

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04**Till**
Exploateringsnämnden
2019-04-25

Markanvisning för bostäder inom tomträttsfastigheten Kopplingsboxen 26 i Västberga till Evolv Kopplingsboxen AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kopplingsboxen 26 till Evolv Kopplingsboxen AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 04
Växel 08-508 276 00
ebba.von.platen@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Evolv Kopplingsboxen AB, nedan kallat Bolaget, har tomträtt på fastigheten Kopplingsboxen 26 i Västberga. Fastigheten utgörs idag av en mindre industribyggnad. Bolaget föreslår att befintlig industribyggnad rivs och ersätts med 8 st nybyggda radhus.

Genom förslaget integreras fastigheten med omgivande bebyggelse som idag endast består av bostäder.

Bolaget ska friköpa tomträtten. Köpeskillingen är baserat på byggrätt enligt blivande detaljplan motsvarande 2 500 000 kronor per radhustomt med avdrag för värdet på befintlig byggnad om totalt 10 727 500 kr. Expertrådet har godkänt ärendet 2018-12-06.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. 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.

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

Kontoret ser positivt till föreslagen byggnation.

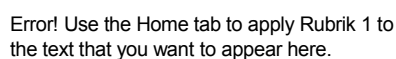
Bakgrund till markanvisningen

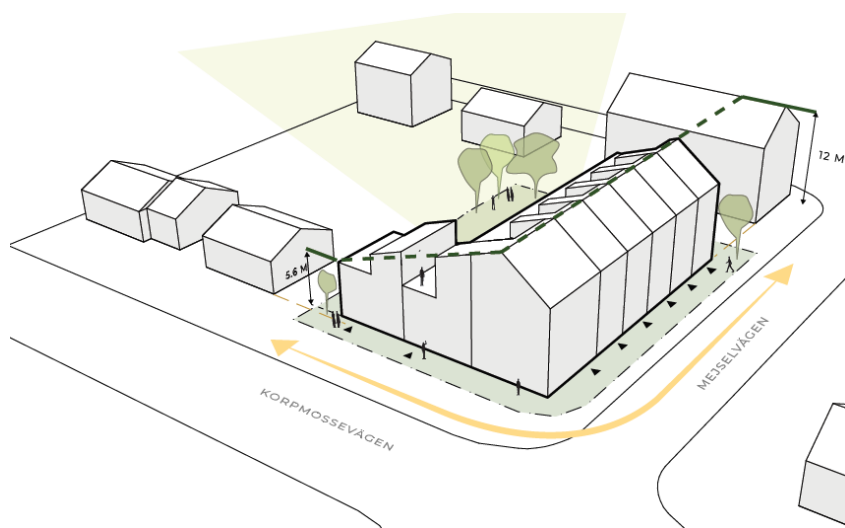
Evolv Kopplingsboxen AB, som är tomträtthavare till tomträtten Kopplingsboxen 26 i Västberga, har begärt planändring för att möjliggöra nybyggnad av 8 st radhus inom befintlig tomträtt.

Fastigheten är en hörntomt som ligger i korsningen Mejselvägen/Korpmossevägen i Hökmossens villaområde i Västberga. Den är bebyggd med en enplans industribyggnad vilken avses rivas.

För fastigheten gäller en detaljplan från 1991 enligt vilken fastigheten är får användas för småindustri-ändamål. Fastigheten omges av villagator och kvarter med enplansvillor från 1940-talet. Fastigheten väster om fastigheten Kopplingsboxen 26 är bebyggd med ett flerbostadshus i tre våningar.

Fastigheten ligger ca 1 km från Telefonplans tunnelbanestation. Busslinje 141 som trafikerar sträckan mellan Långsjö torg och Telefonplan har hållplats i nära anslutning till fastigheten längs Mejselvägen.





Skisserna 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Bolaget ska friköpa tomträtten. Köpeskillingen är baserat på byggrätt enligt blivande detaljplan motsvarande 2 500 000 kronor per radhustomt med avdrag för värdet på befintlig byggnad om totalt 10 727 500 kr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2018-12-06 (dnr E2017-04340).

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.

Ingen fastighetsbildning krävs eftersom kvartersmarken som är föremål för planändring och denna markanvisning inryms inom

befintlig tomträtt. Bolaget ska efter antagen detaljplan förvärva marken för 2 500 000 kronor per radhustomt med avdrag för värdet på befintlig byggnad om totalt 10 727 500 kr.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom ingen ny allmän plats tillkommer och 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.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. En mindre komplettering med radhus uppfyller målen om flera bostäder med en varierad bebyggelse i olika upplåtelseformer.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är kulturhistoriska värden eftersom fastigheten är en del av Hökmossens småstugeområde som är betecknat som kulturhistoriskt värdefullt område. På grund av fastighetens relativt nära belägenhet till Södertäljevägen kommer eventuellt buller och luftkvalité också behöva utredas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningsområdet innehåller inga grönytor. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer därför inte behöva 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 miljöprogram 2016-2019 ”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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet är i mycket liten skala med endast 8 st bostäder och bedöms därför inte ha påverkan på barn.

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 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering, preliminärt 2 kv 2021. Eftersom investeringsutgifterna beräknas understiga 10 mnkr kommer inriktningsbeslut och genomförandebeslut att fattas av kontoret på delegation.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att projektet innebär mycket liten risk. Staden har inga större investeringar som kan komma att fördyras. Det åligger tomträttshavaren att hantera eventuella markföreningar och ledningsflyttar och all infrastruktur finns i området.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret vars bedömning är att fastigheten kan prövas för en ny detaljplan med bostäder.

Med tanke på att utbyggnadsförslaget är i form av radhus, samt väldigt få i antal, har kontoret bedömt att bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen inte är möjligt i detta projekt och stadsdelsförvaltningen har därför inte tillfrågats om detta.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge samt ge ett mindre tillskott av radhus i stadsdelen. Den mark som anvisas är idag kvartersmark och eftersom projektet inte kommer tillföra någon ny allmän plats har staden inga åtaganden i projektet. Projektet bedöms därmed inte innebära några större risker för stadens del.

Det åligger dock Bolaget att hantera en del frågor under planprocessen som parkering och parkeringstal. Byggnadsvolymen behöver även anpassas för möjliggörande av erforderlig friyta inom fastigheten.

Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner markanvisningen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut