

**Handläggare**  
Olga Holmström  
08-508 265 35**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-09-24

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Västertorp till ankarbygggherrar JM AB och Åke Sundvall Projekt AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Västertorp till ankarbygggherrar JM AB och Åke Sundvall Projekt AB.

Johan Castwall  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefNina Morling  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 35  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 272 02  
olga.holmstrom@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

## Sammanfattning

Stadsbyggnad- och exploateringskontoret ser ett behov av att utreda ett större område längs Personnevägen inom Mellanbergsstråket genom ett planprogram. Syftet med planprogrammet är att skapa en mer urban miljö med fler bostäder, verksamheter samt stärka sambanden mellan Hägerstensåsen, Västberga och Solberga. Den övergripande kopplingen mellan stadsdelarna Västertorp och Hägerstensåsen, och i förlängningen även Fruängen och Telefonplan, bör förstärkas. Det är viktigt att utveckla parkfunktionerna i Mellanbergsparken. Ny sim- och idrottshall planeras längst söderut i Mellanbergsstråket.

En fördjupad studie görs för hela området, därefter delas området in i ett flertal detaljplaneetapper.

JM och Åke Sundvall har valts ut som ankarbygggherrar inom planprogrammet. Det innebär att dessa kommer att representera byggherresidan för samtliga bostadskvarter fram till kommande markanvisningar i den första delen av planprocessen.

Bolagen direktanvisas 100 bostäder var inom ramen för planprogram för Mellanbergsstråket. Anvisningarnas placering och markpris fastställs i senare skede.

Exploateringskontoret tog utredningsbeslut för Mellanbergsstråket 2020-04-29.

Inriktningsbeslut tas senare under kommande detaljplaneprocess.

## Bakgrund till markanvisningen

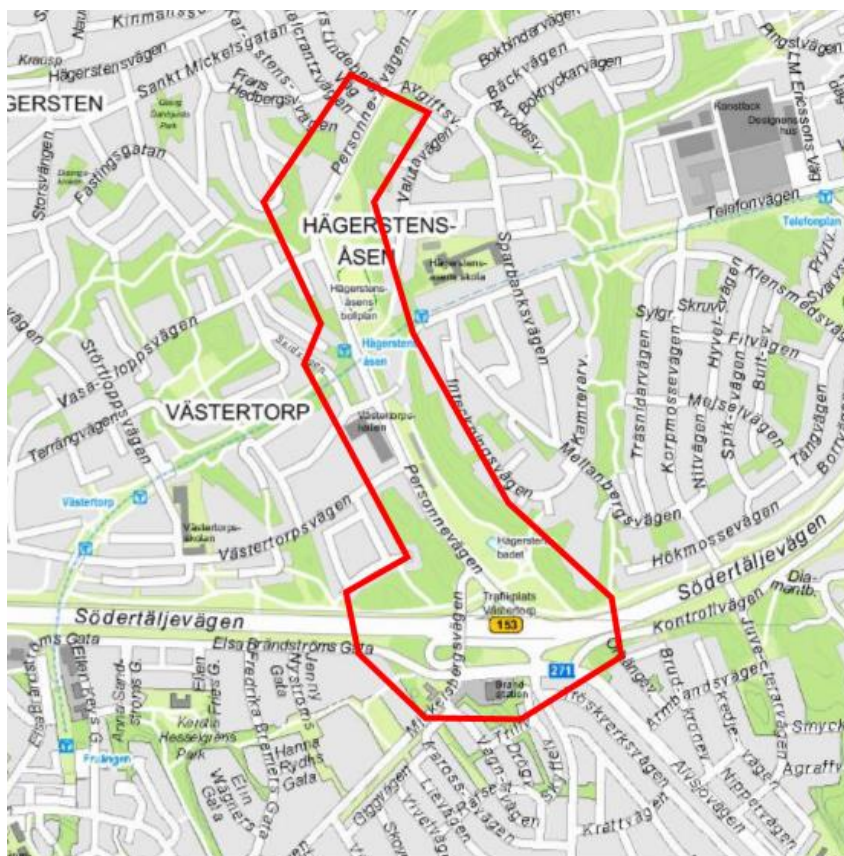
Västertorp är ett bostadsområde utbyggt under framförallt 1950-talet. I Västertorp är 39,1% av bostäderna bostadsrätter. Allmännyttans bestånd är 32,2 %. Sammanlagt 28,8 % är övriga hyresvärdars bestånd. Det finns ca 3840 st lägenheter i flerbostadshus och 103 st lägenheter i småhus ([www.statistikomstockholm.se](http://www.statistikomstockholm.se))

Mellanbergsstråket ligger mellan Västertorp och Hägerstensåsen, och utgör grönt område för omgivande stadsdelar. Tunnelbanan korsar området i dess centrala del. I söder ansluter Mellanbergsparken mot E4:an. Dagens simhall, Västertorps sim-

och idrottshall, ligger i direkt anslutning till Hägerstensåsens tunnelbaneuppgång.

