

Handläggare
Emma Nilsson
08-508 264 68**Till**
Exploateringsnämnden
2015-05-21

Markanvisning för tillfälliga bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Västberga till AB Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för ca 300 st tillfälliga bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden anvisar mark för totalt ca 300 tillfälliga bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 till AB Svenska Bostäder, nedan kallat bolaget. Marken ägs av Stockholms stad och är planlagt som idrottsområde.

Syftet med projektet är att snabbt möjliggöra byggnation av bostäder för unga. Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan där konceptet ”Snabba hus” föreslås.

Exploateringskontoret föreslår att mark anvisas på platsen till Bolaget. Marken, vilken är planlagd för idrottsområde, kommer att upplåtas med arrende och markanvisningsavtal tecknas.

Bostäderna byggs enligt konceptet Snabba hus där moduler kombineras på olika sätt. Modulerna är möjliga att montera ned och flytta på, vilket ska ske då de tillfälliga byggloven går ut.

Bostäderna upplåts med hyresrätt och är avsedda för unga människor. Inflyttning planeras till 2015 eller 2016.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett litet överskottsresultat till staden.

Exploateringen kräver ingen ändring av detaljplan då marken upplåts med arrende och bostäderna med tillfälligt bygglov. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i bygglovsprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning där konceptet ”Snabba hus” föreslås. Markområdet som berörs ligger i Västberga, invid Elektravägen och Västberga allé.

För området gäller stadsplan där markanvisningsområdet är avsett för idrottsområde.

Området är obebyggt och ligger i nära anslutning till Västberga industriområde. Västberga industriområde anges i översiktsplanen som ett industri- och terminalområde. Även i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010, är Västberga utpekad som ett område för terminaler och anläggningar. Området är också angivet som viktigt distributionscentrum för hela Stockholmsregionen på grund av järnvägsanslutningen och de goda omlastningsmöjligheter som det för med sig.

I mars 2008 antog Kommunfullmäktige riktlinjer för företagsområden, där Västberga anges som ett klassiskt industriområde med blandade verksamheter. Riktlinjerna slår fast att den västra delen av området ska utvecklas med blandade verksamheter som kräver tunga transporter.

Med den centrala placeringen har området en mycket viktig funktion som distributionscentrum för hela stockholmsregionen. Etablering av bostäder i Västberga industriområde riskerar att begränsa verksamheternas möjlighet till utveckling. Då det i detta fall rör sig om tillfälliga bostäder under en begränsad period kan detta anses vara acceptabelt.

Västberga är i huvudsak ett industriområde. I området är 67,4 % av flerbostadshusen bostadsrätter och 32,6 % är hyresrätter varav 8,6 % ägs av allmännyttan (USKAB 2015).



Figur 1, Karta över markanvisningsområdet (markerat) med omnejd.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget på markanvisning innehåller nybyggnation av ca 300 tillfälliga lägenheter i moduler sammansatta till flerbostadshus, omfattar totalt ca 11 000 kvm ljus BTA. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Platsen som är aktuell för byggnation är den som redovisas på ortofotot nedan.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i bygglovsprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Figur 2, *Ortofoto över markanvisningsområdet (markerat) med omnejd.*

Byggherren kommer arrendera marken som enligt stadsplan är planlagd för idrottsområde på 5 år med möjlighet till 5 + 5 års förlängning. Bostäderna uppförs med tillfälligt bygglov under maximalt 15 år. Arrendeavgiften föreslås bli 102,3 kr/kvm vilket motsvarar tomträttsavgälden för bostäder i området. Parkeringsstalet föreslås bli 0,1 med uteslutande markparkering.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Framtida driftkostnader för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för utredningskostnader, tillståndskostnader, bygglovskostnader, återställningskostnader, anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Bolaget ska arrendera marken som enligt stadsplan är planlagd för idrottsområde för 102,3 kr/ kvm. Exploateringskontorets kostnader begränsas till egen tid för personal.

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

Slutsats-ekonomi

Projektet ger intäkter till staden i form av arrendeintäkter. Bolaget står för de kostnader som uppkommer med anledning av byggnationen. De kostnader som uppstår för Exploateringskontoret är sådana att de kan godkännas på delegation inom kontoret.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Ändamålet tillfälliga bostäder bidrar till att uppfylla stadens mål att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för unga.

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Den aktuella exploateringen avser ca 300 tillfälliga bostäder i hyresrätt för ungdomar. Dessa bostäder bidrar till att uppnå Stadens mål för bostadsbyggande.

Miljö

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat trafikbuller samt industribuller från verksamheter i Västberga industriområde.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Platsen tas tillfälligt i anspråk, dock berörs ingen grönyta. Platsen har tidigare varit bebyggd med tillfälliga bostäder och är grusbelagd. Bostäderna ska borttagas och marken återställas innan bygglovets utgång. Bolaget bär ansvaret för att avveckling sker i tid och för att platsen återställs.

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 miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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.

Påverkan på barn

Projektet har ingen negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt kommer inte medel att avsättas för konst eftersom det handlar om bebyggelse som maximalt får finnas i 15 år.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Byggnation kan påbörjas då arrende tecknats samt beviljat och lagakraftvunnet byggnadslov för bostäderna finns. Detta sker preliminärt 2015.

Det här är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

En tänkbar risk är att byggherren inte klarar att få ekonomi i projektet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmen stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till att uppfylla det utökade målet om antalet markanvisade bostäder i Stockholm. Bostäderna kommer dessutom att ligga relativt bra till vad gäller kollektivtrafik med bussförbindelser samt den röda tunnelbanelinjens stationer vid Telefonplan och Midsommarkransen.

Projektet kan snabbt bidra till att bostäder byggs då någon väntan på en detaljplaneprocess inte behövs.

Slut