



Gustaf Schneider
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 263 35
gustaf.schneider@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-10-22

**Markanvisning för bostäder inom delar av fastigheterna
Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1, invid
fastigheten Timotejen 17 i Västberga till SSM Bygg &
Fastighets AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 till SSM Bygg & Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

SSM Bygg & Fastighets AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 80 lägenheter i Västberga. SSM Bygg & Fastighets AB avser uppföra ytterliggare ca 120 lägenheter inom den egna intilliggande fastigheten Timotejen 17. Projektet är en del av detaljplaneprogrammet för ca 2 000 lägenheter och 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. Enligt föreliggande förslag till markanvisningsavtal betalar byggherren 7 200 kr/kvm ljus BTA för marken. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2009-10-14 (dnr E2009-384-1584).

Bakgrund

SSM Bygg & Fastighets AB (nedan kallat Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 80 lägenheter i Västberga. Projektet är en del i det detaljplaneprogram för ca 2 000 lägenheter och 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan som remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004. Detaljplaneprogrammet håller successivt på att realiseras och Telefonplansområdet genomgår en stor förändring från att för några år sedan ha varit ett inhägnat industriområde till att bli ett blandat område för bostäder och andra verksamheter.



Projektets läge i staden.

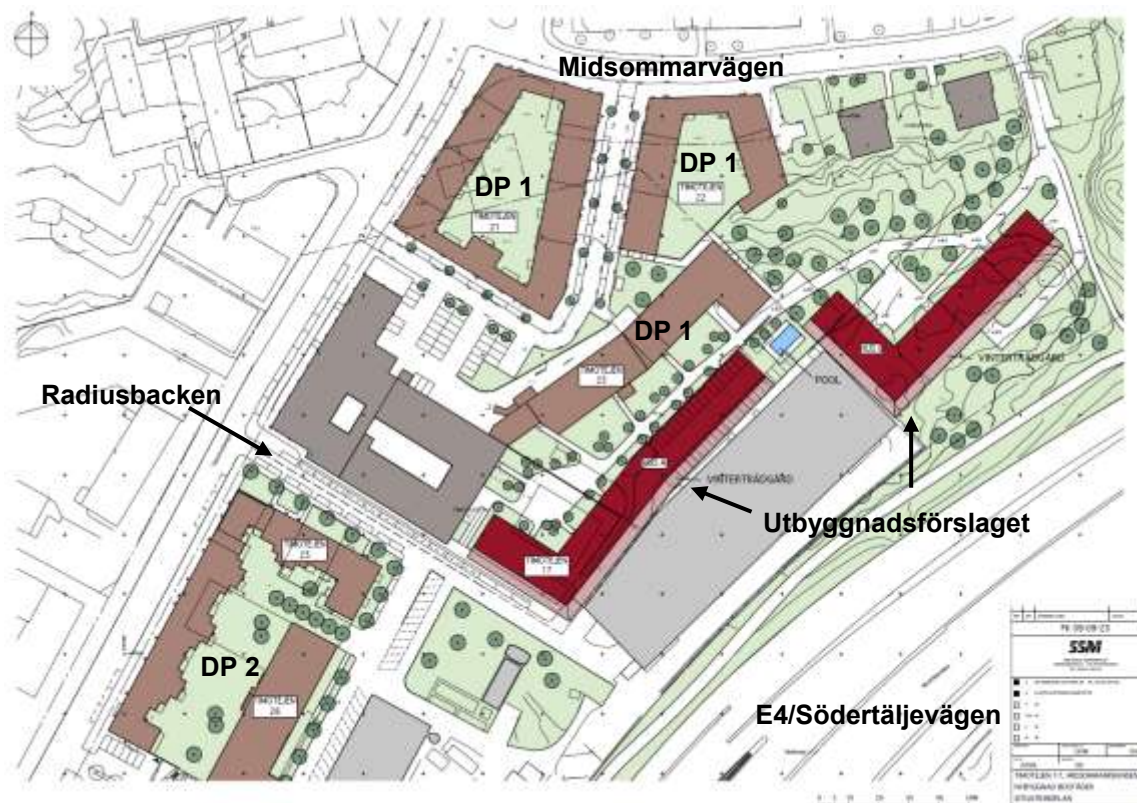
Projektet ligger i gränslandet mellan stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga. Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Midsommarkransen är i princip jämnt fördelat mellan bostadsrätter (44 %) och hyresrätter (56 %). Kommunala bostadsbolag äger 32 % av hyresrättsbeståndet. 38 % av lägenheterna består av 1 rok, 40 % av 2 rok och 16 % av 3 rok. Andelen småhus understiger 1 %. Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Västberga består till 22 % av bostadsrätter och till 78 % av hyresrätter. Kommunala bostadsföretag äger 65 % av hyresrättsbeståndet. 16 % av lägenheterna består av 1 rok, 50 % av 2 rok och 25 % av 3 rok. Andelen småhus uppgår till 13 %. (USK per 31 december 2008).

Tidigare och framtida beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadskontoret beräknar ta upp ett start-PM för beslut om detaljplaneändring under kv 4 år 2009. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när köpeavtal ska träffas med Bolaget, preliminärt kv 3 år 2011.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller ca 80 lägenheter på Stadens mark och ca 120 lägenheter på den intilliggande fastigheten Timotejen 17 som ägs av Bolaget. Projektet utgör den tredje och sista planerade detaljplanen för bostäder inom kv Timotejen. Den första detaljplanen (DP 1) medgav ca 250 lägenheter i ny- och ombyggnation på Bolagets mark samt på tillskottsmark som Staden anvisat Bolaget. Bolaget har byggt dessa och sålt dem till fyra bostadsrättsföreningar. Den andra detaljplanen (DP 2) medgav ca 150 lägenheter i ny- och ombyggnation på privat mark som Bolaget förvärvat av annan aktör. Den planen medgav även en möjlighet att bygga förskola. 50 ombyggda lägenheter, en förskola och ett gruppboende beräknas vara klara för inflytt till årsskiftet 2009/2010. Samtidigt planerar Bolaget byggstart för ytterligare 50 lägenheter i nybyggnation. Byggstart för resterande 50 lägenheter i nybyggnation planeras till hösten 2010.



Situationsplan med utbyggnadsförslaget, DP 1 och DP 2.

Den del av Bolagets mark som omfattas av projektet är hårdgjord och ligger mellan ett privat parkeringsdäck och den ombyggnad som Bolaget genomförde inom ramen för DP 1. Stadens mark utgörs av ett upplagsområde samt en grönyta och är belägen mellan E4/Södertäljevägen och Midsommarvägen, nordost om parkeringsdäcket. Upplagsytan omfattades av DP 1 och är planlagd som kvartersmark som inte får spärras av. Grönytan är planlagd som park eller planterad allmän plats.

Parkering föreslås lösas i ett genomgående garage under och mellan de båda huskropparna. Angöring via gården sker från Midsommarvägen. Angöring via garage föreslås kunna ske både från Midsommarvägen och från Radiusbacken. Projektet är bullerutsatt från E4/Södertäljevägen varför en glasfasad planeras åt det hållet för att kunna bygga genomgående lägenheter. Mellan husfasad och glasfasad kan ett grönt rum av växtlighet (vinterträdgård) tillskapas. Exploateringsens innehåll och utformning kommer i sedvanlig ordning att prövas i detaljplaneprocessen.



Perspektiv från E4/Södertäljevägen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Bolaget avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Enligt föreliggande förslag till markanvisningsavtal betalar byggherren 7 200 kr/kvm ljus BTA för marken. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2009-10-14 (dnr E2009-384-1584).

År 2004 fick Bolaget den tillskottsmark anvisad som ingick i DP 1. År 2001 fick Bolaget som part i KB Gyllene Ratten en markanvisning om 200 lägenheter i projektet Gyllene Ratten i Fruängen.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms endast öka marginellt. För Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte öka. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Bolaget står för plankostnader och VA-anslutning. Genom försäljningsintäkten bedöms Stadens totala ekonomi i projektet således bli god. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten, risk för eventuella markföroreningar och buller från E4/Södertäljevägen. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på befintliga landskaps- eller naturmiljövärden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation genomfördes även för denna utbyggnadsetapp i samband med genomförandet av DP 1. Då genomfördes upprustning av Midsommarparken vid Midsommarkransens tunnelbanestation. I upprustningen ingick föryngring och beskärning av träd samt nyplantering av träd och buskytor. Upprustningen berörde även Svandammsvägen vid Midsommarparken med avsmalning av körbanan och nyplantering av träd. Eventuellt kan grönkompensationen vid behov kompletteras med skötsel av naturmark i anslutning till planområdet.

- Tillgänglighet

Kontoret bedömer att tillgänglighetsfrågan kan utredas och lösas i det kommande planarbetet.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Utbyggnadsförslaget möjliggör bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service utan att medföra någon betydande inverkan på befintliga landskaps- eller naturmiljövärden.



-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Den grönyta som föreslås bebyggas är mycket bullerstörd och används högst osannolikt för lek.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i knappt två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till slutet av år 2011 och första inflyttning till år 2013.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positivt till detta. Även stadsdelsförvaltningen har blivit informerad om utbyggnadsförslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Det för markanvisning föreslagna området ligger avskilt och Staden har på platsen haft problem med hemlösa som slagit sig ner och stört omgivningen. Genom den föreslagna byggnationen kan en ökad trygghet uppnås genom att området öppnas upp och en mer sammanhållen stadsmiljö skapas. Att på denna bullerutsatta plats kunna tillskapa högkvalitativa bostäder med närhet till kommunikationer och service utan att det medför någon betydande inverkan på befintliga landskaps- eller naturmiljövärden ser kontoret som mycket positivt.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut