

Handläggare
Olga Holmström
08-508 265 35**Till**
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Fotsacken 1 i Västertorp till AEVS Smörkniven AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Fotsacken 1 till AEVS Smörkniven AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden markanvisade 2017-02-02 del av Västberga 1:1, i området intill kv. Fotsacken i stadsdelen Västertorp för ny bostadsbebyggelse om cirka 110 hyresrättslägenheter.

Exploateringskontoret föreslår nu utöka planområdet mot väster, med fastigheten Fotsacken 1, som idag är befintlig tomträtt. AEVS Smörkniven AB, befintlig tomträttshavare, föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 150 studentbostäder.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Inriktningsbeslutet är taget på delegation samband med tidigare markanvisning Dnr E2016-04063.

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

Kontoret ser positivt på projektet som hjälper till att uppfylla bostadsmålen.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden beslutade den 2 februari 2017, att markanvisa del av Västberga 1:1 till Stockholms hem, cirka 110 bostäder.

Exploateringskontoret föreslår att utöka planområdet mot väster, med fastigheten Fotsacken 1. Markanvisningen omfattar bostadsbebyggelse om cirka 150 studentbostäder i stadsdelen Västertorp.

Projektområdet ligger mellan Västertorpsvägen och E4 och omfattar del av fastigheten Västberga 1:1.

Markanvisningsområdet är idag planlagt som parkmark i tre olika stads- och detaljplaner; (P1 7802, fastställd 1981-02-05, P1 3285A, fastställd 1947-02-28 och Dp 2002-15253, lagkraft 2004-04-15).

Norr om markanvisningsområdet ligger Västertorpsvägen samt ett villaområde från 1940-talet. Projektområdet avgränsas av fastigheten Hjulmakaren 2 i väster, Södertäljevägen E4/E20 i

söder och ett smalhus kvarter i två våningar i öster. Söder om projektområdet går en kraftledning med ett årsmedelvärde på 250 ampere. Fortum planerar att förlägga ledningen under mark.

Västertorps 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 3840 st lägenheter i flerbostadshus och 103 st lägenheter i småhus (www.statistikomstockholm.se)

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade den 2 februari 2017 att markanvisa kv. Fotsacken intill fastigheten Fotsacken 1 för bostadsbebyggelse. Detta föreslås utökas. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneändring den 8 december 2016.

Markanvisning

Den nya markanvisningen avser 150 bostadslägenheter på befintlig tomträtt. Befintlig tomträtt innehåller idag hotell och gym.



Bild 1. Flygbilden ovan visar området idag. Grön markering illustrerar området för markanvisningen.

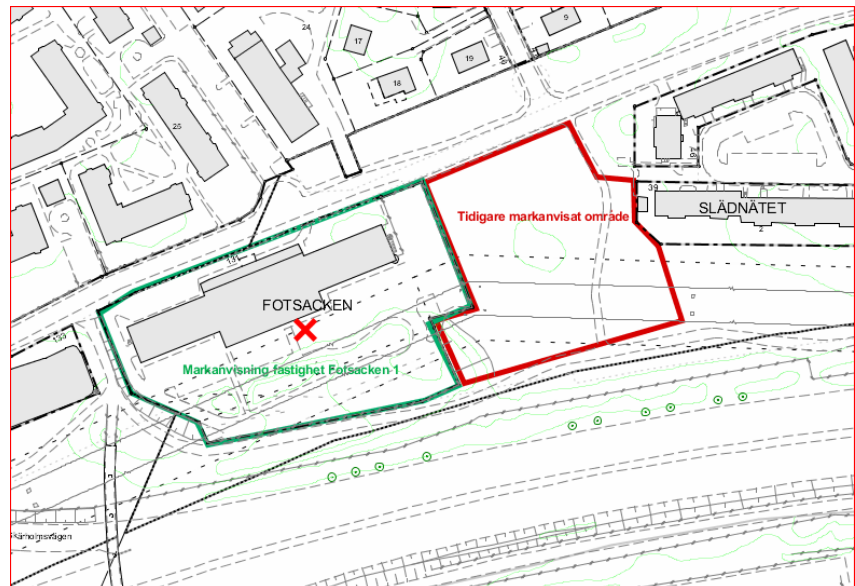


Bild 2. Rödmarkering illustrerar tidigare markanvisat område. Grön markering illustrerar området för en ny markanvisning.

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.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter totalt i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut vid tidigare markanvisning tagits på delegation.

Marken upplåts med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom 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

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den nu aktuella markanvisningen avser ca 150 studentbostäder vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Projektet uppfyller även mål för att uppföra 4000 hyreslägenheter samt bygga i goda kollektivtrafiklägen.

Projektet uppfyller mål om markanvisning av 300 studentlägenheter per år.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, påverkan på ekologiska värden och landskapskaraktären.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönmark kommer att utredas under planarbetet i samråd med stadsdelsförvaltningen.

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.

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 bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas eventuella 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 planeras byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Detta är sista beslutstillfället för nämnden.

Risker och osäkerheter

Området påverkas av trafikbuller, speciellt från Södertäljevägen E4/E20. Närheten till Södertäljevägen E4/E20 behöver utredas närmare under planprocessen.

En lågpunkt i mitten av planområdet gör att översvämningrisk vid skyfall behöver beaktas.

Marken består av lera och vibrationsrisken bör utredas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet. Projektet tillgodoser ett gemensamt mål för ökat byggande. Den nu aktuella

markanvisningen avser ca 150 studentbostäder vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om att uppföra 8500 lägenheter varav minst hälften ska vara hyresrätter, samt bygga i goda kollektivtrafiklägen. Projektet uppfyller kommunens mål att markanvisa 300 studentlägenheter per år.

Slut