

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2025-05-22

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder med mera inom Hässelby Strands centrum i Hässelby Strand

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder med mera inom Hässelby Strands centrum i Hässelby Strand.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet är delvis ett privatmarksprojekt med Skanska som ägde större delen av centrumanläggningen. En detaljplan togs fram som möjliggjorde nybyggnation av fyra bostadsbyggnader, varav tre har centrumfunktioner i hela eller delar av bottenvåningarna. Sammanlagt gav detaljplanen cirka 2700 kvm BTA kommersiella lokaler och nästan 400 mindre bostadslägenheter i bostadsrätt och viss del äganderätt.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

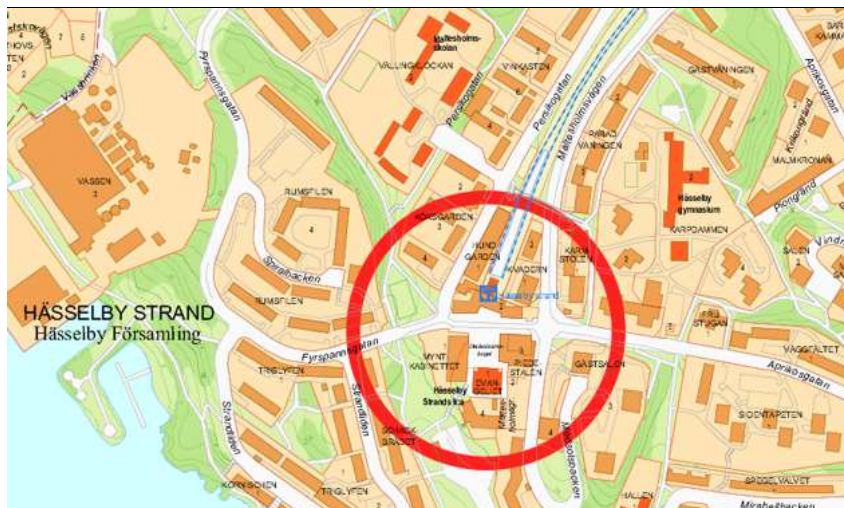
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Projektet startade 2008 då staden upplät mark med tomträtt för bostäder och garage samt sålde en fastighet till Skanska. Projektet fortlöpte sedan fram till och med 2019 då staden slutförde den sista entreprenaden.

Stadens arbeten bestod av omläggning av ledningar, nyanläggande av Fyrspannsgatan, nya busshållplatser, anläggande av centumparkering samt ombyggnation av torget framför tunnelbaneentrén, ombyggnation av Maltesholmstorget samt färdigställande av cirkulationsplatsen i korsningen Fyrspannsgatan och Maltesholmsvägen.

Bakgrund

Hässelby Strands centrum bestod innan ombyggnation och nybyggnation av en centrumanläggning som byggdes på 1950-talet. Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB ägde större delen av centrumanläggningen, omfattande fastigheterna Piedestalen 1, Myntkabinettet 1 och Biblioteket 1 och ansökte om ändrad detaljplan 2002. Markanvisning av stadens fastigheter Hundgården 1, 2 och del av Grimsta 1:2 skedde 2005-06-23. Inom Jaktpaviljongen 4 fanns tidigare en förskola som hade flyttats till ny plats i närområdet. Detaljplan togs fram för projektet och genomförandebeslut fattades 2007-12-13. Ett reviderat genomförandebeslut fattades 2017-02-02. Detaljplanen vann laga kraft 2007-09-19.



Översiktskarta med projektets läge i Hässelby Strand.



Inzoomad karta över området.



Utdrag ur projektets detaljplan.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplanen möjliggjorde nybyggnation av fyra bostadsbyggnader, varav tre har centrumfunktioner i hela eller delar av bottenvåningarna. Sammanlagt gav detaljplanen cirka 2700 kvm BTA kommersiella lokaler och beräknades i detaljplaneskedet ge cirka 210 bostadslägenheter. I och med ändrad efterfrågan på bostadsmarknaden disponerades bostadshusen om till mindre lägenheter, vilket gav nästan 400 lägenheter. Parkering för bostäderna löstes i ett gemensamt garage. Centumparkering löstes i markplan på stadens mark och Stockholm Parkering ansvarar för denna.

I samband med att överenskommelse om exploatering tecknades var tidplanen att exploateringen skulle påbörjas 2008 och preliminärt vara klar 2012. På grund av sviktande global ekonomi startade inte Skanska sin byggnation 2008.

Vid genomförandet av detaljplanen överlät Staden fastigheten Jaktpaviljongen 4 med äganderätt till Skanska. Staden upplät också fastigheten Hundgården 2 med tomträtt för bostäder samt även fastigheten Hundgården 1 med tomträtt för gemensam garageanläggning till Skanska. Staden sålde även tillskottsmark. Staden övertog också under 2018 mark som enligt detaljplan blev allmän platsmark.

Under 2013 sålde Skanska Piedestalen 1, Myntkabinettet 1 samt Biblioteket 1 till ett koncernbolag till ALM Equity AB. Staden sålde under 2014 samt 2016 tillskottsmark till ALM.

Det första bostadshuset på fastigheten Jaktpaviljongen 4 var inflyttningsklart 2013. Bostadshuset på Hundgården 2 inrymde den nya tunnelbaneentrén och var inflyttningsklart 2015. Bostäder och en lokal för matvaror inom Piedestalen 3 blev inflyttningsklart hösten 2016. Bebyggelsen inom Myntkabinettet 1 påbörjades 2017 och var inflyttningsklart 2019.

Staden genomförde en entreprenad 2009 som innebar omläggning av ledningar, nyanläggande av Fyrspannsgatan, nya busshållplatser samt anläggande av centumparkering. Under 2015/2016 genomförde staden ombyggnation av torget framför tunnelbaneentrén. Ombyggnation av Maltesholmstorget samt färdigställandet av cirkulationsplatsen i korsningen Fyrspannsgatan och Maltesholmsvägen gjordes i ett senare skede då dessa arbeten inte kunde utföras förrän de tunga transporterna

till och från Myntkabinettet 1 var klara. Arbetena färdigställdes under 2019.

Tidplanen har försenats med sju år, från planerat färdigställande 2012 till 2019. Sista inflyttningsdatum blev också 2019. Stadens första entreprenad startade 2009 och den sista var klar 2019. Förseningen medförde ökade utgifter för stadens projekt på grund av de ökade kostnadsläget på entreprenadmarknaden varför ett reviderat genomförandebeslut behövde fattas 2017.

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering hade ett vitesföreläggande om att alla åtaganden skulle vara genomförda senast årsskiftet 2015/2016. Vitet förföll till betalning årsskiftet 2015/2016 då alla åtaganden inte var klara. Vitet erlades av ALM som hade tagit över överenskommelsen. Vitet uppgick till drygt 2 miljoner kronor.

Ett vitesföreläggande om att bebyggelsen skulle vara färdigställd vid viss tid fanns även i tomträttsavtalet för garaget på Hundgården 1. Vitet förföll även det till betalning årsskiftet 2015/2016. Vitet erlades av Skanska, ägare till tomträtten. Vitet uppgick till 500 tusen kronor.



Bostäderna på Hundgården 2 med tunnelbaneentrén i bottenvåning, april 2025.



Bostäderna på Piedestalen 3 med butik i bottenvåning, april 2025.



Bostäderna på Myntkabinettet 1, april 2025.



Maltesholmstorget efter upprustning, april 2025.

Måluppfyllelse

Exploateringen innebär närmare 400 lägenheter i bostadsrätt och viss del äganderätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns cirka 1600 lägenheter i bostadsrätt, vilket motsvarar cirka 25 procent av bostadsbeståndet i stadsdelen. Bostäderna ligger i direkt anslutning till tunnelbanan och har därmed ett mycket gott kollektivtrafikläge.

Detaljplanen möjliggjorde också 2700 kvm BTA kommersiella lokaler, som innehåller mataffär, restaurang samt ett antal mindre butiker.

Projektet berör till stor del privat mark. Ingen kommunalägd grönyta tas i anspråk. Någon grönkompensation har därför inte varit aktuellt.

Projektet medför ingen negativ påverkan på barn. En befintlig förskola har flyttats till en ny plats i närområdet.

Projekt Hässelby Strands centrum innebar en välbehövlig upprustning och förnyelse av stadsdelens centrum. Centrumombyggnaden förstärker kopplingen mellan tunnelbanestationen och Mälaren.

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer för miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 70,83 miljoner kronor. Utgifterna avser främst ledningsomläggning, nyanläggande av Fyrspannsgatan, nya busshållplatser, anläggande av centumparkering, ombyggnation av torget framför tunnelbaneentrén, ombyggnation av Maltesholmstorget samt färdigställandet av cirkulationsplatsen i korsningen Fyrspannsgatan och Maltesholmsvägen.

Mark har sålts och upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,67 inom planområdet.

De sammanlagda försäljningsinkomsterna uppgick till 42,44 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen. Inkomsterna från försäljning av mark ökade på grund av ökade försäljningspriser i området.

Utgifter	Utfall	Budget enligt ursprungligt genomförande-beslut	Avvikelse
Allmän platsmark och kvartersmark	70,83 mnkr	46 mnkr	+24,83 mnkr
Inkomster			
Försäljnings-inkomster	42,44 mnkr	26 mnkr	+ 16,44 mnkr
Investerings-inkomster i allmän platsmark och kvartersmark	3,77 mnkr	0 mnkr	+ 3,77 mnkr

Utgifter	Utfall	Budget enligt reviderat genomförande-beslut	Avvikelse
Allmän platsmark och kvartersmark	70,83 mnkr	72 mnkr	-1,17 mnkr
Inkomster			
Försäljning	42,44 mnkr	31 mnkr	+ 11,44 mnkr
Investerings-intäkter	3,77 mnkr	2,8 mnkr	+0,97 mnkr

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till ca 0,2 miljoner kronor per år på grund av det ökade antalet lägenheter i området samt då torgytan utökas genom projektet. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 3,769 miljoner kronor per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 427 tusen kronor per år.

Riskfaktorer

Den långa genomförandetiden har utgjort den största risken i projektet. Risken har varit svår att hantera på grund av faktorer som världsmarknadsläge, marknadsdjup och nödvändig samordning mellan stadens och byggaktörens entreprenader.

Exploateringskontorets förslag

Projekt Hässelby Strands centrum innebär en välbehövlig upprustning och förnyelse av stadsdelens centrum där de boende får en bra närmiljö, ett bra centrum och torg. Ombyggnaden innebär också ett välbehövligt tillskott av bostäder som ligger i direkt anslutning till tunnelbanan och som därmed har ett mycket gott kollektivtrafikläge. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut