällena är oförändrade. Det innebär i stora drag att Björnmossevägen byggs om i ett mer östligt läge för att kunna inrymma flerbostadshus och samtidigt bibehålla grönstråk genom området. Vägen flyttas cirka 10-20 meter österut på en sträcka om omkring 600 meter. Genom en sådan omstrukturering möjliggörs exploatering i lamellhus på vägens västra sida. Parkering löses i garage under hus och gårdar. Det gröna stråket som bibehålls på vägens östra sida utvecklas med både rekreativa och ekologiska värden.

I ställningstagandet efter samråd som stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att godkänna 2020-03-19 angavs att planförslaget skulle bearbetas med avseende på byggnadstypologier, byggnadshöjd och relation till befintlig villabebyggelse. I det skedet fanns det osäkerheter i projektets ekonomi, varför kontoret valde att inte förlänga markanvisningsavtalen.

För att möjliggöra för en fortsatt detaljplanering och ett ekonomiskt genomförbart projekt prövades en omfördelning av byggrätter mellan byggaktörerna. Det resulterade i att Svenska Bostäder fick avstå en del av sin ursprungliga markanvisning till förmån för BTH.

Staden och BTH har gemensamt kommit fram till att stadsbyggnadskontorets ställningstagande efter plansamråd innebär att områdets norra del planeras bebyggas med radhus istället för flerbostadshus. Detta ger ett mer välavvägt möte med befintlig bebyggelse.

Exploateringskontoret och BTH har förhandlat om nytt markpris, eftersom det tidigare markanvisningsavtalet löpt ut. Parterna har även kommit överens om att ändra upplåtelseform från bostadsrätt till hyresrätt.

BTH har sedan den tidigare markanvisningen bytt ägare och ingår nu i en för nämnden ny bolagsstruktur. Projektet har därför en ny finansiär.

BTH Projektutveckling 6 AB ägs sedan år 2020 helt av NKBS Holding AB som i sin tur ägs till av RO Properties AB och Anderson Company Fastighetsutveckling Holding AB till 50 % vardera.

Anderson Company Fastighetsutveckling Holding AB är ett helägt dotterbolag till Anderson Company i Stockholm AB, som är projektets finansiär.

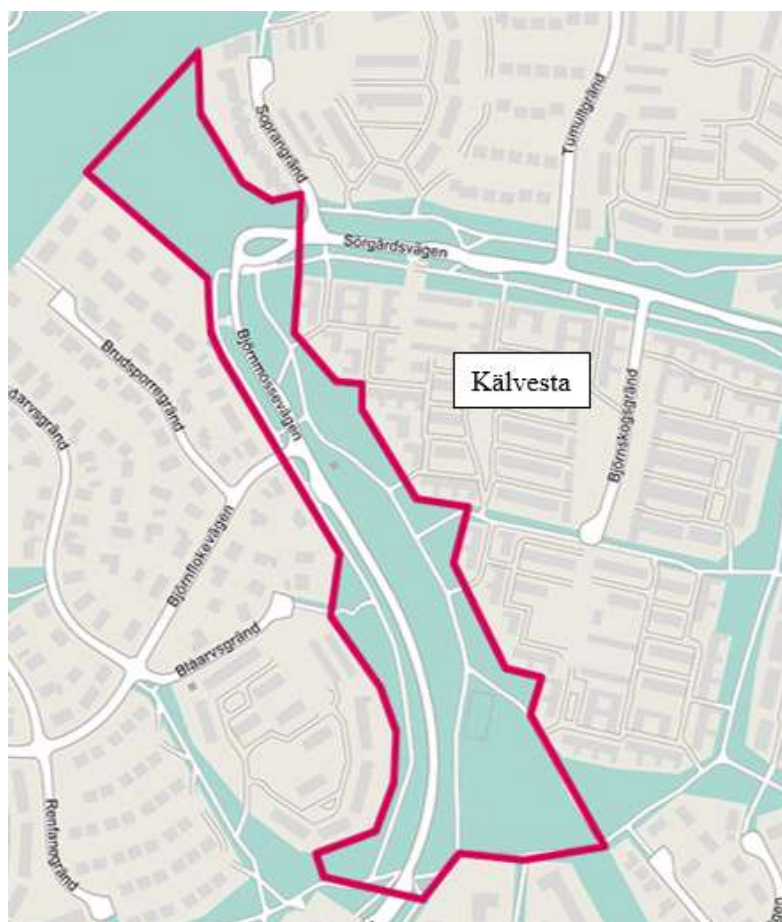
Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts vara acceptabel.

Bolaget har under de senaste tre åren inte fått några markanvisningar i staden.

Området som är föreslaget för markanvisning utgörs av partier med träd, buskage, gräsytor, Björnmossevägen samt gång- och cykelvägar. All mark inom området ägs av staden. Inom området ingår förutom Kälvesta 1:3 även fastigheterna Kälvesta 2:3, 2:8, 2:9, 2:10, 2:12, 3:1 samt del av Vinsta 6:1. För området gäller detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedd för park- och gatuändamål.

Exploateringskontoret arbetar med att ta fram en systemhandling för allmän platsmark inom ramen för projektet.

Inom Kälvesta finns idag enbart radhus, parhus och villor, totalt cirka 1 500 bostäder. Många av husen byggdes under miljonprogrammets tid. Förslaget med hyresrätt i flerbostadshus innebär en ny typologi och upplåtelseform i stadsdelen.



Figur 1. Projektområdet

Tidigare beslut

Området ingår som ett tillkommande område med byggbar mark i uppgörelsen om flytt av luftburna kraftledningar till annan plats inom projektet Stockholms Ström.

Exploateringsnämnden har tidigare fattat tre beslut i ärendet.

Vid sammanträde 2014-12-11 föreslog exploateringskontoret en markanvisning för 60 rad- och kedjehus som återremitterades till kontoret i syfte att utreda om det var möjligt att markanvisa för hyresrätter och flerbostadshus.

Kontoret återkom 2017-12-11 med ett ärende om markanvisning för Svenska Bostäder som omfattade cirka 220 lägenheter. I samma ärende fattades ett inriktningsbeslut om 123 mnkr.

Den 2018-06-14 beslutade nämnden om markanvisning till BTH Projektutveckling 6 AB för ytterligare cirka 75 lägenheter med bostadsrätt och cirka 15 radhus i projektet. Marken för flerbostadshus skulle säljas för 7 100 kr per ljus BTA och marken för radhus skulle säljas för 1,4 mnkr per radhustomt, vilket motsvarade ett markpris på 10 000 kr per ljus BTA förutsatt att radhusen var 140 kvadratmeter.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2017-12-14. Detaljplanesamråd genomfördes under första kvartalet 2019. Stadsbyggnadskontoret tog fram en samrådsredogörelse och ett förslag på ställningstagande efter samråd som stadsbyggnadsnämnden godkände 2020-03-19.

Markanvisning

Staden och byggaktörerna arbetar tillsammans för en stadsutveckling längs med Björnmossevägen. Projektet medför att vägen blir mer stadsmässig, där bebyggelsen möter vägen med förgårdsmark och entréer. Genom projektområdet planeras det för ett cykelstråk och den ombyggda vägen utformas med gångbanor, trädplantering och möjlighet till angöring.

Totalt omfattar projektet nybyggnation av cirka 240 lägenheter i flerbostadshus och cirka 45 radhus. Svenska Bostäders del i projektet motsvarar cirka 160 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt. BTHs del i projektet omfattar cirka 80 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt och cirka 45 radhus som avses

upplåtas med bostadsrätt. Inom den södra delen av området planeras för en bottenvåningslokal för centrumändamål på cirka 60 kvm.



Figur 2. Området för markanvisning till Svenska Bostäder.



Figur3. Område för markanvisning till BTH, norra respektive södra delen.



Figur 4. Illustrerar principiellt Svenska Bostäders del samt BTHs södra del.



Figur 5. Illustrerar principiellt strukturen i BTHs norra del.

Skisserna visar i stora drag byggaktörernas förslag till projektets utformning och är en kombination av illustrationer till plansamrådet och bearbetning efter förändrad fördelning mellan byggaktörerna och ändrad typologi i den norra delen av området.

Exploateringsens innehåll och utformning är inte fastställd och prövas vidare i den pågående planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken som anvisas till Svenska Bostäder ska upplåtas med tomträtt. Marken som anvisas till BTH ska säljas.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet med Svenska Bostäder överensstämmer med nämndens tidigare beslut i ärendet. Avtalet anger att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och de ska utföras enligt modellen för Stockholmshus. Parkering ska lösas i underjordsgarage. Kvartersmarken för Svenska Bostäder ska upplåtas med tomträtt.

Markanvisningsavtalet med BTH anger att bostäderna i flerbostadshus ska upplåtas med hyresrätt, samt att BTH ska verka för att sex till tolv lägenheter upplåts som gruppbofastad eller servicebofastad för LSS. Parkering ska lösas i underjordsgarage. Radhusen avses upplåtas med bostadsrätt och parkering löses i anslutning till respektive bostad med markparkering. BTH ska köpa marken för flerbostadshus för 8 000 kronor per m² ljus BTA och marken för radhus för 11 844 kronor per m² ljus BTA. Priset för bottenvåningslokal är 3 500 kronor per m² ljus BTA.

Expertrådet har godkänt ärendet 2023-05-04 (dnr E2022-05129).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringskontoret redovisade de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför i inriktningsbeslut till nämnden 2017-12-11.

Enligt den senaste ekonomiska prognosen för projektet är avvikelserna från det ursprungliga inriktningsbeslutet inte så stora att ett reviderat inriktningsbeslut behöver fattas. I inriktningsbeslutet redovisades en total utgift på 123 mkr, och i den senaste prognosen är stadens totala utgifter uppskattade till 133,5 mkr.

Den totala byggrätten i detaljplanen har reducerats efter detaljplanesamråd. För att hantera detta har en omfördelning mellan byggrätterna för tomträtt respektive markförsäljning gjorts. Därtill har den föreliggande markanvisningen som omfattar markförsäljning till BTH ett högre markpris än den ursprungliga markanvisningen.

Det gör att den ekonomiska konsekvensen för staden i detta skede inte skiljer sig nämnvärt från det som redovisades i tidigare inriktningsbeslut. Projektets täckningsgrad, inklusive

upparbetade kostnader, är i dagsläget 113 %, jämfört med 106 % vid inriktningsbeslut.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens kostnader för genomförande av projektet kommer att vara entreprenad för flytt av Björnmossevägen, samt en mer stadsmässig gestaltning av vägen. Ledningar kommer att flyttas, gröna ytor att utvecklas, skyfallslösning kommer att anläggas. Omfattningen och behovet av ledningsflytt är inte utrett till fullo, vilket innebär att de bedömda kostnaderna för det kan öka framöver. Den största ekonomiska risken för staden är att entreprenadkostnaderna ökar mer än vi kan förutsäga.

Marknadsläget vid upphandling av entreprenad påverkar kostnadskalkylen. Eftersom en stor del av stadens investeringar i allmän platsmark ska finansieras genom inkomster från markförsäljning finns det en risk kopplat till hur bostadsmarknaden utvecklas framöver, då försäljningsinkomsten delvis baseras på hur bostadspriserna förändrats sedan markanvisningstillfället. Stadens inkomst påverkas även den av konjunktur och hur marknaden utvecklas under tiden till tillträde.

Fördelningen mellan kvartersmark och allmän platsmark i projektets norra del kan behöva justeras beroende på hur skyfallshanteringen kan lösas. Det innebär att det finns en risk för att den volym byggrätter som kontoret räknat med reduceras. I ett sådant fall bedömer kontoret att cirka 20 % av radhusen maximalt kan utgå om projektet ska ge ett positivt resultat.

Slutsats-ekonomi

Utifrån den kunskap kontoret har i nuläget kommer projektet inte medföra någon förlust för staden. Trots att den totala volymen byggrätter i projektet har minskat sedan plansamråd har stadens ekonomi förbättrats sedan inriktningsbeslutet. Det finns dock ekonomiska osäkerheter, framförallt kopplat till stadens kostnader för genomförande av åtgärder på allmän platsmark.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till flera av stadens mål. Eftersom Kälvesta inte har några hyresrätter idag bedöms de totalt cirka 240 hyresrätterna väl möta stadens mål om en mångfald av upplåtelseformer. Cirka 160 av hyresrätterna markanvisas till allmännyttigt bolag. Svenska Bostäder planerar att uppföra bostäder inom ramen för Stockholmshusen, som bland annat syftar till att erbjuda lägenheter med lägre boendekostnader.

Projektet erbjuder även bostadsstorlekar som idag inte finns i stadsdelen, vilket innebär att möjligheterna att bo kvar förbättras i takt med att familjeförhållanden förändras. Detta kan kopplas till skrivelser i stadens budget för 2023 som anger att det i varje område behöver finnas både små och stora lägenheter.

Björnmossevägen är i stadens översiktsplan utpekad som stadsgata av lokal karaktär. Den föreslagna utvecklingen av gatan och den tillkommande bebyggelsen bidrar en värdeskapande komplettering i stadsdelen.

Lokaler

Markanvisningen anger att BTH ska verka för att sex till tolv lägenheter för LSS uppförs, efter behov uttryckt av socialförvaltningen.

I den södra delen av projektområdet planeras det för en lokal för centrumändamål på cirka 60 kvm.

Inom området finns en skola och ett antal förskolor. Björnbodaskolan i direkt anslutning till projektet kommer att rivas och byggas om till en större skola enligt utbildningsförvaltningens planering. Detaljplan för ny och utökad skola vann laga kraft 2021-03-15.

Miljö

Inom ramen för det pågående detaljplanearbetet har exploateringskontoret och byggaktörerna påbörjat utredningar kopplade till miljö. Bland annat utreds markmiljö, dagvatten, skyfall och buller. Detta utredningsarbete är inte slutfört och kommer att pågå parallellt med att detaljplanearbetet fortskrider.

I nuläget bedöms framförallt skyfallslösningen bli en central fråga för det fortsatta arbetet. I den norra delen av planområdet finns en lågpunkt som idag fungerar som en skyfallsyta vid stora nederbörds mängder. Inriktningen är att den även fortsättningsvis ska fungera som skyfallsyta, i kombination med tillkommande bostadsbebyggelse. Frågan behöver samordnas med Stockholm Vatten och Avfall som har behov av dagvattenfördröjning inom detaljplaneområdet.

Det har genomförts översiktliga provtagningar inom den blivande kvartersmarken som inte påvisar några omfattande markföroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Merparten av bebyggelsen och kvartersmarken som exploateringsprojektet omfattar planeras på ytor som i dagsläget är grönytor. Även den planerade flytten av Björnmossevägen innebär att gröna ytor tas i anspråk. Det gör att det blir viktigt att analysera vilka värden som finns i området idag, hur projektet kan anpassas och vilka kompensationsåtgärder som är relevanta.

Inom det pågående detaljplanearbetet har en naturvärdesinventering tagits fram som beskriver tio objekt som har fått naturvärdesklassning i och i anslutning till projektområdet. Objekten utgörs till största del av olika typer av skogsbiotoper. De högsta naturvärdena återfinns i planområdets södra del, där två objekt fått graderingen *påtagligt naturvärde* vilket är nivå tre på en fyrgradig skala, där ett är det högsta. Ett av objekten med *påtagligt naturvärde* påverkas till stor del av den föreslagna bebyggelsen. Objektet innehåller många äldre tallar samt äldre granar och en del asp, björk och sälg.

