

Handläggare
Olga Holmström
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2020-11-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västertorp 1:2, intill kv Slalomsvängen, i Västertorp till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Västertorp 1:2, intill kv Slalomsvängen, till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

Staden har ett behov av bostäder till personer som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Stockholmshem har inkommit med en markanvisningsansökan att tillsammans med SHIS Bostäder uppföra bostäder som uppfyller detta sociala bostadmål.

Platsen ligger nära Västertorp centrum, längs Terrängvägen och har ett bra kollektivtrafikläge.

Marken avses upplåtas med tomträtt. 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.

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

Exploateringskontoret föreslår att bolaget markanvisas 60 st bostäder att blockuthyra till SHIS.

Bakgrund till markanvisningen

Stockholms hem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse på platsen. Bostäderna ska upplåtas som genomgångsbostäder för personer som av olika skäl inte har tillgång till bostäder via den reguljära bostadsmarknaden. Stockholms hem avser blockförhyra lägenheterna åt SHIS. SHIS har Stockholms stads bostadssociala uppdrag och hyr ut lägenheter enbart till de som uppfyller vissa kriterier. SHIS samarbetar med socialtjänst och målet är att de boende så snart som möjligt ska kunna få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Kontoret har mottagit fler ansökningar på platsen, men SHIS är prioriterat i det här fallet.

Bolaget har under de senaste 2,5 åren fått 9 st markanvisningar om totalt 766 lägenheter.

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

Platsen är idag obebyggd, relativt platt och glest bevuxen med träd och lite berg i dagen. Genom området går ett promenadstråk. På andra sidan Terrängvägen ligger en större lekpark.

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.

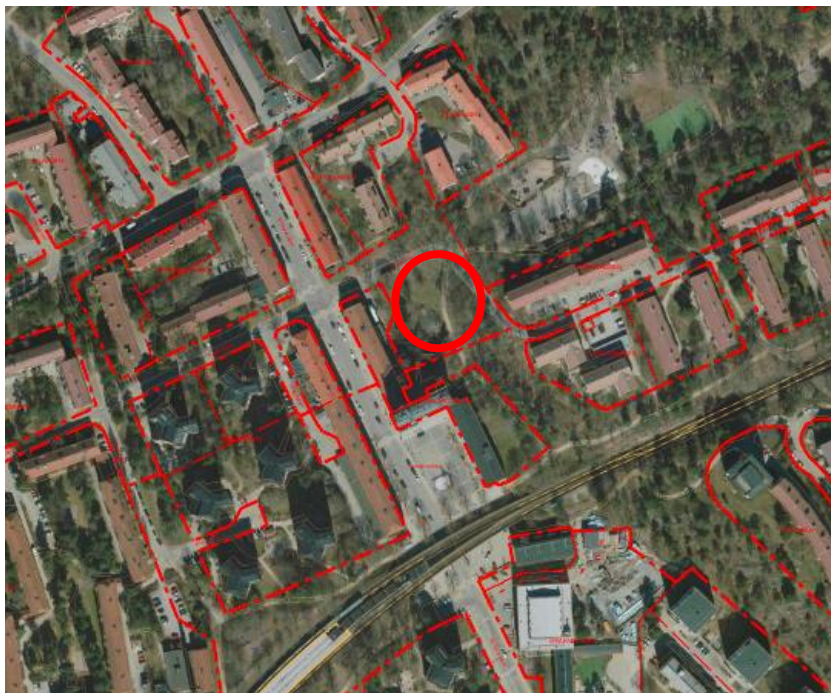
I Västertorp pågår genomförande av ca 100 lägenheter i kv Fotsacken, ca 80 lägenheter är under planering i kv Pucken och ca 50 lägenheter i kv Skridskon. Utöver detta markanvisades nyligen ca 200 lägenheter inom programområdet Mellanbergsstråket.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt genom SHIS.



Ortofoto över centrala Västertorp med föreslaget markanvisningsområde inringat.

Exploateringen 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.

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.

Marken avses upplåtas 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 60 lägenheter i hyresrätt. Stockholmshem avser blockförhyra lägenheterna åt SHIS. Bostäderna ska upplåtas som genomgångsbostäder för personer som av olika skäl inte har tillgång till bostäder via den reguljära bostadsmarknaden. SHIS har Stockholms stads bostadssociala uppdrag och hyr ut lägenheter enbart till de som uppfyller vissa kriterier. SHIS samarbetar med socialtjänst och målet är att de boende så snart som möjligt ska kunna få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

En utveckling av området kan möjliggöra för nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Närområdet har stora stadskvaliteter och en 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 kemtvätt intill aktuell plats. Även påverkan på den ekologiska värden behöver studeras.

Befintligt gångstråk på platsen bör bibehållas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energiushållning

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 i närheten av en större lekpark. En analys av påverkan på barn kommer att genomföras under 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 2023.

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

Intill aktuell plats har tidigare legat en kemtvätt. Eventuella markföroreningar bör utredas.

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, men med rätt anpassning och bevarande av gångstråket gör exploateringen platsen tryggare. Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål med att bygga fler lägenheter för uthyrning genom SHIS.

Slut