Exploateringsnämnden anvisade 2019-02-14 mark för ny sim- och idrottshall inom fastigheten Västberga 1:1 till idrottsnämnden, dnr 2019-00231. Markanvisningen ingår i det nu aktuella området för planprogrammet, Mellanbergsstråket.

Exploaterings- och stadsbyggnadskontoret ser ett behov att studera ett större område inom ramen för planprogrammet för att uppnå synergieffekter och ett resurseffektivt marknyttjande.



*Mellanbergsstråkets planprogram omfattar det rödmarkerade området. Ortofoto för programområde inom Mellanberggståket finns i **bilaga 1***

Syftet med planprogrammet:

- Skapa en mer urban miljö med fler bostäder, verksamheter samt stärka sambanden mellan Hägerstensåsen, Västberga och Solberga.
- Den övergripande kopplingen mellan stadsdelarna Västertorp och Hägerstensåsen och i förlängningen även

till Fruängen och Telefonplan, är idag svag och bör förstärkas.

- Utveckla parkfunktionerna i Mellanbergsparken.
- Ny sim- och idrottshall placeras längst söderut i Mellanbergsstråket. Badet ska vara väl integrerat i parkens struktur och offentliga ytor som entréytor lokaliseras mot parken. Den befintliga utomhusbasängen ska vara ett logiskt komplement till badhusets inomhusbassänger.

En fördjupad studie görs för hela området, därefter delas området in i ett flertal detaljplaneetapper.

### Tidigare beslut

Exploateringskontoret tog utredningsbeslut 2019-03-01 samt reviderat utredningsbeslut 2020-04-29, Dnr E2019-01063.

Exploateringsnämnden anvisade mark för idrottsändamål inom fastigheten Västberga 1:1 till Idrottsnämnden 2019-02-14, Dnr 2019-00231.

### Markanvisning

Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret gör en gemensam bedömning att området kommer att kunna inrymma bostäder. Med syfte att få tillgång till byggherrekompetens har JM och Åke Sundvall valts ut som ankarbyggare inom planprogrammet. Det innebär att bolagen kommer att representera byggherresidan för samtliga bostadskvarter fram till kommande markanvisningar i den första delen av planprocessen.

Bolagen direktanvisas 100 lägenheter var inom ramen för planprogrammet för Mellanbergsstråket. Av dessa skall respektive bolag upplåta 50 hyreslägenheter vardera. Anvisningarnas närmare placering och markpriset för bostadsrätterna studeras och fastställs i ett senare skede.

JM och Åke Sundvall har stor erfarenhet av liknande projekt. Bolagen har i sin gemensamma ansökan sett planområdet som en helhet och skissat på en struktur som innehåller både bostäder, ny simhall och andra samhällsfastigheter som skolor, förskolor mm som behövs i en förtätad stad.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kvartersmarken för bostadsrättslägenheter ska överlåtas med äganderätt.

Kvartersmarken för hyresrättslägenheter ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Inriktningsbeslut kommer att tas inför kommande detaljplaneprocess när förutsättningarna tydliggjorts.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget:

- att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- att värna blandade upplåtelseformer
- att planera för ett ökat cyklande
- bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

Samt utifrån översiktsplanen:

- att använda den centrala stadens attraktionskraft
- rikta satsningar till fokusområden och samband
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under kommande detaljplaneprocess.

## **Energihushållning**

Bolagen förbinder 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 kommande detaljplaneprocess. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

### **Konsekvenser för barn**

Barnperspektivet ska omhändertas i projektet så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i området och röra sig säkert. En barnkonsekvensanalys kommer att genomföras under utredningsfasen.

### **Risker och osäkerheter**

Under planprocessens gång kommer risk-, buller-, luftkvalitet- och dagvattenutredning genomföras.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av bostäder samt kan bidra till utveckling av Mellanbergsstråket.

### **Slut**

### **Bilagor**

#### **1.Ortofoto**