

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08-508 876 30

Till
Exploateringsnämnden
2024-02-22

Markanvisning för ungdomsbostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby gård till Sveaviken Bostad AB

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 till Sveaviken Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Sveaviken Bostad AB, nedan kallat Bolaget, föreslås få en markanvisning om cirka 80 ungdomsbostäder samt en mindre lokal om totalt cirka 3 100 m² ljus BTA på Grimsta 1:2 invid tunnelbanespåret på Maltesholmsvägen i Hässelby gård. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt och Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7 000 kr/m² ljus BTA i prisläge december 2023.

Bolaget föreslås få en direktanvisning. De har också tidigare haft en markanvisning på den aktuella platsen och varit en aktiv part under hela planarbetet, även efter att markanvisningen löpt ut 2022-12-17. Det tidigare markanvisade förslaget var svårt att

realisera på grund av riskavstånd och buller från tunnelbanan. Förslaget har nu omarbetats till ungdomsbostäder som bättre uppfyller kraven vad gäller dessa frågor.

Ovanstående exploatering ger tillsammans med av nämnden tidigare lämnade markanvisningar inom projekt Maltesholmsvägen, nedan kallat Projektet, ekonomiska förutsättningar för staden att utveckla södra delen av Maltesholmsvägen till en gata med mer stadsmässiga kvaliteter. Kontoret bedömer att hela exploateringen inom Projektet ger ett överskott till staden.

Den här aktuella markanvisningen, bedöms inrymmas i inriktningsbeslutet för Projektet från 2019, då stadens utgifter i Projektet inte nämnvärt påverkas av den aktuella markanvisningen.

Försäljningsinkomster för den aktuella markanvisningen beräknas till cirka 21 mnkr. Expertrådet ska godkänna ärendet 2024-02-15.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-PM för detaljplaneläggning 2019-12-12 samt samrådsredogörelse 2023-04-20. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Kontoret ser positivt på Projektet som kan bidra till att utveckla Maltesholmsvägen till en gata med mer stadsmässiga kvaliteter och ge ett välbehövligt tillskott av bostäder till stadsdelen i kollektivtrafiknära läge.

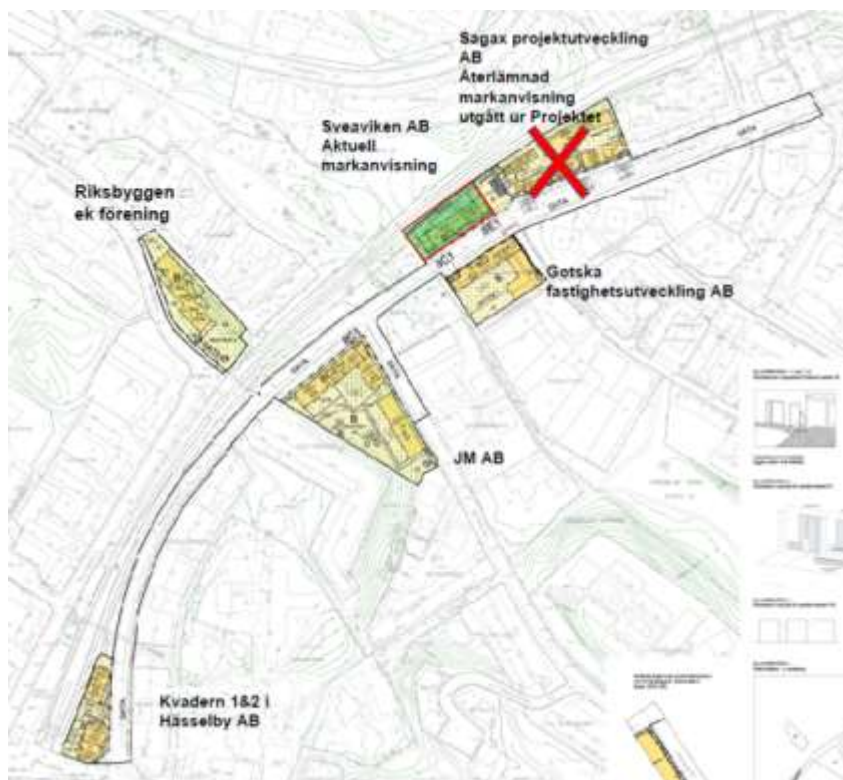
Bakgrund till markanvisningen

Området som föreslås för markanvisning är en del i projekt Maltesholmsvägen i Hässelby, Projektet. Området har fram till 2022-12-17 varit markanvisat till samma Bolag som här föreslås få en ny markanvisning.

Start-PM för Projektet godkändes i SBN 2019-12-12, arbetet med detaljplanen pågår och denna förväntas kunna antas tidigast 2025.

Nämnden har tidigare lämnat markanvisning för cirka 560 bostäder i Projektet varav cirka 100 till Bolaget inom det här aktuella området.

Ett samlat grepp tas i en gemensam detaljplan med syfte att utveckla den södra delen av Maltesholmsvägen till en gata med mer stadsmässiga kvaliteter.



Aktuell sektion av Maltesholmsvägen med av nämnden tidigare lämnade markanvisningar i Projektet.

Området utgörs idag av naturmark som inte ingår i ESBO. Nämnvärda rekreativa värden saknas då ytan är smal. Närmast omgivande bebyggelse består av flerbostadshus samt småindustri och lager.

I Hässelby gård består cirka 81 % av bostäderna i flerbostadshus av hyresrätter varav cirka 56 % ägs av allmännyttan. Cirka 19 % av bostäderna i flerbostadshus utgörs av bostadsrätter. I området utgörs cirka 41 % av lägenheterna av 3 rum och kök eller större. (Källa: Områdesfakta stadens delområden, 2023)

De senaste fem åren har nämnden, utöver de markanvisningar som tidigare lämnats inom Projektet, lämnat markanvisning i Hässelby gård för cirka 55 seniorbostäder vid Friherregatan (2021-10-28) samt 40-60 bostäder i Springbrunnen invid Hässelby bollplan (2023-06-08).



Markanvisningens placering i stadsdelen.

Bolaget har valts genom direktanvisning. Bolaget har fram till 2022-12-17 haft en markanvisning på det aktuella området och varit en aktiv part i planprocessen även efter det att markanvisningsavtalet löpte ut. Det tidigare markanvisade förslaget var svårt att realisera på grund av riskavstånd och buller från tunnelbanan. Förslaget har nu omarbetats till ungdomsbostäder som bättre uppfyller kraven vad gäller dessa frågor. Bolaget har tidigare erfarenhet av att bygga bostäder i spårnära läge och är medvetet om de utmaningar detta kan föra med sig. Inga andra ansökningar har inkommit på det aktuella området sedan arbetet med detaljplanen startat. Sveaviken Bostad AB (org.nr. 559050-3065) föreslås därför anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 ungdomslägenheter inom området.

Bolaget är onoterat och ska bedriva verksamhet inom bostadsutveckling samt äga och förvalta fast egendom. I oktober 2023 flyttades förvaltningsdelen inom Bolaget in i ett nytt bolag, Sveaviken Property Management, för att drivas under eget varumärke. Koncernmodern, SIBS AB har en noterad obligation på Nasdaq Stockholm och producerar industriellt byggda bostäder med en skalbar kapacitet på upp till 5000 bostäder per år i befintliga fabriker.

Kontroll har gjorts av Bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Bolagets genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil samt övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Bolagets genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande och projektet garanteras av moderbolaget SIBS AB.

Bolaget har tidigare erhållit en markanvisning om cirka 200 bostäder i projekt Rogaland i Husby där byggstart preliminärt planeras till 2028 samt en markanvisning om cirka 100 bostäder inom här aktuellt område som löpt ut.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den sjätte redovisningen i Projektet. Tidigare har följande ärenden behandlats:

- Markanvisning för del av Grimsta 1:2, 2020-12-17, Dnr E2020-04794 (här aktuellt område)
- Markanvisning för Melongatan, 2020-08-27, Dnr E2020-02279.
- Markanvisning för Säteritaket 1 samt Kvadern 1 och Kvadern 2, 2019-12-12, Dnr E2019-04467.
- Markanvisning för Gästkammaren 1 samt inriktningsbeslut, 2019-08-29, Dnr E2019-01297.
- Markanvisning för Maltesholmsvägen/Aprikosgatan, 2016-09-22, Dnr E2014-0693.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-PM för detaljplaneläggning 2019-12-12 samt samrådsredogörelse 2023-04-20.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 80 ungdomslägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto.

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

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 7 000 kr/m² ljus BTA med värdetidpunkt december 2023. Markpriset räknas om med index till tillträdet.

Parkering ska lösas inom kvartersmarken.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Expertrådet ska godkänna ärendet 2024-02-15 (dnr E2023-00879).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut för Projektet med investeringsutgifter om 47,9 mnkr fattades i exploateringsnämnden 2019-08-29, Dnr E2019-01297-1. Markanvisningen i detta ärende ryms inom detta beslut och kontoret bedömer fortfarande att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7 000 kr/m² ljus BTA med värdetidpunkt december 2023. Det motsvarar samma markpris som Bolaget hade i den förra markanvisningen. Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 21 mnkr.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen. Staden har risk för förgävesprojektering.

Projektet har genomgått en del omarbetning efter samråd vilket inneburit att tidplanen har blivit förskjuten. Då det fortfarande råder viss osäkerhet kring den slutliga strukturen i Projektet och kostnadsbildningen förändrats avser kontoret att eventuellt återkomma med ett reviderat inriktningsbeslut under Q3 2024.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet innehåller för närvarande 440 lägenheter med blandade upplåtelseformer, medräknat här aktuell markanvisning. Projektet som helhet bidrar med en mångfald av upplåtelseformer till området då andelen bostadsrätter som planeras är något högre än andelen hyresrätter.

Projektet bidrar även till markanvisningsmålet. Området har goda kollektivtrafikförbindelser och fler bostäder i stadsdelen bidrar till ett större serviceunderlag och en positiv utveckling av området. I översiktsplanen anges att Maltesholmsvägen bör utvecklas i riktning mot ett urbant stråk med blandad bebyggelse och exploateringen kan bidra till att tillvarata en långsiktig stadsutvecklingspotential.

Social hållbarhet

Den aktuella markanvisningen är en viktig del i Projektet. Genom att se över gatusektionen och komplettera och tydliggöra den med gång- och cykelstråk och bottenvåningar som möter gatan, kan gatan förbättras som vistelsemiljö och den upplevda tryggheten i området öka. En utveckling av Maltesholmsvägen bidrar till en stärkt koppling mellan de båda centrumen i Hässelby gård och Hässelby strand.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

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 den fortsatta planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Den aktuella markanvisningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn och deras livsmiljöer. Exploateringen bedöms inte bidra till något nämnvärt ökat behov av skol- eller förskoleplatser då markanvisningen avser ungdomsbostäder.

I området finns goda möjligheter till lek och rekreation, bland annat i den närbelägna Melonparken.

Jämställdhet och trygghet

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.

Enligt *Skillnadernas Stockholm (2015)* 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.

Stadens trygghetsmätning (2020) mäter hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal parametrar. I Hässelby strand och Hässelby gård finns en större oro än i genomsnitt för staden beträffande att utsättas för brott, att gå ut sent på kvällen, att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt 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.

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. Området som markanvisas är i dag obebyggt. Den nya bebyggelsen bidrar till att fler boende vistas i området vilket kan stärka den upplevda tryggheten både för boende i området samt för förbipasserande längs med Maltesholmsvägen.

Miljömässig hållbarhet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen på den aktuella ytan inte medför någon betydande påverkan på landskapskaraktär eller ekologiska värden. Bebyggelsen får inte inkräkta på befintligt gångvägnät i anslutning till intilliggande parkstråk. De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen i den aktuella markanvisningen är framförallt naturvärden och buller samt hantering av dagvatten och skyfall.

En naturvärdesinventering har utförts på platsen och ytan bedöms ha naturvärdesklass 4 vilket innebär att visst naturvärde finns. Ett visst biotopvärde kopplat till park och trädgård har identifierats, ytan bedöms dock ha obetydligt artvärde.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den aktuella markanvisningen tar grönyta i anspråk.

Kontoret bedömer att tillgången på park och rekreationsytor i stadsdelen är god. Befintliga parker och grönområden kan ge den nya bebyggelsens brukare tillgång till rekreation enligt stadens riktlinjer.

En fågelinventering för hela projektet kommer att tas fram och lämpliga åtgärder för grönkompensation i projektet som helhet kommer att utredas vidare i den fortsatta planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att kunna antas under första halvåret 2025. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

Kontoret kommer eventuellt att återkomma med ett reviderat inriktningsbeslut när den slutliga strukturen för projektet och omfattningen av stadens arbeten tydliggjorts, preliminärt under Q3 2024.

När överenskommelser om exploatering ska träffas med byggaktörerna i Projektet ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q1 2025.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte medföra några större risker för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen överklagas.

Kommunikation

Detaljplaneförslaget sändes ut på samråd under september till oktober 2022 och ett samrådsmöte hölls i Maltesholmsskolan den 29 september 2022.

Löpande dialog med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning har skett under planprocessen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att markanvisningen är en viktig del i projekt Maltesholmsvägen, som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samtidigt som det bidrar till att stärka Maltesholmsvägen som en stadsmässig gata.

Slut