

**Handläggare**  
Olga Holmström  
08-508 265 35**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-02-02

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Västertorp till AB Stockholmshem.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för hyresrätter inom fastigheten Västberga 1:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Nina Morling  
T.f Enhetschef

## Sammanfattning

AB Stockholmshem (nedan kallat Bolaget) föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 110 hyreslägenheter på del av Västberga 1:1, i området intill kv. Fotsacken i stadsdelen Västertorp. Marken ägs av Stockholms stad och ska upplåtas med tomträtt. Samtliga lägenheter föreslås upplåtas som hyresrätter. Projektet ingår i den tredje etappen av Stockholmshusprojektet.

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 4,1 mnkr.

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

Kontoret ser positivt på projektet som uppfyller målen med Stockholmshusen.

## Bakgrund till markanvisningen

Inom projektet Stockholmshusen ska ca 5 000 nya lägenheter byggstartas fram till och med 2020. Detta projekt tillhör den tredje etappen och bolaget har valts genom direktanvisning.

Markanvisningen omfattar ny bostadsbebyggelse om cirka 110 lägenheter.

Projektområdet är idag obebyggt och utgörs av parkmark. Projektområdet ligger vid Västertopsvägen, cirka 600 meter från Västertorps tunnelbanestation och omfattar del av fastigheten Västberga 1:1. Markanvisningsområdet är idag planlagt som parkmark i tre olika stads- och detaljplaner; (Pl 7802, fastställd 1981-02-05, Pl 3285A, fastställd 1947-02-28 och Dp 2002-15253, lagakraft 2004-04-15).

Norr om markanvisningsområdet ligger Västertorpsvägen samt ett villaområde från 1940-talet. Projektområdet avgränsas av fastigheten Fotsacken 1 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.

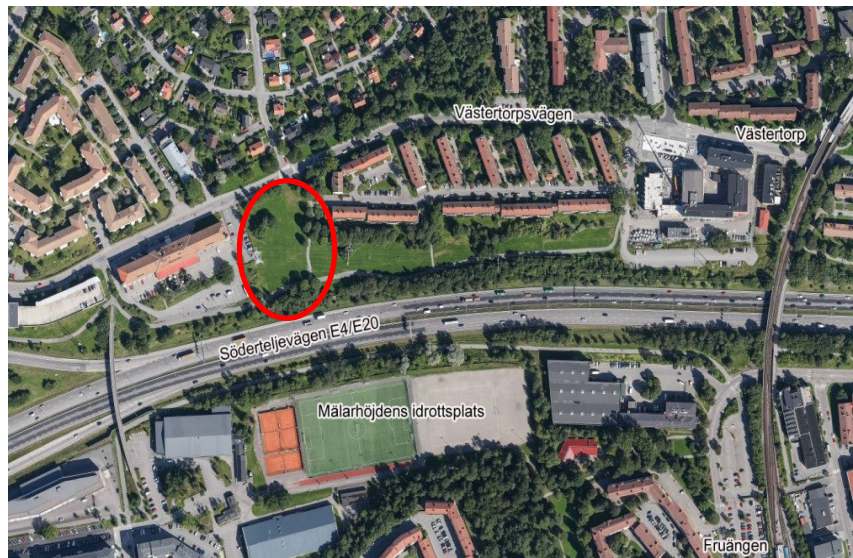
Västertorps är ett bostadsområde utbyggt under framförallt 1950-talet. I Västertorp är 39,1% av bostäderna bostadsrätter. Allmännyttans bestånd är 32,2 %. Sammanlagt 28,8 % är övriga hyresvärdars bestånd. Det finns ca 3840 st lägenheter i flerbostadshus och 103 st lägenheter i småhus ([www.statistikomstockholm.se](http://www.statistikomstockholm.se))

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneändring den 8 december 2016.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 110 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



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

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**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den nu aktuella exploateringen avser ca 110 hyresrätter inom projektet Stockholmshusen vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Stockholmshusen är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Det aktuella projektet ingår i den tredje etappen. Det innebär att en byggstart är beräknad till 2018.

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

### **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 2018 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Detta är sista beslutstillfället.

### **Risker och osäkerheter**

Området påverkas av trafikbuller, speciellt från Södertäljevägen E4/E20. Detta bör beaktas i planarbetet.

Närheten till Södertäljevägen E4/E20 kräver 75 meters säkerhetszon för bebyggelse.

Lågpunkt i mitten av planområdet vilket gör att översvämningsrisk 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 ingår i den tredje etappen av Stockholmshuset och tillgodoser ett gemensamt mål för ökat byggande, sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess.

Den nu aktuella exploateringen avser ca 110 hyresrätter inom projektet Stockholmshuset vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om att uppföra 4000 hyreslägenheter samt bygga i goda kollektivtrafiklägen.

### **Slut**