

**Handläggare**  
Margaretha Larsson Almqvist  
08-508 270 52**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-06-17

**Markanvisning för bostäder inom  
fastigheterna Hässelby Villastad 36:1 och  
28:1 i Hässelby Villastad till Startplattan  
191621 AB under namnändring till Siegel  
Riddersvik AB, Innovation Properties  
Sverige AB och Västkuststugan AB samt  
markanvisning för förskola till  
Skolfastigheter i Stockholm AB inom  
fastigheten Hässelby Villastad 36:1.  
Reviderat inriktningsbeslut**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 36:1 och 28:1 till Startplattan 191621 AB under namnändring till Siegel Riddersvik AB (kv 1 och kv 7), Innovation Properties Sverige AB och Västkuststugan AB (kv 6 och kv 9) och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 till SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB (del av kv 3) och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom fastigheterna Hässelby Villastad 36:1 och 28:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 34,4 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 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

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Gustaf Schneider  
Enhetschef

## Sammanfattning

Planarbetet för ca 700 bostäder vid Riddersviks fd trädskola pågår. Kontoret föreslår att mark för ca 160 bostäder anvisas till två byggaktörer samt att mark anvisas för en förskola. Övriga byggaktörer utsågs år 2016 genom en markanvisningstävling med fokus på utformning, arkitektur och gestaltning samt energihushållning. Hauschild & Siegel AB fick då en markanvisning i Riddersvik för 20 bostadsrätter i flerfamiljshus i kvarter 1, vilket i planarbetet sedan har omvandlats till 10 radhus. Hauschild & Siegel AB har fortsatt jobba med dessa och deras markanvisning i detta kvarter föreslås därför ändras till radhus och ges till det helägda dotterbolaget Startplattan 191621 AB under namnändring till Siegel Riddersvik AB.

Småa AB blev tilldelad kv 7 efter markanvisningstävlingen 2016. Småa AB lämnade efterhand tillbaka markanvisningen till staden och kv 7 har sedan dess varit utan byggaktör. Kontoret föreslår nu att Startplattan 191621 AB under namnändring till Siegel Riddersvik AB anvisas kv 7 i Riddersvik med ca 100 bostäder.

I samband med markanvisningstävlingen år 2016 gavs en tidig markreservation för ca 45 bostäder till Innovation Properties AB och Västkuststugan AB. Den tidiga markreservationen föreslås nu omvandlas till en markanvisning i kv 6 och kv 9.

Sisab föreslås få en markanvisning för förskola i del av kvarter 3. Den nya förskolan föreslås etableras tillsammans med det tidigare markanvisade vård- och omsorgsboendet i detta kvarter. Förskolan byggs i två våningar och ska inrymma åtta avdelningar.

Kvartersmarken för bostäder kommer att säljas. Markpriset för bostäder i flerbostadshus är 5 900 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och priset för radhus är 1 050 000 kr/radhustomt. Priserna avser prisläge juni 2015. Priset för flerbostadshus förutsätter ett parkeringstal i underjordsgarage om 0,5 bilplats per lägenhet. Kvartersmarken för förskolan kommer att upplåtas med tomträtt.

Detaljplanearbete för området pågår. Detaljplanen ska ut på en förnyad granskning i juni 2021.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 17 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 553,2 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 52,8 mnkr. Utgifterna avser främst nybyggnad av gator och park, omläggning av Lövestavägen, flyttning av ledningar, anslutningsavgifter för tomträttsfastigheter (hyresrätter), marksanering, upprustning av befintlig park, dikesomledning mm. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 104 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 453,8 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-09-16.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att det är angeläget att det tidigare trädskoleområdet planläggs för bostäder. Genom planläggning av Riddersviks Gård och den Engelska Parken kan även de natur- och kulturhistoriska värdena i området skyddas.

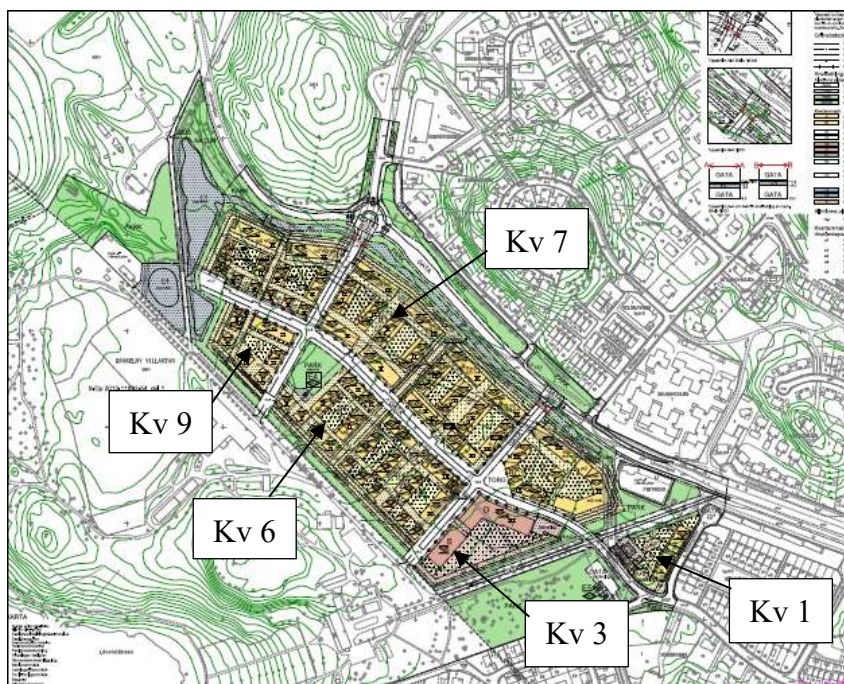
## **Bakgrund till markanvisningen**

Planarbetet för ca 700 bostäder vid Riddersviks fd trädskola pågår. År 2016 markanvisades 390 bostäder till fem exploatörer genom en markanvisningstävling med fokus på utformning, arkitektur och gestaltning samt energihushållning. Hauschild & Siegel AB fick då en markanvisning i Riddersvik för 20 bostadsrätter i flerbostadshus. Efter samrådet omarbetades detaljplanen i denna del till tio stycken radhus. Hauschild & Siegel AB har fortsatt jobba med dessa och deras markanvisning i detta kvarter föreslås därför ändras till radhus och ges till det helägda dotterbolaget Startplattan 191621 AB under namnändring till Siegel Riddersvik AB.

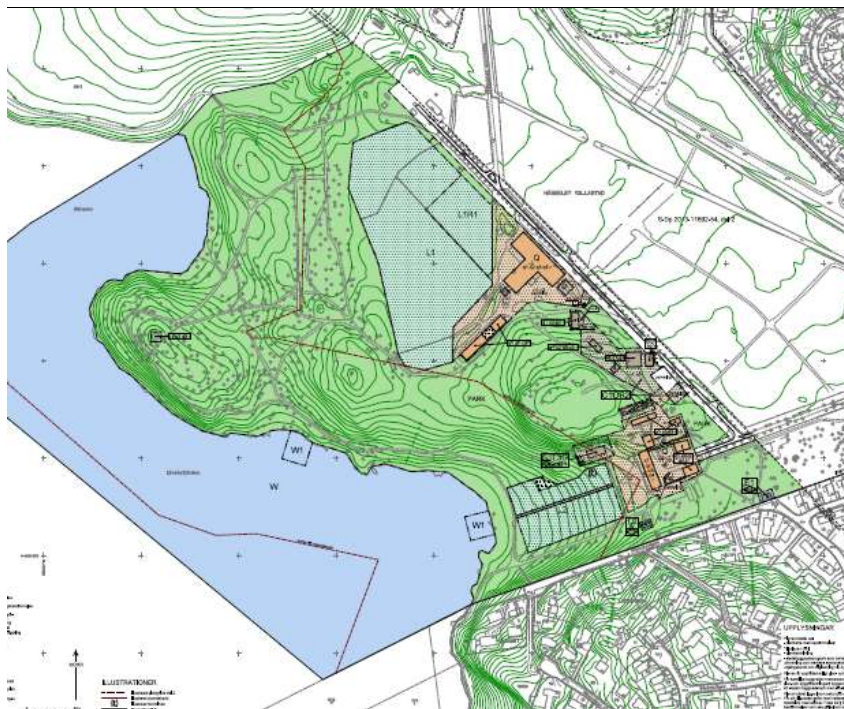
Innan markanvisningstävlingen hade Småa AB anvisats mark genom en olokaliserad markanvisning och Besqab AB hade anvisats ett vård- och omsorgsboende i kv 3. Efter markanvisningstävlingen fördelades kv 7 till Småa AB. Efterhand lämnade Småa AB tillbaka markanvisningen till staden och kv 7 har sedan dess varit utan byggaktör. Kontoret föreslår nu att Startplattan 191621 AB under namnändring till Siegel Riddersvik AB anvisas kv 7 i Riddersvik.



