



Kontaktperson  
Jan Hessel  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 26 494  
jan.hessel@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-06-15

**Ändrad markanvisning för bostadsändamål i stadsdelen Västertorp till NCC Construction Sverige AB inom område beläget på fastigheterna Isdubben 6 och Västberga 1:1 samt inom område beläget på fastigheten Västertorp 1:2 invid fastigheten Isläggen 1. Inriktningsbeslut samt planbeställning.**

### **Förslag till beslut**

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder till NCC Construction Sverige AB i de två områdena på fastigheterna Isdubben 6 och Västberga 1:1 respektive på fastigheten Västertorp 1:2 invid fastigheten Isläggen 1 som tidigare markanvisats till HEBA fastighets AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

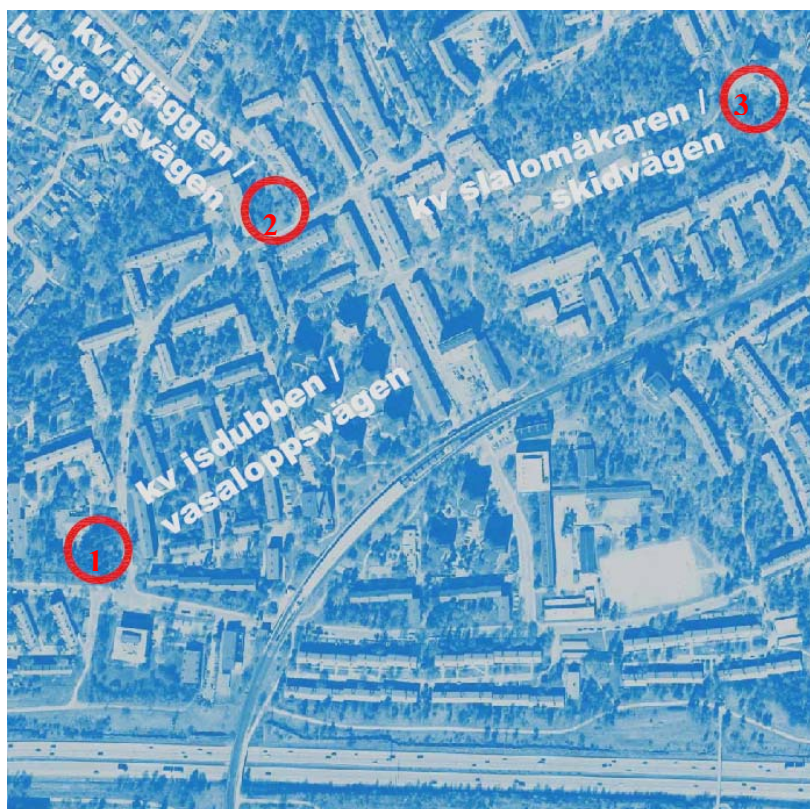
### **SAMMANFATTNING**

NCC Construction Sverige AB önskar överta två markanvisningar vid Vasaloppsvägen som tidigare anvisats till HEBA fastighets AB för att genomföra en samlad exploatering tillsammans med den markanvisning som företaget sedan tidigare innehar i korsningen Terrängvägen/Skidvägen. Markkontoret tillstyrker detta.

## UTLÅTANDE

**Bakgrund**

I samband med att Stadsbyggnadsnämnden den 22 april 2004 uppdrog åt Stadsbyggnadskontoret att påbörja programarbete med programsamråd för stadsdelen Västertorp markanvisade Gatu- och fastighetsnämnden den 4 maj 2004 två områden vid Vasaloppsvägen för bostadsbebyggelse till HEBA fastighets AB. HEBA hade då inte bestämt om de skulle uppföra hyresrätter eller bostadsrätter. Det ena området är beläget vid korsningen med Västertorpsvägen inom fastigheterna Isdubben 6 och Västberga 1:1 (område 1 i figuren nedan), det andra vid korsningen med Lugntorpsvägen inom fastigheten Västertorp 1:2 invid fastigheten Isläggen 1 (område 2). Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade samtidigt också ett område i korsningen av Skidvägen och Terrängvägen inom fastigheten Västertorp 1:1 (område 3) för bostadsbebyggelse till NCC Construction Sverige AB. Marken skulle upplåtas med tomträtt.

*Föreslagen exploatering, översiktsbild*

I Stadsbyggnadskontorets program för nya bostäder i Västertorp föreslogs att områdena vid fastigheterna Isdubben 6 och Isläggen 1 skulle bebyggas med flerbostadshus i fyra till fem våningar med den översta våningen indragen, uppförda som låga punkthus med putsade fasader väl anpassade till befintlig miljö.

