

Handläggare
Frida Månsson
08-508 604 05**Till**
Exploateringsnämnden
2021-11-25

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Vällingby 4:1 och Vinsta 5:1 i stadsdelarna Vällingby, Vinsta och Nälsta till NRE Stråket AB, JM AB, NREP AB och Ikano Bostadsutveckling AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av fastigheterna Vällingby 4:1 och Vinsta 5:1 till NRE Stråket AB, JM AB, NREP AB och Ikano Bostadsutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 9,6 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 604 05
Växel 08-508 276 00
frida.mansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Vinstavägen/Nälstastråket består av 5 delområden och planeras generera ca 440 bostäder, eventuellt någon mindre kommersiell lokal i bottenvåning och en skola. En upprustning och utveckling av den befintliga parken är en viktig del i exploateringsprojektet. Exploateringsområdet ligger i direkt anslutning till Vinstavägen i gränsen mellan stadsdelarna Nälsta, Vinsta och Vällingby. Det angränsar i öster till Nälstastråket, i norr till villabebyggelse i Nälsta och i söder till Vinsta gård och Skattegårdsvägen.

Ett stort antal byggaktörer har visat intresse för Vinstavägen/Nälstastråket genom åren. Val av byggaktörer för bostäder har skett genom ett jämförelseförfarande inför direktanvisning. Jämförelseförfarandet har även syftat till att hitta strukturella lösningar för området. Exploateringskontoret har genom en allmän inbjudan bjudit in byggaktörer till ett jämförelseförfarande i två steg inför direktanvisning av bostäder i området kallat Vinstavägen/Nälstastråket, del av fastigheterna Vällingby 4:1 och Vinsta 5:1. All mark som omfattas av jämförelseförfarandet överläts genom försäljning till ett fastlagt markpris för bostäder på 8700 kr/m² ljus BTA samt 1 900 000 kr per radhustomt. Ca 50 stycken aktörer skickade in en ansökan i steg 1 och av dessa valdes 6 aktörer ut till steg 2.

Följande fyra aktörer föreslås få markanvisning:

NRE Stråket AB - ca 150 bostadsrättslägenheter.

JM AB - ca 20 bostadsrättslägenheter och ca 25-30 radhus med äganderätt.

NREP AB - ca 100 hyresrättslägenheter.

Ikano Bostadsutveckling AB - ca 65 hyresrättslägenheter och 65 bostadsrättslägenheter och ca 10-15 radhus med äganderätt.

Ett förstärkt grönt gång- och cykelstråk mellan Hässelby/Vällingby och Stockholms närförorter är en del av översiktsplanens strategi att Stockholm ska utvecklas till en mer sammankopplad stad, där det är lätt och naturligt att röra sig mellan olika stadsdelar. En annan strategi är att främja en levande stadsmiljö i hela staden där parksystemet och de potentiella exploateringsområdena kring Nälstastråket är en del av detta. Parkstråket kan vara ett samlande aktivt landskaps- och parkrum för hela Nälsta närområde och den gröna strukturens kopplingar till omgivande stadsdelar (Vällingby och Vinsta) kan stärkas.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 63 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prinsnivå beräknas till ca 261 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 341,4 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-12-10.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

Jämförelseförfarande inför direktanvisning

Projektet Vinstavägen/Nälstastråket består av 7 delområden (A-G) och planeras generera ca 440 bostäder, eventuellt någon mindre kommersiell lokal i bottenvåning och en skola. Exploateringsområdet ligger i direkt anslutning till Vinstavägen i gränsen mellan stadsdelarna Nälsta, Vinsta och Vällingby. Det angränsar i öster till Nälsta parkstråk, i norr till villabebyggelse i Nälsta och i söder till Vinsta gård och Skattegårdsvägen.

Ett stort antal byggaktörer har visat intresse för Vinstavägen/Nälstastråket genom åren. Val av byggaktörer för bostäder har skett genom ett jämförelseförfarande inför direktanvisning. Jämförelseförfarandet har även syftat till att hitta strukturella lösningar för området. För att säkra projektets genomförbarhet sattes ett fast markpris om 8700 kr/kvm ljus BTA och 1 900 000 kr/radhustomt som förutsättning.