Förutom de enskilda naturvärdesobjekten har området bedömts som ett landskapsobjekt vilket innebär att landskapets betydelse för biologisk mångfald är större än de ingående naturvärdesobjekten. Inga särskilt skyddsvärda träd har inventerats inom projektområdet.

Det har genomförts en groddjursinventering som har identifierat potentiellt lekvatten för grodor i planområdets norra del. Vanlig groda och mindre vattensalamander har observerats i inventeringsområdet, vilket bedöms ha betydelse som reproduktion- och spridningsmiljö för grodor. Detta är en

förutsättning för projektet, på så sätt att placering av bebyggelse och andra åtgärder behöver anpassas för att undvika oacceptabla konsekvenser.

Naturvärdesinventeringen kommer att kompletteras med fågel- respektive fladdermusinventering.

Området har rekreativa värden, främst i form av de gång- och cykelvägar som genomkorsar befintlig parkmiljö. Inom planområdet finns en mindre inhägnad grusplan för bollspel. I områdets norra del finns en öppen yta om cirka 0,8 hektar som är den största sammanhängande öppna ytan i närområdet.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta utreds i den pågående detaljplanprocessen och i det pågående arbetet med utformning av allmän platsmark. Bland annat studeras möjligheterna för plantering av träd, åtgärder för ekologisk mångfald, faunadepåer och förbättring av livsmiljöer för groddjur. Utifrån rekreativ kompensation planeras bland annat platser för naturlek, parkstråk och sittplatser i parkmiljö.

Hållbarhetskrav

Byggaktörerna 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. De förslagna förändringarna inom allmän platsmark som projektet innebär bedöms förbättra tillgängligheten med avseende på stråk, tillkommande sittplatser och ombyggda busshållplatser. Att rörelsestråken längs med Björnmossevägen placeras närmare vägen bedöms förbättra orienterbarheten.

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

Påverkan på barn

Projektet innebär att park- och grönytor som idag kan nyttjas av barn för spontanlek tas i anspråk. Förslaget innebär även att en befintlig grusplan för bollspel försvinner. Den förändringen är avstämd med stadsdelsförvaltningen som anser att det är en acceptabel konsekvens.

I arbetet med utformning av allmän platsmark föreslås en rad platser för barn att kunna leka, både spontant och på mer programmerade ytor. Bland annat i form av naturlek, gräsytor och pedagogiska element i parkmiljön. Två nya lekplatser föreslås, en i norra delen av planområdet och en i den södra.

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 Kälvesta är ohälsotalen generellt lägre än i Stockholm i stort, dock finns det stora skillnader mellan män och kvinnor, där kvinnor har drygt dubbelt så många dagar som män per år. Förvärvsintensiteten ligger något högre än staden i snitt, och andelen är jämn mellan könen (statistik.stockholm.se).

Trygghetsmätningen från 2020 visar att det är förhållandevis få kvinnor och män som känner sig otrygga eller oro för att utsättas för brott i det offentliga rummet i Kälvesta. Stadsdelen har de lägsta siffrorna sett till hela Hässelby-Vällingby. Dock har det skett en ökning i andelarna mellan mätningarna 2017 och 2020, där andelen som är oroliga för att utsättas för brott nästan varje dag eller någon gång i veckan ökat från sex till tio procent av de tillfrågade ([Trygghet i Stockholm 2020](#)).

Ytorna som föreslås för markanvisning är idag främst grön- och parkytor, där gångstråken kan upplevas som avskilda och utan kontakt med Björnmossevägen eller omkringliggande bebyggelse. Genom att tillföra bebyggelse längs med vägen kommer det i framtiden vara möjligt att röra sig längs med vägen och ha kontakt med bebyggelse. Det bedöms kunna förbättra tryggheten längs sträckan.

Projektet innebär att det tillförs hyresrätter i en stadsdel som idag enbart har bostäder med äganderätt bedöms förbättra möjligheterna att kunna bo kvar i sin stadsdel även om familjeförhållanden förändras. Det kan potentiellt gynna kvinnor vilka generellt har lägre inkomst, så också i Kälvesta där deras inkomst motsvarar tre fjärdedelar av männens.

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 ytterligare cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar staden sin byggstart av vägen till tidigast våren 2025. När vägen delvis byggts om kan byggaktörerna påbörja produktion av bostäder, vilket bedöms kunna ske under 2026.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske tidigast våren 2024.

Risker och osäkerheter

Eftersom detaljplanearbetet har påbörjats och plansamråd genomförts har också flera av de frågor som potentiellt innebär risker för projektet utretts.

Skyfallsfrågan bedöms som den i nuläget största osäkerheten i projektet. Både med avseende på att lösningen för skyfall potentiellt är mer ytkrävande och mer kostsam än vad bedömt.

Det finns samordningsrisker med Stockholm Vatten och Avfall som avser att fördröja dagvatten inom projektområdet. Riskerna är både ekonomiska och tidsplanemässiga.

Plansamrådet genomfördes 2019 och den naturvärdesinventering som togs fram i det skedet inkluderade inte inventering av fåglar och fladdermöss. En komplettering av de arterna ska göras, och det finns därför en risk att ny information framkommer som påverkar projektet.

Det finns med nuvarande kunskap inget som tyder på att det föreligger stor risk för omfattande markföroreningar.

En stor del av del planerade exploateringen och tillträde till den blivande kvartersmarken förutsätter att stadens entreprenad med flytt av Björnmossevägen är påbörjad och delvis genomförd. Staden kommer därför påverka tidsplanen för utbyggnad inom den blivande kvartersmarken samt behöva påbörja sina investeringar innan byggaktörerna tillträtt sina fastigheter.

Kommunikation

Trafikkontoret, miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen har involverats i samband med plansamråd och vid inriktning för det fortsatta arbetet efter samrådet.

Vid samrådsmötet som hölls 2019-01-30 i Hässelbygårdsskolans aula närvarade cirka 200 personer.

De tidigare markanvisningsärendena till nämnden omfattade inte bostäder enligt LSS. Det behovet har nu kommunicerats av socialförvaltningen, som angett att det är lämpligt med antingen sex bostäder i en gruppbofastad eller tolv bostäder i en servicebofastad.

Stadsdelsförvaltningen har vid beredning av detta ärende meddelat att de inte har behov av förskoleplatser i projektet.

Trafiknämnden och Hässelby-Vällingbys stadsdelsnämnd ansvarar för de ytor som markanvisningen omfattar. Nämnderna blir även förvaltare av den allmänna platsmarken som projektet utvecklar. De kommer att involveras på sedvanligt sätt i processen med utformning av allmän platsmark.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet innebär en positiv utveckling av Björnmossevägen, som ligger i linje med *Översiktsplan för Stockholms stads* intentioner för stadsdelen. Vägen omvandlas från en separerad huvudgata till en stadsmässig del av Kälvesta, samtidigt som bevarade gröna ytor och det rekreativa grönstråket på vägens östra sida utvecklas.

Projektet bidrar till att uppfylla flera av de mål som kontoret arbetar mot, framförallt antalet markanvisade bostäder, markanvisning för hyresrätter och en mångfald av upplåtelseformer. Kontoret anser att det är positivt att projektet tillför lägenheter inom ramen för Stockholmshusen, vars syfte bland annat är att kunna erbjuda bostäder med lägre hyror. Därtill innebär projektet ett tillskott av mindre bostäder i stadsdelen vilket kontoret bedömer som positivt och i linje med stadens budget.

Slut