Programmet remitterades i programsamrådet till berörda parter för yttrande. Gatu- och fastighetsnämnden hade inga invändningar mot de föreslagna områdena. Hägerstens stadsdelsnämnd ställde sig i remissyttrande den 14 april 2005 positiv till förslagen men föreslog att den norra byggnaden vid fastigheten Isdubben 6 borde utgå.

Efter sammanställning av inkomna synpunkter godkände stadsbyggnadsnämnden den 20 juni 2005 stadsbyggnadskontorets redovisning av programsamrådet och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplaneförslag för respektive områden i enlighet med de i programmet föreslagna riktlinjerna, samt ansåg att stadsbyggnadskontoret i det fortsatta detaljplanearbetet med de nu aktuella områdena skulle ta hänsyn till synpunkterna från stadsdelsnämnden.

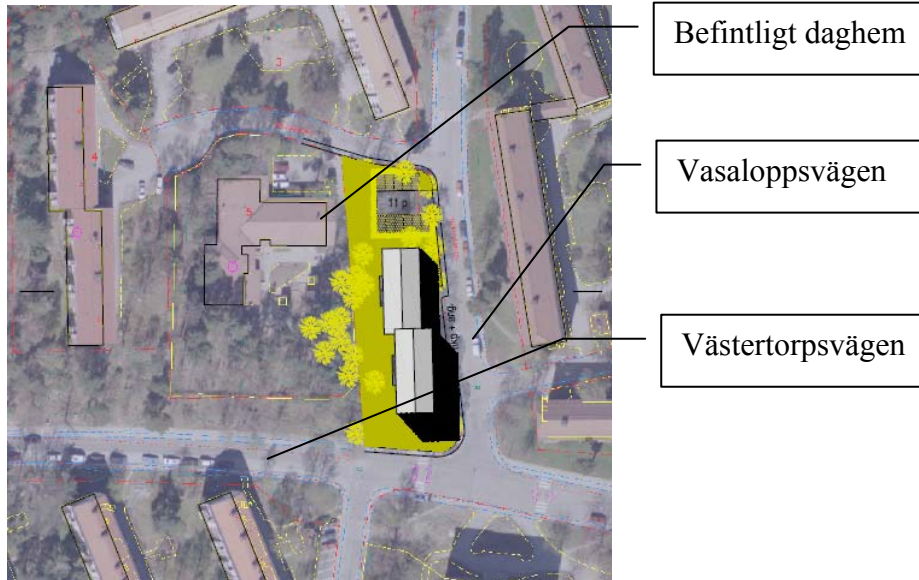
HEBA fastighets AB meddelade den 23 november 2005 att de avstår från de erhållna markanvisningarna.

I flerbostadshuset i Hägerstens stadsdel, till vilken Västertorp tillhör, uppläts per den 31 december 2005 67 % av lägenheterna med hyresrätt och 33 % med bostadsrätt.

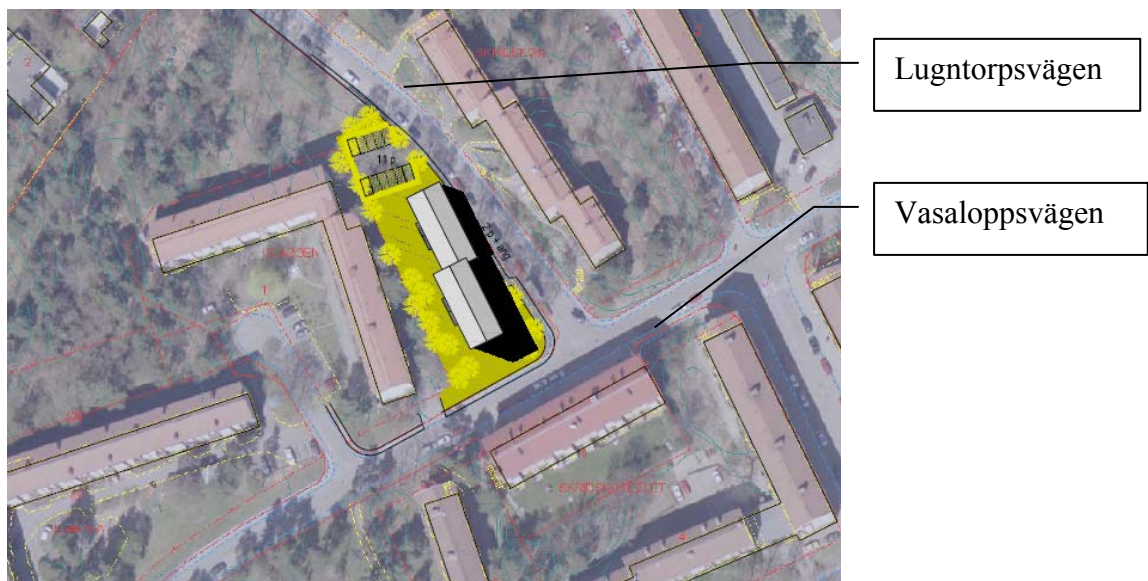
#### ***Utbyggnadsförslag***

NCC Construction Sverige AB önskar bebygga områdena vid fastigheterna Isdubben 6 och Isläggen 1 med lamellhus i fyra våningar, på samma sätt som i projektet i korsningen av Skidvägen och Terrängvägen, så att en husutformning som passar alla tre projekten kan uppnås.

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt ca 30 lägenheter i två lamellhus med 15 lägenheter i varje byggnad, en byggnad vid fastigheten Isdubben 6 och en vid fastigheten Isläggen 1. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. De två områdena är idag obebyggda. På området vid fastigheten Isläggen 1 finns idag en återvinningsstation, som måste flyttas i samband med exploateringen. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



*Område vid fastigheten Isdubben 6, skiss (ortofoto över området, bilaga 1)*



*Område vid fastigheten Isläggen 1, skiss (ortofoto över området, bilaga 2)*

#### **Förslag till markanvisning**

NCC Construction Sverige AB önskar överta de två markanvisningar som tidigare innehades av HEBA fastighets AB för att genomföra en samlad exploatering med en likadan husutformning för alla tre områdena. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 10 markanvisningar om totalt ca 1 140 ekvivalenta lägenheter. I Hägersten har bolaget sedan tidigare en markanvisning som avser flerbostadshus. Övriga markanvisningar omfattar främst flerbostadshus, i såväl inner- som ytterstaden. Markanvisning för området vid fastigheten Isdubben 6 har tidigare sökts av HSB och PEAB.

### ***Markanvisningens konsekvenser***

#### *Ekonomi*

Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkter i form av tomträttsavgäld. Stadens kostnader i projektet avser fastighetsbildning, administration, flytt av transformatorstation och andra ledningar samt eventuell hantering av förorenade massor.

#### *Tidig miljöbedömning*

I programarbetet för Västertorp har genomförts en miljökonsekvensbeskrivning för programområdet. Eventuella negativa konsekvenser av den föreslagna exploateringen kan främst orsakas av ökad trafik och parkering intill exploateringsområdena. I den kommande planeringen bör utformningen av områdena studeras vidare i dessa avseenden. Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsen i övrigt inte medför några betydande miljökonsekvenser.

#### *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

I programarbetet för Västertorp har genomförts en landskapsanalys i syfte att definiera vilka grönytor som är mycket viktiga att bevara, vilka som kan bebyggas med stor hänsyn samt vilka ytor som kan vara lämpliga att bebygga med visst hänsynstagande. De två nu aktuella områdena, vilka utgör förtätningsprojekt mellan befintlig bebyggelse och gatumark, bedöms kunna bebyggas med stor hänsyn. I programmet konstateras även att den i programmet planerade bebyggelsen inte kommer att utgöra någon allvarlig försämring av parktillgången i Västertorp då tillgången till närparker och promenadområden är god i området. Markkontoret anser mot denna bakgrund att projekten kan genomföras och att kompensation sker med någon av de i programmet föreslagna grönkompensationsåtgärderna, t ex gallring och röjning av befintlig naturmark i programområdet.

#### *Tillgänglighet*

Inom de föreslagna exploateringsområdena och angränsande mark finns endast små höjdskillnader. Utemiljön kring byggnaderna skall planeras med beaktande av de höjdskillnader som finns så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen

för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

#### *Måluppfyllelse*

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

#### *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*

De föreslagna områdena bedöms inte vara barns naturliga ställe för lek och spel, då områdena gränsar till trafikerade gatukorsningar. Dock är tillgången på friområden god i området i övrigt.

#### *Genomförande och tidplan*

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett år. NCC Construction Sverige AB uppskattar att byggskedet kommer att vara ungefär ett år, med preliminär inflyttning sommaren 2008.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid programremissen, preliminärt sista kvartalet 2006. När tomträtts- eller köpeavtal är träffat med exploatören ska marknämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt första kvartalet 2007.

#### *Planbeställning*

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha marknämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

#### **MARKKONTORETS FÖRSLAG**

NCC Construction Sverige AB önskar överta HEBA fastighets AB:s tidigare markanvisningar vid Vasaloppsvägen intill fastigheterna Isdubben 6 och Isläggen 1. Kontoret föreslår att marknämnden godkänner ändrad markanvisning i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och påbörja utredningsarbetet.

**SLUT**