

Handläggare
Olga Holmström
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1, intill kv. Pulkan, i Västertorp till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1, intill kv. Pulkan, till Byggnadsfirman Viktor Hanson 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 08-508 265 20
Växel 08-508 276 00
nina.morling@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB har inkommit med en markanvisningsansökan gällande byggnation av ca 80 bostadsrättslägenheter längs Västertorpsvägen i Västertorp.

Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, nedan kallat Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 750 kr per ljus BTA.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 8,9 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 104 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10.

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

Exploateringskontoret föreslår att Bolaget markanvisas 80 st bostadsrättslägenheter på platsen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse längs Västertorpsvägen. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Kontoret har inte mottagit fler ansökningar för platsen och väljer därför att direktanvisa till Bolaget.

Bolaget har under de senaste 10 åren fått 6 st markanvisningar om totalt 605 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för natur.

Platsen är idag obebyggd, relativt platt och bevuxen med träd med varierande naturvärde. Intill den aktuella platsen finns en förskola som kan behöva utökas och då komma att ingå i ett kommande detaljplanearbete.

Västertorp är ett bostadsområde utbyggt under framförallt 1950-talet. I Västertorp är 39,1% av bostäderna bostadsrätter.

Allmännyttans bestånd är 32,2 %. Sammanlagt 28,8 % är övriga

hyresvärdars bestånd. Det finns ca 3 840 st lägenheter i flerbostadshus och 103 st lägenheter i småhus (www.statistikomstockholm.se).



Karta över Västertorp med röd ring som markerar den aktuella markanvisningen.

I Västertorp pågår genomförande av ca 100 lägenheter i kv Fotsacken, ca 80 lägenheter är under planering i kv Pucken och ca 50 lägenheter i kv Skridskon. Utöver detta markanvisades nyligen ca 200 lägenheter inom programområdet Mellanbergsstråket och ca 60 lägenheter vid Terrängvägen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 80 lägenheter i ny lamellbebyggelse. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Ortofoto över Västertorpsvägen med föreslaget markanvisningsområde inringat.

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.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10 (dnr E2020-04529).

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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 750 kr per ljus BTA.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Det kan behövas marksanering, och medel är avsatt för detta.

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 stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 80 lägenheter i bostadsrätt.

En utveckling av området möjliggör för nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Närområdet har befintlig infrastruktur, stadskvalitéer och god tillgång till attraktiva parker.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är eventuella markföroreningar från tidigare verksamheter intill aktuell plats.

Den föreslagna exploateringen ligger intill entrén till ett grönlårk, vilket behöver beaktas i kommande planarbete.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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 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

Platsen ligger nära en förskola. Förskolan kan eventuellt behöva utökas och kommer då att ingå i planarbetet.

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 kommer att göra en jämställdhetsanalys.

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.

De tillkommande bostäderna kan stärka gaturummet som nu får entréer mot gatan, vilket gör det tryggare och mer aktivt.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller vid Genomförandebeslut, preliminärt kv 3 2022. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kv 3 2022.

Risker och osäkerheter

De finns misstänkta markföreningar på fastigheter intill den aktuella markanvisningen. Dessa behöver utredas vidare under kommande planarbete.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas är idag natur och ligger intill en befintlig gata. Med rätt anpassning och bevarande av grönstråket gör exploateringen platsen tryggare. Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål med att förtäta staden i goda kollektivtrafiklägen med befintlig infrastruktur.

Slut