Jämförelseförfarandet genomfördes i två steg där kontoret, i en öppen inbjudan, bjöd in alla byggaktörer som vill bidra till utvecklingen av Vinstavägen/Nälstastråket. Inlämningen i steg 1 till jämförelseförfarandet bestod av att i textform ge en beskrivning av bolaget, beskrivning av varför staden ska välja bolaget som byggaktör, beskrivning av platsen och beskrivning av projektidé. Möjlighet gavs även att lämna in två sidor med referensprojekt.

Bedömningarna av förslagen, som genomfördes av representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, baserades på visad förståelse för platsen, beskrivning av översiktlig bebyggelsestruktur och hur den anpassas samt bidrar till det som redan finns i närområdet men även kreativitet, hållbara lösningar samt genomförandefrågor. Väl genomförda analyser, problembeskrivningar och innovativa förslag på åtgärder värdesattes, liksom relevans och genomförbarhet i referensprojekt.

Bedömningsgruppen beslutade att välja ut sex byggaktörer som fick gå vidare till steg 2. De utvalda bolagen har i steg 2 presenterat ambitiösa projektidéer i ritningsformat som på ett inlevelserikt sätt visar att de vill vara med och utveckla Vinstavägen/Nälstastråket till ett område med höga stads- och boendekvaliteter samtidigt som man stärker de natur- och rekreationsvärden som finns på platsen idag. Bedömningsgruppen har gjort en helhetsbedömning av projektidéerna och föreslår markanvisningar till fyra bolag som kompletterar varandra med olika styrkor för att uppfylla stadens mål och policy samt tillsammans bidrar till en bra helhet för exploateringsområdet.

Översiktsplanen anger ett antal stadsbyggnadsstrategier såsom till exempel att koppla samman staden. Stockholm ska utvecklas till en mer sammankopplad stad, där det är lätt och naturligt att röra sig mellan olika stadsdelar. Strategin innebär satsningar på kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, ny bebyggelse och bättre grönområden. Ett förstärkt grönt gång- och cykelstråk mellan Hässelby/Vällingby och Stockholms närförorter är en del av denna strategi. En annan strategi är att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Utveckling och upprustning av torg, gator och parker samt kompletteringsbyggande utifrån lokala behov kan vara viktiga insatser i de delar av Stockholm som inte pekats ut som utvecklingsområden. Parksystemet och de potentiella exploateringsområdena kring Nälstastråket är en del av detta.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för park och allmän plats.



Karta med området för jämförelseförfarandet markerat.

Exploateringen planeras huvudsakligen inom stadsdelarna Vällingby och Vinsta, men i norr även till viss del i Nälsta.

Nuvarande fördelning mellan olika boendeformer i Nälsta:

- 20 % bostäder i flerbostadshus, 77 % bostäder i småhus och 3 % specialbostäder.
- Av bostäderna i flerbostadshus är 1,4 % allmännyttiga, 53,2 % övriga hyresrätter och 45,4 % bostadsrätter.
- Av bostäderna i småhus är 0,2 % övriga hyresrätter, 1 % bostadsrätter och 98,8 % äganderätter.

Nuvarande fördelning mellan olika boendeformer i Vällingby:

- 88,5 % bostäder i flerbostadshus, 10,3 % bostäder i småhus och 1,2 % specialbostäder.
- Av bostäderna i flerbostadshus är 38,6 % allmännyttiga, 13,9 % övriga hyresrätter och 47,5 % bostadsrätter.
- Av bostäderna i småhus är 50,5 % bostadsrätter och 49,5 % äganderätter.

Nuvarande fördelning mellan olika boendeformer i Vinsta:

- 43,5 % bostäder i flerbostadshus, 53,3 % bostäder i småhus och 3,2 % specialbostäder.
- Av bostäderna i flerbostadshus är 18,8 % allmännyttiga, 36 % övriga hyresrätter och 45,2 % bostadsrätter.
- Av bostäderna i småhus är 4 % bostadsrätter och 96 % äganderätter.

I närheten av Vinstavägen/Nälstastråket finns bland annat följande pågående projekt:

- Förbifart Stockholm
- Vinsta industriområde – programarbete pågår där ca 5000 nya bostäder planeras på sikt.
- Täbylundsvägen – detaljplan godkänd, ca 86 nya lägenheter planeras.
- Ledningsförläggning – Ellevio, Stockholm Exergi och Svenska kraftnät planerar på sikt förläggning av nya ledningar intill projektet.

Staden kommer inom projektet att anlägga nya gator, ett cykelstråk, utveckla parkområdet samt utveckla dagvattenhanteringen i området. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Skala och typologi bör anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och den nya bebyggelsen ska förhålla sig väl till landskapsrummet och bidra till att förstärka entréerna in till parkstråket. Det är viktigt att den nya bostadsexploateringen länkar väl till den omgivande bebyggelsen.

Exploateringen och upprustningen av parkstråket har möjliggjorts till stor del av att det inom ramen för Stockholms Ström beslutats om nedgrävning av en kraftledningsgata som löpt genom Nälsta dalgång. Stockholm Ström är ett projekt där Svenska Kraftnät, Vattenfall och Ellevio samarbetar för att förstärka och förnya elnätet i Stockholmsregionen.

Det finns en otydlig gräns mellan privat och allmänt i områdets norra gräns mellan parkstråk och småhusbebyggelse. Nälstabäck är kulverterad och igenvuxen vissa sträckor, den upplevs idag på många håll mer som en barriär än som en tillgång. Området är lågt exploaterat trots kollektivtrafiknära och relativt centralt läge.

Stråket angränsas av både fler- och enfamiljshus vilket inbjuder till en varierad exploatering. Bebyggelse längs Vinstavägen och Skattegårdsvägen kan fungera som bullerskydd för de inre parkrummen i Nälstastråket. Exploatering längs Nälstastråket ger nya bostäder i anslutning till grön parkmiljö och en redan fungerande infrastruktur, vilket rätt utfört förstärker parkrummet och förtydligar entréer och stråk. Genom en utveckling av området med nya bostäder kan det befintliga beståndet kompletteras med typer och storlekar som saknas idag, samt tillgänglighetsanpassade bostäder. Flera busslinjer tangerar stråket. En utveckling av Nälstastråket kan minska den barriär

som Nälstastråket idag till viss del utgör mellan Vällingby och Spånga. I en utveckling av stråket kan gränser mellan offentlig park och privat tomtmark förtydligas.

Hanteringen av dagvatten i Nälsta parkstråk har en mycket hög prioritet, allt vatten inom både park och bebyggelseområdet ska på olika sätt i sin väg mot och i Nälsta bäck fördröjas i olika typer av öppna dagvattensystem.

Riksintresset Vällingby angränsar direkt till området. En utökad kulturmiljöanalys har tagits fram och visar på att bebyggelse i de av utredningen utpekade områden bedöms ligga utanför riksintresseområdet.

Målet är att Nälstastråket blir en central och levande park för alla åldrar som kan fungera som samlingsplats för hela stadsdelen. En plats för lek, samvaro, avkoppling och evenemang.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Start-PM planeras för behandling i stadsbyggnadsnämnden i december 2021.

Markanvisningar

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 440 bostäder i radhus och flerbostadshus. Bostäderna upplåts med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Samtliga aktörer bygger hus med stommar av trä.

Följande byggaktörer är föreslagna för direktanvisning efter jämförelseförfarandet:

- NRE Stråket AB
- JM AB
- NREP AB
- Ikano Bostadsutveckling AB

NRE Sweden AB (moderbolag till projektbolaget NRE Stråket AB) har under de senaste tre åren fått en markanvisning om totalt 60 lägenheter.

JM AB har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 310 lägenheter.

NREP AB har under de senaste tre åren fått en markanvisning om totalt 100 lägenheter.

IKANO Bostadsutveckling AB har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 130 lägenheter.

Exploateringsområdet utgörs av 7 delområden benämnda A-G i skiss nedan:



Karta över delområden för markanvisning.



Ortofoto över området.

Kontoret föreslår att NRE Stråket AB erhåller markanvisning inom område **A** om ca 150 lägenheter som upplåts i bostadsrättsform.

Kontoret föreslår att JM AB erhåller markanvisning inom område **B** om ca 20 lägenheter som upplåts i bostadsrättsform samt 25-30 radhus med äganderätt.

Kontoret föreslår att NREP AB erhåller markanvisning inom område **C** om ca 100 lägenheter som upplåts i hyresrättsform.

Kontoret föreslår att Ikano Bostadsutveckling AB erhåller markanvisning inom område **D, E och F** om 130 lägenheter där ca 50% upplåts i hyresrättsform och 50 % upplåts i bostadsrättsform samt 10-15 radhus med äganderätt.

På området markerat med **G** planeras det för en skola om drygt 600 elever som ska markanvisas i ett senare skede. Kontoret återkommer i ett separat ärende med markanvisning för skolan. Skolan ingår i det totala projektets kalkyl som redovisas i detta ärende.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Parkering för flerbostadshus föreslås i första hand ske i underjordiskt garage.

Husens stommar ska vara byggda av trä.

All mark överläts genom försäljning till ett fastlagt markpris för bostäder på 8700 kr/m² ljus BTA samt 1 900 000 kr per radhustomt. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-12-10 (dnr E2020-02036).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8700 kr per ljus BTA samt 1 900 000 kr per radhustomt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 63 mnkr motsvarande 159 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,78.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 261 mnkr, varav 2 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Nedlagda utgifter avser främst utredningar. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 341,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 337,2 mnkr.

Utgifterna utgörs till största delen av upprustning av parken, skyfallshantering, delvis ny infrastruktur och anpassning av Vinstavägen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 557 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets

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

täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 126 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 261 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,0	-0,9	-3,6	-3,5	-101,9	-149,2	-261,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,0	-0,9	-3,6	-3,5	-101,9	-149,2	-261,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	341,4	341,4

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.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	max -1,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,6	max -6,6	år 2025
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	337,9	0,0	totalt 337,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	330,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	mellan -0,3 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 337,9 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 samt även stadens inkomster från markförsäljning.

Tidplanen bedöms vara en betydande osäkerhet i projektet. Området är delvis obebyggt vilket innebär att viss infrastruktur som kommer att byggas ut av staden är ny. Det finns därför en risk att staden stöter på oförutsedda kostnader som vi inte kunnat förutse i detta tidiga skede. Dessa risker har man tagit höjd för i kalkylen.

Känslighetsanalys

Om den planerade ytan som ska bebyggas minskas med ca 25 % så blir projektets nuvärde noll. Projektet kan då inte leverera något överskott utan täcker då endast sina egna kostnader. Detta innebär dock att all risk faller ut vilket är högst osannolikt. Detta hanteras då genom att arbeta om utformning av parken.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms i detta tidiga skede vara god. Staden har stora investeringar i form av utveckling av parken och delvis ny infrastruktur men projektet bedöms ändå ge ett överskott. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med och bidrar till att uppfylla stadens mål om att:

- markanvisa 10 000 lägenheter
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 400 bostäder i trähus
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 175 lägenheter i hyresrätt, ca 225 bostadsrätter och ca 40 radhus med äganderätt. Detta kan ställas i relation till att det i Nälsta, Vinsta och Vällingby stadsdelsområden i dag finns 2614 hyresrättslägenheter och 2320 bostadsrättslägenheter.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet beräknas inte tillskapa några arbetsplatser eller lokaler mer än möjligt någon enstaka mindre lokal i bottenvåning.

Miljö

Kontoret har gjort en omfattande områdesanalys och landskaps- och exploateringsutredning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat:

- Dagvatten
- Skyfall
- Mark- och grundläggningsförhållanden
- Buller
- Naturvärden

Kontorets bedömning är att projektet går att genomföra och att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är planlagt för park och allmän plats. Det utgörs till största delen av plan ängsmark och skogspartier. Området ligger i en dalgång som är en förkastningsspricka. Platsen var tidigare ett odlingslandskap med åker på lermark mellan blandskogsbeklädda moränholmar och brantare berg. Genom hela stråket rinner också Nälsta bäck, med karaktären av ett åkerdike. Idag kantas det öppna stråket av bebyggelse av varierat slag från olika tidsepoker. Nälstastråket är ett mycket karaktärsfullt och vackert landskapsrum men det är dåligt länkat till omgivande bebyggelseområden. Det finns en stor potential och många möjligheter att med nya gång- och cykelstråk, en genomtänkt programmering samt med en medveten rumslig landskapsgestaltning länka samman de olika omgivande områden till dalgången och låta parkstråket bli ett samlande aktivt landskaps- och parkrum.

I dagsläget finns redan en hel del parkfunktioner i Nälstastråket men vissa av dessa ligger lite undanskymda och ej riktigt i något sammanhängande system. I den västliga delen av stråket mot Vinstavägen där en ny exploatering planeras är det glest mellan parkfunktionerna. En idé är att vidareutveckla det man redan har

genom att exempelvis sammanbinda motionsfunktioner med genomtänkta löparslingor och skapa stationer och mindre platser i ett system längs dessa rundor.

Ekologiska kvalitéer kommer att utvecklas i området, speciellt längs Nälsta bäck, och kan bli äventyrliga upplevelser för barn och vuxna, att kunna följa vattnets väg och uppleva de olika biotoper som kommer att anläggas längs med vattenstråket. Utveckling av Nälsta bäck och grönområdet kan också stärka de ekologiska sambanden i området. Genom omläggning av delar av vattendraget med breddning, dammar, våtmarker och översilningsytor mm, kan de ekologiska värdena öka. Hantering av dag- och skyfallshantering har en mycket hög prioritet. I det planerade området är tanken att allt dagvatten på olika sätt ska ledas till Nälsta bäck, både från park- och naturmark men också från den nya bebyggelsen. Dagvattnet fördröjs i våtmarker, dämmen och vegetationsytor.

Vid andra barriärer i landskapet såsom korsande vägar över parkstråket, bör miljön och landskapsbilden också ses över.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen.

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. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplane-processen. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Största delen av området som planeras bebyggas har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Ytorna som ianspråkats används delvis till spontanlek vilken behöver ersättas. Projektet kommer att arbeta aktivt med gårdsutformning i boendemiljön men planerar också att utveckla parken, anlägga ett parktorg samt utreda möjligheterna för fler aktivitetspunkter 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.

Projektet kommer att möjliggöra för bättre gång- och cykelkopplingar mellan området och omkringliggande stadsdelar, vilket ökar tillgängligheten till de olika kollektivtrafikslagen som finns i respektive område. En ökad tillgänglighet samt bättre och tryggare kopplingar till kollektivtrafik är särskilt positivt för kvinnor då statistik visar på att de nyttjar kollektivtrafiken i större utsträckning än män.

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 under perioden 2022-2024. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sina byggstarter till år 2025-2026 och första inflyttning bedöms till år 2027.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, år 2024.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att det finns risk att tidplanen förskjuts då planområdet är stort med många frågor att hantera samt att detaljplanen kan bli överklagad.

Vattennära byggnation, buller, dagvatten, naturvärden, arkeologi, dagvatten och skyfall har identifierats som frågor att utreda vidare.

Andra större förändringar som väntas på platsen är två nedfarter till förbifart Stockholm som ligger i områdets sydvästra del. Här planeras också ledningsförläggning som kan komma att påverka det minsta delområdet E negativt. Förutsättningarna för ny bebyggelse i delområdet får utredas vidare under planprocessen

Kommunikation

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen vilka ställer sig positiva till förslaget. 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.

Utbildningsförvaltningen har i området flaggat för behov av ny skola för cirka 600 elever. Ett läge för skolan har reserverats i underlaget för jämförelseförfarandet. Skolan kommer att behandlas i ett separat markanvisningsärende.

Trafiknämnden kommer att påverkas genom att ny infrastruktur anläggs i området.

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

En utveckling av Vinstavägen/Nälstastråket innebär ett betydelsefullt tillskott av bostäder i området och kompletterar den befintliga bebyggelsen i direkt anslutning som till stor del utgörs av villor och radhus. Nya bostadskvarter, gator och en utveckling av parken bildar en struktur som ger möjlighet att skapa en mer sammanhängande stad i enlighet med översiktsplanen. Det finns stor potential att projektet i sin helhet kan bidra till att lyfta och stärka de befintliga gemensamma mötesplatserna och skapa nya som kompletterar dessa.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal