

Handläggare
Alexander Karbassi
08-508 876 91

Till
Exploateringsnämnden
2021-06-17

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Långbro 13:1 och Herrängen 1:1 i Herrängen till Wästbygg Projektutveckling AB samt Nordfeldt Development AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Långbro 13:1 och Herrängen 1:1 i Herrängen till Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Långbro 13:1 och Herrängen 1:1 i Herrängen till Nordfeldt Development AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Nordfeldt Development AB och Wästbygg Projektutveckling AB, nedan kallade Bolagen, har i separata ansökningar till Stockholms stad ansökt om markanvisning inom fastigheterna Långbro 13:1 och Herrängen 1:1 i Herrängen. Ansökningarna innehåller önskemål om att uppföra flerbostadshus med upplåtelseform hyresrätt. Området ifråga är beläget längs Vantörsvägen.

Exploateringskontoret föreslår att respektive bolag erhåller en ospecificerad markanvisning om 100 bostäder vardera inom angivet markområde (figur 1). Stadsbyggnadskontoret ska med start under hösten 2021 arbeta fram ett program eller förstudie vilket ska besvara hur marken kan komma att exploateras, utifrån hänsyn till befintlig terräng och vegetation med bevarandevärde. Utifrån detta klarläggs specifika platser för aktuella markanvisningar, som sedan överenskommes i tilläggsavtal. Det är sannolikt att kontoret efter avslutat program eller förstudie kommer att föreslå markanvisningar för ytterligare bostäder, inom det område som programmet kommer att omfatta.

I samband med tilläggsavtal för specifik plats tecknas, bestäms hur många av dessa bostäder som ska avse lägenheter i enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) samt om förskola behövs inrymmas i exploateringen.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

När programmet eller förstudien för området är framtaget, inför start av detaljplanearbete, tas ett inriktningsbeslut som tydliggör stadens investeringsutgifter för projektet.

Föreslagen exploatering i Herrängen bidrar till och är en viktig del av stadens bostadsmål. Herrängen har ett stort bestånd av småhusbebyggelse varför tillskott av hyresrätter i flerbostadshus innebär mer varierade upplåtelseformer i stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Under de senaste åren har flertalet byggaktörer visat intresse för markområdet invid Vantörsvägen i Herrängen. Trots det relativt centralt liggande markområdet har platsen förblivit obebyggd.

Merparten av de byggaktörer som ansökt om markanvisning i området har inkommit med ospecificerade handlingar vilka ibland saknat ett samlat grepp om vad de önskar göra på platsen. De bolag staden avser markanvisa till har inkommit med ansökningar som haft ett intressant koncept eller bebyggelseförslag för området.

Exploateringskontoret har i samförstånd med Stadsbyggnadskontoret valt att gå vidare med två bolag för att göra en ospecificerad anvisning inom det kommande programområdet för Vantörsvägen. Valda bolag är Nordfeldt Development AB och Wästbygg Projektutveckling AB. Markanvisningen avser 100 hyreslägenheter till respektive bolag.

Nordfeldts ansökan tar ett större helhetsgrepp om området och Wästbygg uppvisar en något mer småskalig lösning. Sammantaget ansågs dessa två byggaktörer ha de bästa förslagen innefattande såväl arkitektoniska som stadsmässiga utvecklingsmöjligheter för platsen.

Wästbygg Projektutveckling AB har under de senaste åren genomfört en rad bostadsprojekt såväl i Stockholms län som på nationell nivå. Bland många projekt märks bl.a. 103 bostadsrättslägenheter uppförda under år 2019 i Vegastaden, Haninge. I grannkommunen Huddinge slutfördes år 2016 ett projekt med uppförande av 359 ungdoms- och studentlägenheter vilka certifierades som miljöbyggnader, med särskilt låg energianvändning. I Älvsjö i Stockholm har Wästbygg uppfört och utvecklat 279 studentlägenheter när en tidigare kontorsfastighet byggdes om. Nämnade projekt avslutades under åren 2016-2017. Bolaget har flera pågående projekt runt om i landet.

Nordfeldt Development AB har liksom Wästbygg erfarenhet från bostadsutveckling på en rad platser runt om i landet. Under 2020 slutfördes ett projekt i Göteborg med 194 lägenheter varav 35 av dessa var så kallat trivselboende för åldersgruppen 70+ år. I projektet ingick också uppförande av 8 lägenheter för personer med funktionsnedsättning, samt en förskola för 100 barn. Under 2020 slutförde Wästbygg ett projekt i Hökarängen i Stockholm med 107 hyreslägenheter varav 10 av dessa samplanerades med SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm) Utöver detta bestod projektet av 10 ungdomslägenheter.

Nordfeldt har många pågående projekt, däribland ett projekt inom utvecklingsområdet Årstafältet i Stockholm.

För området gäller i dagsläget ”Stadsplan för del av fastigheten Herrängen 3417A” samt ”Stadsplan för delar av stadsdelarna Långsjö och Herrängen 3534”. Stadsplanerna är beslutade år 1947 samt år 1949. Området ifråga är planlagt som allmän plats park/natur.

Herrängen som stadsdel, består till övervägande del av privatägd småhusbebyggelse från åren 1930-1960.

Det tilltänkta markområdet vid Vantörsvägen är beläget en bit ifrån villabebyggelsen i söder, med ett mellanliggande skogsområde. På den norra sidan av Vantörsvägen finns nyare bebyggelse i flerfamiljshus, vilka står snedställt inskjutna gentemot Vantörsvägen. Ytterligare längre norrut bakom flerfamiljsbebyggelsen, skymtas Långbro park med dess både äldre och nyare bebyggelse. Sammantaget är området glest exploaterat och saknar delvis bebyggelse överhuvudtaget på den södra sidan av Vantörsvägen. Staden äger marken söder om Vantörsvägen, och staden äger även delar av marken på norra sidan.

I Fruängen, strax norr om markområdet, pågår sedan en tid ett programarbete. Stadsbyggnadskontoret avser att påbörja ett program alternativt förstudie för det aktuella området runt Vantörsvägen. Efter avslutat program kan kontoret komma att återkomma till nämnden med förslag till ytterligare markanvisningar till flera bolag.



Figur 1, Aktuellt markområde vid Vantörsvägen

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Nu föreslagen markanvisning innehåller nybyggnation av sammanlagt 200 lägenheter i flerbostadshus till två olika bolag. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i program eller förstudie, och därefter i detaljplaneprocess.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Figur 2, Ortofoto över Vantörsvägen och aktuellt markområde

Ekonomiska konsekvenser för staden

Med start under hösten 2021 väntas stadsbyggnadskontoret påbörja arbete med program/förstudie för markområdet vid Vantörsvägen. När arbetet är färdigställt, inför start av detaljplanearbete, kommer exploateringskontoret att ta fram ett förslag till inriktningsbeslut för det samlade området.

I detta skede tar exploateringskontoret fram ett utredningsbeslut enligt beslutad delegationsordning för det kommande programarbetet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

En planering för bebyggelse längs med Vantörsvägen överensstämmer med stadens målsättning om att årligen markanvisa 10 000 klimatsmarta bostäder med blandade upplåtelseformer. I budgeten för 2021 anges att 5 000 hyresrätter ska markanvisas. Projektet ingår också som en del i influensområdet för Sverigeförhandlingen.

Arbetsplatser och lokaler

Planering för offentlig service; boenden för personer med funktionsnedsättning, förskolor, skolor, idrott och rekreation, övrig omsorg, kultur m.m. kommer att hanteras i kommande detaljplanearbete.

Miljö

Kontoret har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret gjort en tidig miljöbedömning avseende hur området påverkas av ny bebyggelse med flerbostadshus. Fortsatta utredningar kommer att ske i kommande program- och detaljplanearbete.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Energihushållning

Bolagen 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 stads miljöprogram 2020-2023.

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. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Barnperspektivet ska studeras vidare i kommande programarbete för området.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Älvsjö består andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta, av 20 % kvinnor och 13 % män.

Planerad exploatering inom fastigheterna Långbro 13:1 och Herrängen 1:1 tillkommer i ett område med stor övervägande andel småhusbebyggelse. Det primära programområdet är dock glest bebyggt och kan i dagsläget te sig otrött vid mörkrets inbrott. Längs Vantörsvägen finns det busshållplatser där trafikanter kan resa mellan bl.a. Fruängen och Älvsjö. Fler bostäder i området ökar antalet kollektivtrafikresenärer vilket bidrar positivt ur ett trygghetsperspektiv. Utöver utökad underlag för kollektivtrafik kan fler boende, fotgängare och cyklister inom området bidra till ökad trygghet. Fler människor i rörelse gör området mer tryggt och är något som gagnar båda könen och alla ålderskategorier.

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.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att ett program eller förstudiearbete kan påbörjas hos stadsbyggnadskontoret under hösten 2021. Efter avslutat arbete med program ska exploateringsnämnden fatta ett inriktningsbeslut för det område som omfattas av programmet. Berörda bolag kommer att få sina markanvisningar specificerade. I samband med avslutat program, kommer också en tidplan för projektet att presenteras.

Risker och osäkerheter

Projektet omfattar ianspråktagande av naturmark, vilket kan vara en intressekonflikt mellan behovet av mark för bostäder i motsats till bevarande av naturmarken. Det planerade program som ska

tas fram för platsen bör noggrant belysa på vilket sätt marken kan exploateras samtidigt som olika identifierade naturvärden tas omhand och värnas.

I övrigt finns inga ytterligare identifierade risker med projektet.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om de markanvisningar som nu föreslås. Stadsbyggnadskontoret är positivt till projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt område i staden. Projektet uppfyller fler av stadens mål för bostadsbyggandet både på kort och lång sikt, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad. Befintliga naturvärden kommer att utredas och värnas i kommande program eller förstudie.

Slut