Översiktsskarta med planområdet markerat i rött.



Förslag till detaljplan, del 2, med exploateringsområdet.



*Förslag till detaljplan, del 1, med Riddersviks Gård och Engelska parken.*

I samband med markanvisningstävlingen år 2016 gavs också en tidig markreservation för ca 45 bostäder till Innovation Properties AB och Väst kuststugan AB. Den tidiga markreservationen föreslås nu omvandlas till en markanvisning i kv 6 och kv 9.

Hauschild & Siegel AB har under de senaste fem åren enbart fått ovan nämnda markanvisning om totalt 20 lägenheter i Stockholm. Innovation Properties AB och Väst kuststugan AB har inte fått någon markanvisning i Stockholm under de senaste fem åren.

Den nya förskolan föreslås etableras i del av kv 3 tillsammans med ett vård- och omsorgsboende. Förskolan byggs i två våningar och ska inrymma åtta avdelningar.

Området som ska bebyggas har tidigare varit trädskola, men är obebyggt och används inte idag. Det är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Detaljplaneförslaget omfattar även ett område norr om Lövstavägen som är parkmark i befintlig detaljplan och som delvis blir gata.

Intill området ligger Riddersviks gård med ekonomi- och stallbyggnader som förvaltas av fastighetskontoret. Bebyggelsen i anslutning till området i norr och öster utgörs till största delen av

småhusbebyggelse och i väster ligger f d Lövstatippen (tidigare sopförbränning, numera återvinningsstation).

Nordväst om planområdet i Lövsta pågår planarbete för ny energiproduktionsanläggning, Lövstaverket, och ny återvinningscentral intill denna.

I stadsdelen Hässelby Villastad är andelen bostäder i småhus ca 79 % och i flerbostadshus ca 21 %. I flerbostadshusen var ca 86 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och ca 14 % upplåtna med bostadsrätt år 2019 (Källa: [hasselby-villastad.pdf \(start.stockholm\)](#)).



*Ortofoto*

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2008-01-24 att verksamheten vid Riddersviks trädskola skulle upphöra och verksamheten avslutades vid årsskiftet 2009/2010.

Exploateringsnämnden gav 2011-03-17 exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Riddersvik och göra en översiktlig bedömning av omfattningen och vilken typ av bebyggelse som är lämplig på platsen.

Exploateringsnämnden anvisade 2013-02-07 en del av marken till Småa AB för ca 50 lägenheter i småhus och 45-50 lägenheter i flerbostadshus. Det beslutet utgjorde samtidigt ett inriktningsbeslut för utbyggnad av större delen av trädskoleområdet med totalt ca 300 bostäder, varav ca 150

småhus. Utgifterna i inriktningsbeslutet från år 2013 uppgick till 124 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en startpromemoria 2014-03-06 för detaljplanläggning av Riddersviksområdet.

Exploateringsnämnden anvisade 2014-08-28 mark för ca 54 lägenheter för vård- och omsorgsboende för äldre till Besqab Projektutveckling AB.

Programsamråd pågick under april och maj år 2014 och redovisades i stadsbyggnadsnämnden 2015-04-14. Redovisningen godkändes och stadsbyggnadsnämnden beslutade att förslag till detaljplan ska upprättas för området.

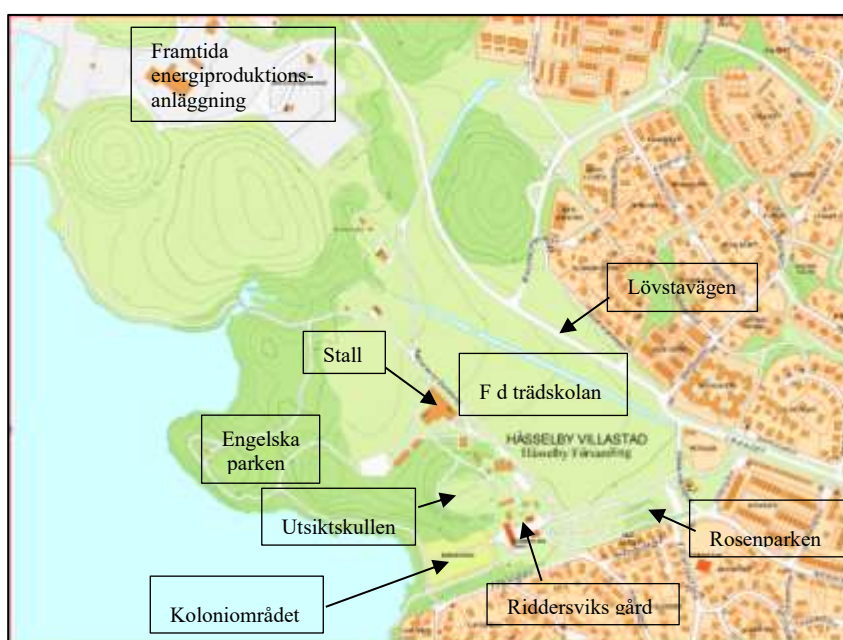
Exploateringsnämnden anvisade 2016-10-20 mark för ca 390 bostäder till fem olika byggaktörer: Ikano Bostad AB, Hauschild & Siegel AB, Wallfast AB, Svenska Hem i Bromma Mark AB och Vivere AB. Samtidigt gavs en tidig markreservation för ca 45 bostäder till Innovation Properties AB och Väst kuststugan AB.

Detaljplanesamråd genomfördes under perioden december 2018 – januari 2019 och redovisades i stadsbyggnadsnämnden 2019-06-13. Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av plansamrådet och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning. Huvuddragen för samrådsförslaget behölls men vissa väsentliga delar bearbetades. De förändringar som föreslogs bestod bl a av att området sydost om kvarter 3, på andra sidan allén, skulle behållas obebyggt och att förskolan skulle ges en ny placering i kvarter 3. Vårdbyggnaden inom kv 3 flyttades närmare gatukorsningen för effektivare markutnyttjande. Besöksparkeringen på den f d platsen för förskolan skulle återtas och två mindre teknikbyggnader flyttas dit. Inom kvarter 1 skulle studeras om radhusbebyggelse kunde inrymmas. Riddersviks gård och den stora Engelska parken skulle bevaras i enlighet med samrådsförslaget.

## Markanvisning

Kontoret föreslår att mark för ca 160 bostäder anvisas till två byggaktörer uppdelade på fyra kvarter. Kvarter 1 och 7 med 110 bostäder (50 radhus och 60 lägenheter i flerbostadshus) anvisas till Startplattan 191621 AB under namnändring till Siegel Riddersvik AB. Kvarter 6 och 9 med 47 bostäder (30 radhus och

17 lägenheter i flerbostadshus) anvisas till Innovation Properties Sverige AB och Väst kuststugan AB. Bolagen föreslår att lägenheterna och radhusen ska upplåtas med bostadsrätt. Del av kvarter 3 anvisas för förskola till Sisab i två våningar med åtta avdelningar. Alla kvarter inom fd trädskolans område i Riddersvik har därefter blivit markanvisade. Inklusiv tidigare markanvisningar uppgår det totala antalet planerade lägenheter i området till ca 700 stycken inklusive ett vård- och omsorgsboende.



*Översiktsbild*

Exploateringsens 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-09-16 (dnr E2015-02394).

## Planbeställning

Exploateringsnämnden har tidigare begärt att detaljplan ska upprättas för hela Riddersviksområdet, dvs förutom för fd trädskolans område även för Riddersviks gård och Engelska

parken. Genom planläggning kan man skydda de natur- och kulturhistoriska värdena i området. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kvartersmarken för bostäder kommer att säljas och upplåtas med tomträtt efter fastighetsbildning. Markpriset för bostäder i flerbostadshus är 5 900 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och priset för radhus är 1 050 000 kr/radhustomt. Priserna avser prisläge juni 2015. Priset för flerbostadshus förutsätter ett parkeringstal i underjordsgarage om 0,5 bilplats per lägenhet.

Kvartersmarken för förskolan kommer att upplåtas med tomträtt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

De ekonomiska förändringarna som skett gentemot det tidigare inriktningsbeslutet år 2013 framgår av nedanstående tabell.

|                            | Tidigare<br>Inriktningsbeslut | Reviderat<br>Inriktningsbeslut |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Utgifter                   | 124,3 mnkr                    | 553,2 mnkr                     |
| Inkomster                  | 0                             | 52,8 mnkr                      |
| Nettonuvärde               | 65 mnkr                       | 17 mnkr                        |
| Täckningsgrad              | 153 %                         | 104 %                          |
| Försäljnings-<br>inkomster | 214,5 mnkr                    | 453,8 mnkr                     |

En anledning till att utgifterna har stigit är att vid inriktningsbeslutet från år 2013 fanns ingen systemhandling framtagen, vilket innebär att det var svårt att uppskatta kostnader i ett så tidigt skede. En annan förändring är att antalet bostäder har mer än fördubblats sedan inriktningsbeslutet år 2013. I det beslutet räknades med en exploatering om ca 300 bostäder och i det nu liggande förslaget är exploateringen ca 700 bostäder.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

## Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 17 mnkr och inkomster motsvarande 23 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup> inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Kvartersmark för bostäder med hyresrätt avses upplåtas med tomträtt. Kvartersmark för bostäder med bostadsrätt kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,21.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 553,2 mnkr, varav 28,9 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnad av gator och park, omläggning av Lövvästvägen, flyttning av ledningar, anslutningsavgifter för tomträttsfastigheter (hyresrätter), marksanering, upprustning av befintlig park, dikesomledning mm.

Inkomsterna beräknas till cirka 52,8 mnkr, varav huvuddelen avser ersättning för ledningsdragning, dikesomläggning mm. Försäljningsinkomster som avser bostadsrätter i flerbostadshus och radhus beräknas till 453,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 442,1 mnkr.

Staden står för en VA-anslutning till tomträttsfastigheter och byggaktörerna står för VA-anslutning vid försäljning av fastigheter med bostadsrätter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 534 tkr i fast prisnivå. Detta bedöms normalt i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 104 procent.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering för stadens anläggningar.

En skuggkalkyl har också gjorts där Sisabs kostnader för den fristående förskolan lagts in. Skuggkalkylen visar ett negativt nettonuvärde om 46 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas då uppgå till 91 procent. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas då till cirka 627,9 mnkr, varav 28,9 mnkr är redan nedlagda utgifter.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 553,2 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 52,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| <b>Budgetkonsekvenser</b>        | <b>Ack</b>    |             |             |             |              |               |               |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Investering</b>               | <b>t.o.m.</b> |             |             |             |              |               |               |
| <b>Mnkr</b>                      | <b>2020</b>   | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b>  | <b>Senare</b> | <b>Totalt</b> |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -28,9         | -5,5        | -           | -           | -32,0        | -414,3        | -553,2        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0           | 0,0         | 23,4        | 49,1        | 0,0          | 52,8          | 52,8          |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-28,9</b>  | <b>-5,5</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>    | <b>-32,0</b> | <b>-361,5</b> | <b>-500,4</b> |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 14,5         | 439,2         | 453,8         |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

| <b>Budgetkonsekvenser</b>             |             |             |             |             |              |                      |                         |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Drift</b>                          |             |             |             |             |              |                      |                         |
| <b>Mnkr</b>                           | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b>  | <b>Senare</b>        | <b>Kom-<br/>mentar</b>  |
| <b>Resultatpåverkan ExplN</b>         |             |             |             |             |              |                      |                         |
| Löpande intäkter/kostnader            | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,5         | 2,0          | max 2                | år 2029<br>totalt 442,1 |
| Internränta                           | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | max -2,2             |                         |
| Avskrivningar                         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | max -13,7            |                         |
| Reavinst/förluster                    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 9,7         | 162,4        | 270,0                |                         |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>10,2</b> | <b>164,4</b> |                      |                         |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>       |             |             |             |             |              |                      |                         |
| Driftskostnader TRN+SDN               | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | -0,2         | mellan -0,3 och -0,3 |                         |
| Underhållskostnader trafiknämnden     | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | mellan 0 och -0,3    |                         |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>-0,2</b>  |                      |                         |

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 15,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 442,1 mnkr.

## **Ekonomiska osäkerheter**

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

### Marksaneringarna

I inriktningsbeslutet har tagits upp en kostnad om 83 mnkr för att sanera Rosenparken, Koloniområdet och Utsiktsskullen.

Exploateringskontoret avser att söka statsbidrag från Naturvårdsverket för denna sanering. Det finns en viss risk att staden inte får detta bidrag. I det fall staden inte får det sökta bidraget alternativt inte får hela bidraget kan tidplanen förskjutas. Dessa saneringar avser till största delen del 1 av detaljplanen med Riddersviks Gård och den Engelska Parken. Saneringarna av dessa områden måste ske oavsett om exploateringarna i del 2 av detaljplanen, fd trädskoleområdet, sker eller inte. Det finns också en osäkerhet i kostnaden för saneringarna. Saneringsarbetena är ännu inte projekterade utan bygger på utredningar och undersökningar, vilket i ett senare skede kan innebära ett annat

utfall. Av försiktighetsskäl har inte eventuella saneringsbidrag från Naturvårdsverket tagits med bland inkomsterna i kalkylen. För det fall staden skulle erhålla hela saneringsbidraget om 83 mnkr kommer kalkylen att ge ett mer fördelaktigt och positivt resultat.

### Konjunkturen

Hur konjunkturen utvecklas har betydelse för intäkterna från försäljningarna som kan variera uppåt eller nedåt. Samma sak gäller beträffande entreprenadkostnaderna.

### **Slutsats-ekonomi**

Den största osäkerheten i projektets ekonomi hänger för närvarande ihop med saneringskostnaderna. Innan genomförandebeslut tas i exploateringsnämnden är kontorets avsikt att ha fått svar på om staden kan erhålla bidrag samt vilket belopp som kan erhållas från Naturvårdsverket.

De totala utgifterna för projektet som avser utbyggnad av helt ny infrastruktur ligger i nivå med genomsnittet för ett sådant här projekt inom staden.

Staden har inte räknat med inkomster från ett eventuellt saneringsbidrag från Naturvårdsverket. För det fall staden skulle erhålla hela saneringsbidraget om 83 mnkr kommer kalkylen att ge ett mer fördelaktigt och positivt resultat.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

Det totala antalet planerade bostäder i området, inklusive tidigare markanvisningar, uppgår till ca 700 stycken. Kontorets målsättning är att Riddersviksområdet ska innehålla olika hustyper och olika upplåtelseformer. Genom föreslagna markanvisningar tillkommer ca 160 bostäder, varav ca 77 bostadsrätter och ca 80 radhus (bostadsrätt) samt en förskola med åtta avdelningar i Riddersvik. De aktuella markanvisningarna utgör därmed ett viktigt tillskott till stadens mål att under 2021 markanvisa 10 000 bostadslägenheter. Projektet överensstämmer även med stadens mål om att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter.

De aktuella markanvisningarna avser ca 160 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 14 % lägenheter i bostadsrätt.

## Arbetsplatser och lokaler

Kontoret föreslår att Sisab får en markanvisning för en förskola med åtta avdelningar inom del av kvarter 3. Förskolan bör generera 3 anställda per förskoleavdelning dvs totalt ca 24 anställda.

Närmaste skolor är Trollbodaskolan och Hässelby Villastads skola, båda på ett avstånd om ca 500-600 meter från planområdet. Bedömningen är att dessa skolor täcker behovet från Riddersvik, vilket också är avstämt med utbildningsförvaltningen. Vårdcentral och närmaste större livsmedelsbutik finns i Åkermymtans centrum, ca 800 meter från planområdet.

## Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är risker med farligt gods, dagvattenhantering, bullerstörningar samt hantering av biotopskyddade miljöer. Även kulturmiljön har studerats med en kulturhistorisk värdebeskrivning och konsekvensanalys.

Markmiljöundersökningar har utförts inom området som ska bebyggas. Markföroreningar finns på platsen och en riskbedömning om vad som eventuellt behöver tas bort kommer att tas fram. Visar det sig att saneringsåtgärder kommer att behövas kommer dessa att utföras så att marken kan användas enligt blivande detaljplan.

