

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08-508 876 30**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för seniorboende inom fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Gård till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:2 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 30
Växel 08-508 276 00
nina.wahlman.falt@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 55 bostäder avsedda för boende 70 + (seniorboende) inom del av fastigheten Grimsta 1:2 i Hässelby Gård. Området som gränsar till Melonparken är idag obebyggt och delvis bevuxet med blandskog. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt.

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

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

Exploateringskontoret markanvisade efter samråd med stadsbyggnadskontoret den aktuella ytan för Stockholmshus till Bolaget 2018-10-18. Start PM har dock inte behandlats av stadsbyggnadsnämnden varför projektet har arbetats om. Då projektet inte längre avser Stockholmshus krävs en ny markanvisning.

Med hänsyn till att Bolaget fram till 2020-10-18 innehaft en markanvisning på platsen har bolaget valts genom direktanvisning.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av seniorboende till stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringskontoret markanvisade efter samråd med stadsbyggnadskontoret den aktuella ytan till Bolaget 2018-10-18. Projektet avsåg då Stockholmshus med ca 86 lägenheter i hyresrätt. Start PM har dock inte behandlats av stadsbyggnadsnämnden varför projektet har arbetats om. Då projektet inte längre avser Stockholmshus har Bolaget inkommit med en ny ansökan om markanvisning som avser seniorboende med ca 55 hyreslägenheter för åldersgruppen 70+. Bolagets projektekonomi är beroende av att Bolaget kan få investeringsbidrag.

Med hänsyn till att Bolaget fram till 2020-10-18 innehaft en markanvisning på platsen har bolaget valts genom direktanvisning.

Bolaget har sedan 2011 fått 50 markanvisningar om totalt 6 282 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken det är avsett för parkändamål. Området är kuperat och delvis bevuxet med blandskog innehållande bland annat ek och tall, inom området finns även en elnätstation.

Den närmaste bebyggelsen utgörs av flerbostadshus från senare delen av 1990-talet, belägna öster om området i kvarteret Kaskaden. Västerut från området finns två radhuslängor med tillhörande garagelängor och på andra sidan Friherregatan finns ett antal flerbostadshus där Bolaget är tomträttsinnehavare. Dessa flerbostadshus liksom radhusen i väster är uppförda under 50- respektive 60-talet och är grönklassade av stadsmuseet vilket innebär att de bedöms vara särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

2020 utgjordes ca 82 % av bostäderna i flerbostadshus i Hässelby Gård av hyresrätter varav ca 56 % ägdes av allmännyttan. Övervägande del av bostäderna i området, ca 69 % utgörs av lägenheter med 2-3 rok.

Nämnden har tidigare lämnat markanvisningar för ca 550 bostäder i flerbostadshus längs med Maltesholmsvägen, varav ca 280 bostäder i Hässelby gård, där planarbete pågår.



Markanvisningens placering i stadsdelen samt förhållande till närliggande projekt längs med Maltesholmsvägen.

Tidigare beslut

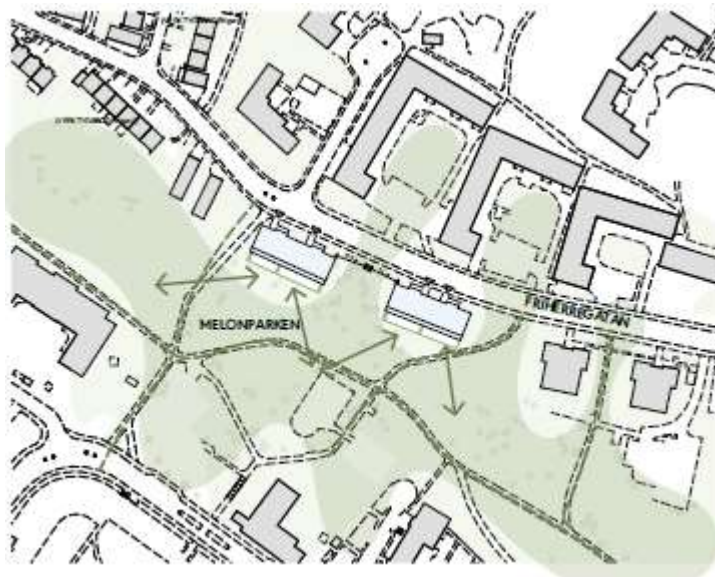
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 55 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt till boende 70 +.



Markanvisningsområdets ungefärliga utbredning.



Skiss.

Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.
Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bilparkering ska lösas i garage alternativt inom angränsande fastigheter eller genom andra åtgärder som får utredas under planprocessen. Parkering får ej lösas genom markparkering inom markanvisningsområdet. Parkering för rörelsehindrade får studeras särskilt under planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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. Bolaget står även för all ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen. Staden har risk för förgävesprojektering.

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 till målet att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021 varav 5 000 hyresrätter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Vid planering av bebyggelsen bör hänsyn tas till Melonparkens utbredning och de parkinvesteringar som trafikkontoret genomfört i parken. Bebyggelsens möte med parken behöver utredas. En naturvärdesinventering med trädinmätning bör genomföras i området liksom en utredning om dagvattenhantering.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på närområdets grönstruktur eller landskapskaraktär, risk finns dock för påverkan på ekologiska värden. En tidigare utredning som trafikkontoret tagit fram visar att det på platsen finns äldre solbelysta tallar.

Inga kända markföroreningar finns i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet tar grönyta i anspråk, kontoret bedömer dock att tillgången på park och rekreationsytor är god i stadsdelen samt att förslaget inte har någon betydande påverkan på den övergripande grönstrukturen.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen

Energihushållning

Bolaget 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte få några betydande negativa konsekvenser för barn. I området finns dock en populär pulkabacke. Vid planering av den nya bebyggelsen bör hänsyn tas till Melonparkens utbredning och dess funktioner. Den nya bebyggelsen bedöms inte tillskapa något behov av nya förskole- eller skolplatser i området.

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 Hässelby-Vällingbys stadsdelsområde bor en större andel barn och unga och en mindre andel vuxna i åldrarna 24-40 år, jämfört med genomsnittet för kommunen. Enligt *Skillnadernas Stockholm* 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. (Källa: <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/utredningar-och-rapporter/social-hallbarhet/skillnadernas-stockholm.pdf>)

Stadens trygghetsmätning (2017) mäter hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal parametrar. I Hässelby strand och Hässelby gård finns en större oro än i genomsnittet för staden beträffande bland annat oro att utsättas för brott, oro att gå ut sent på kvällen, oro att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt oro 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.

(Källa: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen>)

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. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

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 överklagas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till projektet.

Stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret är informerade om utbyggnadsförslaget. De anser att projektet behöver utreda konsekvenserna av att parkstråket blir smalare vid en exploatering och att viss solbelyst tallskog försvinner. De framhåller även att det finns en backe i området som används för bl.a. pulkaåkning.

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

Vid planering av bebyggelsen bör hänsyn tas till Melonparkens utbredning och de parkinvesteringar som trafikkontoret genomfört i parken. Slutlig ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret ställer sig positivt till projektet som har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge och även kan bidra till ökad trygghet och social samvaro för äldre.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen.

Slut