Markmiljöundersökningar har också skett inom det område som inte ska exploateras varvid staden funnit att tre olika områden måste saneras oavsett om exploateringen blir av eller ej. De områden som detta avser är Rosenparken, Koloniområdet och Utsiktsskullen. Dessa områden har framförallt höga blyhalter och är farliga för människors hälsa. Kontoret har stängslat in Rosenparken och har förbjudit kolonisterna att odla och uppehålla sig i koloniområdet på inrådan från miljöförvaltningen och Centrum för miljömedicin. Kontoret avser att ansöka om bidrag för dessa saneringsåtgärder från Naturvårdsverket. Ärendet behandlas av Exploateringsnämnden den 27 maj 2021.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Vid byggande inom själva trädskoleområdet tas ingen naturmark eller parkmark i anspråk. Området har använts för att odla träd och andra växter som användes och planterades på stadens park- och gatumark. Det är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Området har en viss betydelse för insekter, fåglar, fjärilar och mindre djur (som kunnat ta sig igenom stängslet som omger området).

Engelska Parken är parkområdet som ligger väster om Riddersviks gård ner mot Mälaren. Som kompensation föreslår kontoret att den Engelska Parken, med sina höga kultur-, natur- och rekreationsvärden, rustas upp så att dess naturvärden förstärks och tas till vara samt blir mer tillgänglig och attraktiv för besökare. Inom det stora parkområdet finns också utrymme för olika aktiviteter och verksamheter med inriktning på lek och rekreation för både barn, ungdomar och äldre. Hela parkområdet, som idag inte är planlagt, ingår i planområdet och bevaras som parkmark. Ett parkprogram för parkområdet har tagits fram med förslag till åtgärder inom området.

Längs Lövstavägen och längs de nya gatorna inom området, kommer gatu- och alléträd att planteras. Riddersviks Allé förlängs med alléträd mellan Riddersviksvägen och Lövstavägen. Utöver dessa kommer ytterligare träd och annan växtlighet att planteras på planerad parkmark och kvartersmark.

## Energihushållning

Bolagen 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 den fortsatta planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt

rörelseförmåga. Den Engelska Parken kan inte göras framkomlig för rullstol av hänsyn till kulturmiljön och av topografiska skäl.

## Påverkan på barn

I detaljplaneförslaget föreslås en ny fristående förskolebyggnad med åtta avdelningar. Intill Riddersviks Gård finns en park med en lekplats som används flitigt av bl a förskolor i närheten. Alléerna som finns i området används idag för biltrafik. Dessa föreslås göras om till parkvägar, vilket bidrar till en säkrare miljö, speciellt för barn. I den centrala delen av området planeras en ny mindre kvarterspark. I kvartersparken föreslås fokus ligga på att tillskapa lekfunktioner och grönska. Utefter Lövvästvägen kommer nya separata gång- och cykelvägar att anläggas.

## Jämställdhet

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 har tidigare varit trädskola, men är obebyggt och används inte idag. Det är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. 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.

Projektets genomförande innebär att bostäder med ett relativt kollektivtrafiknära läge och gångavstånd till förskola, grundskola

och Engelska Parken tillskapas, vilket är positivt för tryggheten på platsen och jämställdheten.

## 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. En dialog är inledd med Stockholm Konst.

## 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 6 månader. Mot bakgrund av detta planeras en första byggstart till år 2024 för några bolag och första inflyttning bedöms till år 2026.

När överenskommelser om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden och KF fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kv 2 år 2022.

### Risker och osäkerheter

Risk föreligger för att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Risk föreligger också för att staden inte får eller endast får delar av det sökta bidraget från Naturvårdsverket eller att ett beslut om bidrag blir förskjutet i tid.

I övrigt innehåller kalkylen sedvanliga risker som är medräknade i riskpåslaget.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, fastighetskontoret och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har tidigare uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Dessa behov tillgodoses bland de tidigare markanvisade byggaktörerna som är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge. Kontorets målsättning är att Riddersviksområdet ska innehålla olika hustyper och olika upplåtelseformer och bidra till en blandad stad. Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen.

Den mark som anvisas är idag naturmark, som har använts för trädodling. Området är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Att bygga på detta område överensstämmer med stadens mål att bygga på redan ianspråktagen mark. Slutligt ställningstagande till projektets utformning sker under planprocessen.

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

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal