

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19**Till**
Exploateringsnämnden
2023-04-20

**Tillägg till markanvisning för bostäder
inom fastigheten Västberga 1:1 samt
Isdubben 5 till Byggnadsfirman Viktor
Hanson AB. Markanvisning för
förskoleändamål inom fastigheten
Västberga 1:1 i Västertorp till
Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskoleändamål inom fastigheten Västberga 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 19
Växel 08-508 276 00
dana.trabulsi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba Von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller både tillägg till markanvisning för bostadsändamål och en markanvisning för förskoleändamål inom projektet Pulkan i Västertorp.

Exploateringsnämnden beslutade 2020-12-17 att anvisa mark för cirka 80 bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 till Byggnadsfirman Viktor Hansson AB. Förslaget har behövt omarbetas under planprocessen för att anpassas till befintlig bebyggelse och ta hänsyn till omgivningen. En mindre del av byggnationen föreslås placeras inom del av fastigheten Isdubben 5, vilken angränsar till det anvisade området. Det nya förslaget omfattar sammanlagt cirka 60 bostäder vilket är en minskning med cirka 20 bostäder från ursprunglig markanvisning.

Fastigheten Isdubben 5 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag (SISAB). Inom Isdubben 5 finns idag en friliggande förskola om tre avdelningar. Gällande detaljplan medger byggnation av ytterligare tre förskoleavdelningar, men denna byggrätt har inte utnyttjats. Viktor Hanssons aktuella byggnationsförslag krockar med outnyttjad byggrätt inom Isdubben 5.

Med anledning av inskränkning av tomträtten Isdubben 5 ska SISAB kompenseras genom att få en markanvisning för ett markområde inom Västberga 1:1, söder om fastigheten Isdubben 5, med syfte att skapa en större förskolegård för befintlig förskola. Eftersom planprocessen för bostäder pågår kommer markanvisningen till SISAB att inkluderas i pågående planprocess för projektet Pulkan.

Eftersom stadsdelsförvaltningen uttryckt ett behov av förskoleplatser på lång sikt ska planförslaget även möjliggöra en tillbyggnad av förskolan om tre avdelningar inom SISABs tomträtt Isdubben 5, för att ersätta byggrätten som försvinner i och med det nya förslaget.

Kontoret föreslår därför att befintligt markanvisningsområde för Viktor Hansson AB utökas och att mark söder om Isdubben 5 markanvisas till SISAB. Eftersom Viktor Hanssons markanvisningsavtal löpte ut 2022-12-17 behöver det förlängas vilket föranleder beslut om förlängning i exploateringsnämnden. Med det tilläggsavtal som nu föreslås tecknas kommer

markanvisningen till Viktor Hansson förlängas ytterligare två år fram till 2024-12-17.

Viktor Hansson, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 750 kr per ljus BTA med värdetidpunkt 2020-11-01.

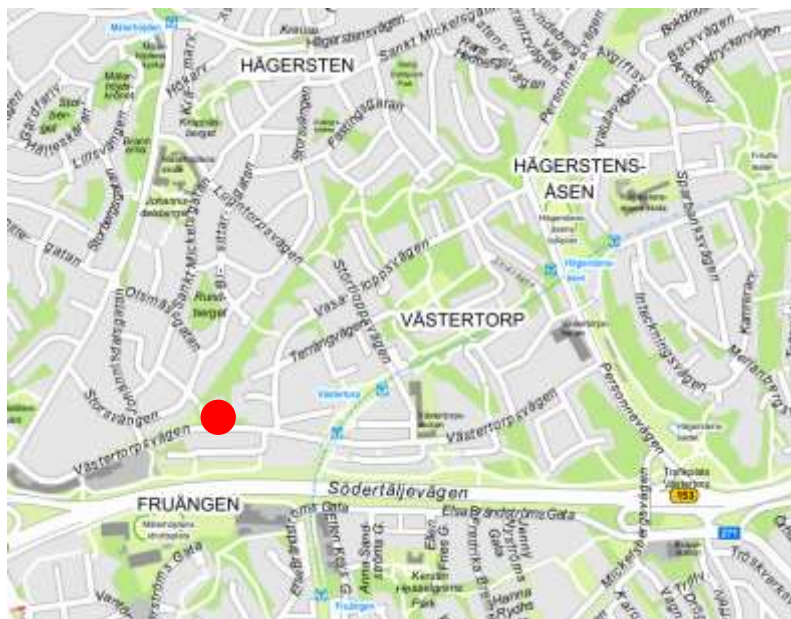
Anvisad mark till SISAB avses fastighetsregleras in i befintlig tomträtt Isdubben 5.

Stadens utgifter i projektet kan komma att öka och överstiga gällande inriktningsbeslut om 8,9 mnkr (Dnr E2021-01725). Projektet befinner sig fortfarande i ett tidigt skede och planförslaget har ännu inte varit ute på samråd. Om utgifterna bedöms överstiga utgifterna enligt gällande inriktningsbeslut kommer ett reviderat inriktningsbeslut att tas när planarbetet kommit längre fram. Trots ökade utgifter i projektet bedömer kontoret att exploateringen fortsatt kommer att ge ett överskott till staden.

Kontoret anser att en utökning av markanvisningsområdet är nödvändig för att få till en bostadsbebyggelse vars utformning tar hänsyn till omgivningen. Kontoret ser positivt på projektet som bidrar till målen om att förtäta staden med bostäder i goda kollektivtrafiklägen, att tidigt planera för förskolor och planera stora och attraktivt utformade förskolegårdar.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 2020-12-17 att anvisa mark för cirka 80 bostäder vilka ska upplåtas med bostadsrätt inom del av fastigheten Västberga 1:1 till Byggnadsfirman Viktor Hansson AB, nedan kallad Viktor Hansson. Området ligger i anslutning till kvarteret Pulkan i Västertorp.



Figur 1: Karta över delar av Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämndområde, med aktuell plats vid Västertorpsvägen markerad i rött.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet 2021 (dnr. 2021-05762) för projekt Pulkan. Det tidigare förslaget till bebyggelse i Start-PM innehöll två lamellhus om sammanlagt ca 80 lägenheter utmed Västertorpsvägen.

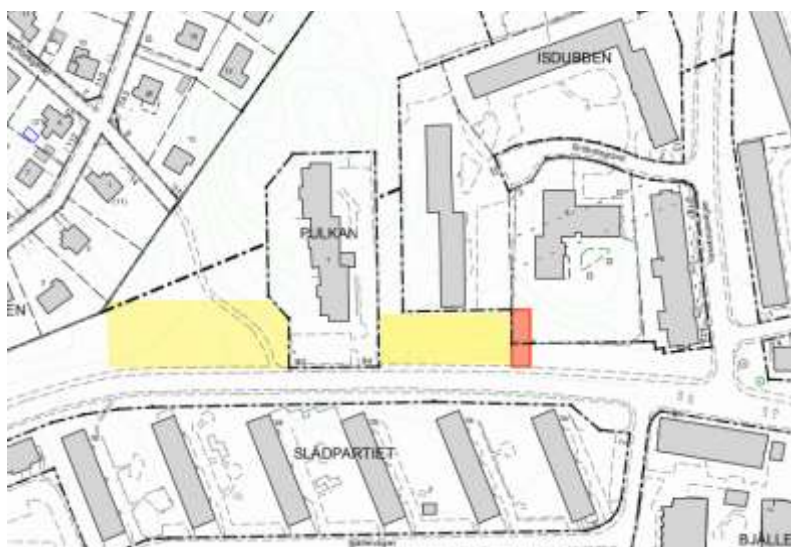


Figur 2: Befintligt markanvisningsområde markerat med gult enligt tidigare markanvisning ((Dnr E2019-02508-2).

Under planprocessen har det framkommit att ett av lamellhusen kommer för nära befintlig och angränsande bebyggelse. Kontoret kom därför i samråd med stadsbyggnadskontoret fram till att punkthus är lämpligare för platsen då det påverkar befintlig

bebyggelse i mindre utsträckning samt att det möjliggör för ett grönt område mellan bebyggelsen.

Förslagets omarbetning innebär att antalet bostäder har minskat till ca 60 st samtidigt som att markanvisningsområdet för bostäder behöver utökas för att möjliggöra dessa, vilket föranleder aktuellt tillägg till markanvisningsavtal till Viktor Hansson. Byggnationen föreslås istället placeras inom Västberga 1:1 samt del av fastigheten Isdubben 5, som angränsar till det anvisade området.



*Figur 3: Tidigare markanvisningsområde markerat i gult.
Tillkommande markanvisningsområde inom fastigheten Västberga 1:1
samt Isdubben 5 markerat i rött.*

Isdubben 5 är upplåten med tomträtt till SISAB och får enligt gällande detaljplan användas för förskoleändamål samt får enligt gällande tomträttsavtal användas för förskola/skola. Inom fastigheten finns idag en friliggande förskola om tre avdelningar. Gällande detaljplan medger byggnation av ytterligare tre förskoleavdelningar om ca 140 m², men denna byggrätt har inte utnyttjats. Förslaget med punkthus och inskränkningen på SISABS tomträtt innebär att förskolans outnyttjade byggrätt försvinner och att förskolegården minskar med ca 100 m². Viktor Hansson har tillsammans med SISAB tagit fram ett förslag på hur bostadsbyggnationen kan utformas inom del av Isdubben 5.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt ett långsiktigt behov av förskoleplatser i området. Eftersom Viktor Hanssons aktuella bebyggelseförslag krockar med befintlig outnyttjad byggrätt inom Isdubben 5 ska aktuell detaljplan som är under framtagande möjliggöra en alternativ tillbyggnad av förskola om ytterligare tre

avdelningar inom Isdubben 5. Detta kommer möjliggöra för SISAB att bygga ut förskolan när behovet av fler förskoleplatser i området uppkommer.

Med anledning av inskränkning av tomträtten Isdubben 5 ska SISAB även kompenseras genom att anvisas ett markområde söder om fastigheten Isdubben 5 med syfte att tillskapa en större förskolegård för befintlig förskola. Markanvisningsområdet kommer att fastighetsregleras in i Isdubben 5.

Markanvisningsområdet består idag av park- och naturmark och har en låg naturvärdesklassificering (naturvärdesklass 4). I planeringsskedet ska det säkerställas att värdefulla träd bevaras. Eftersom området avses utgöra förskolegård bedöms eventuell påverkan på träd och naturvärden vara låg.



Figur 4: Ungefärligt markområde som kommer att frångå Isdubben 5 och inskränkas markerat i blått. Ungefärligt markanvisningsområde för utökad förskolegård markerat i rött.

Stadsdelsförvaltningens behov avseende utbyggnad av förskola inom Isdubben 5 infaller om cirka 10 år varför denna byggnation inte omfattas av aktuell markanvisning till SISAB.

Behovet av dialog och planering med stadsdelsförvaltningen och SISAB på grund av inskränkningen och för att tillgodose förskolans framtida behov har påverkat detaljplanens tidplan och gjort att en förlängning av avtal med Viktor Hansson blivit nödvändig.

Tidigare beslut

- Exploateringsnämnden tog beslut om markanvisning 2020-12-17.
- Exploateringskontoret tog ett inriktningsbeslut på delegation 2021-02-18
- Stadsbyggnadsnämnden godkände Start-PM för detaljplaneläggning 2021-09-01.

Tilläggsavtal

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 60 lägenheter i flerbostadshus inom stadens fastighet Västberga 1:1 samt del av Isdubben 5. Viktor Hansson föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Figur 5: Gällande markanvisningsområde som är del av Västberga 1:1 markerad i gult. Tillkommande markanvisningsområde inom fastigheten Västberga 1:1 samt Isdubben 5 markerat i rött.

Bolagets tillkommande markanvisningsområde består av park- och naturmark inom del av Västberga 1:1 samt del av förskolegård inom del av Isdubben 5. Exploateringen planeras med hänsyn till den befintliga förskoleverksamheten.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att utredas vidare i planarbetet.

Kontoret tecknar tilläggsavtal med Viktor Hansson enligt detta utlåtande. Marken ska överlåtas med äganderätt till Viktor Hansson. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 750 kr per m² ljus BTA med värdetidpunkt november

2020. Med aktuellt tilläggsavtal förlängs markanvisningen till Viktor Hansson med två år från 2022-12-17 till 2024-12-17.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-12-10 (Dnr E2020-04529).

Markanvisning

Kontoret föreslår att SISAB får markanvisning för utökad förskolegård inom del av fastigheten Västberga 1:1.



Figur 6: Ungefärligt markområde som kommer att frångå Isdubben 5 och inskränkas markerat i blått. Ungefärligt markanvisningsområde för utökad förskolegård markerat i rött. Marken markerat i rött kommer att överföras till fastigheten Isdubben 5.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB enligt detta utlåtande.

Detaljplanens innehåll och utformning avseende bebyggelse med förskola om totalt sex avdelningar samt planläggning av markanvisningsområdet för förskolegård kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från 2022-12-17 till 2024-12-17. Datumen för markanvisningen är satta för att överensstämma med den tidigare markanvisningen till Viktor Hansson. Marken till SISAB kommer att upplåtas med tomträtt.

SISAB står för egen tid för att medverka i framttagandet av detaljplanen och staden står för nödvändiga utredningar samt byggnation av bullerskärm som kan komma krävas för den nya delen av förskolegården.

Staden och SISAB ska verka för att träffa en överenskommelse om genomförande och om tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Isdubben 5 avseende inskränkning och utvidgning av tomträtten.

Expertrådet kommer att behandla ärendet gällande inskränkning och utökning av tomträtt 2023-04-13 (dnr E2022-01773).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Det finns risk att stadens utgifter i projektet kan komma att öka och överstiga gällande inriktningsbeslut för Pulkan om 8,9 mnkr som togs på delegation 2021-02-18 (Dnr E2021-01725).

Inriktningsbeslutet togs i ett tidigt skede där flera av stadens arbeten på allmän platsmark inte var kartlagda. Projektet befinner sig fortfarande i ett tidigt skede och har ännu inte gått ut på samråd. En förutsättning för det fortsatta planarbetet kan komma bli att bredda gångbanan utmed Västertorpsvägen mellan korsningarna Vasaloppsvägen och Johannisdalsgatan för att uppnå stadens riktlinjer för önskad gångbanelängd. En ytterligare förtydning i projektet kommer uppstå med stadens ansvar för att ta fram utredningar gällande förskolan samt byggnation av eventuell bullerskärm.

Om utgifterna bedöms överstiga utgifterna enligt gällande inriktningsbeslut kommer ett reviderat inriktningsbeslut att tas när planarbetet och systemhandlingsprojektering kommit längre.

Nettonuvärdet enligt inriktningsbeslutet som togs på delegation kommer att minska från ca 77 mnkr till ca 65 mnkr i och med att antalet bostäder minskar från 80 bostäder till ca 60 st. I inriktningsbeslutet 2021 låg försäljningsinkomster på ca 90 mnkr. Med den minskade bruttoarean är försäljningsinkomsterna uppskattade till ca 77 mnkr.

Trots ökade utgifter och minskade försäljningsinkomster i projektet bedömer kontoret att exploateringen fortsatt kommer att ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- tidigt stadium planera för förskolor - planera stora och attraktivt utformade förskolegårdar som erbjuder en inbjudande miljö för pedagogik, vistelse och lek
- säkerställa att mark för förskoleplatser reserveras tillräckligt tidigt i planeringsprocessen av nya projekt

För måluppfyllelse gällande Viktor Hanssons markanvisning hänvisas till tidigare tjänsteutlåtande i ärendet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 15 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Om det visar sig att utgifterna i projektet överstiger utgifterna enligt gällande inriktningsbeslut så infaller nästa beslutstillfälle vid reviderat inriktningsbeslut. Annars infaller nästa beslutstillfälle vid genomförandebeslut då överenskommelse om exploatering även ska träffas med exploitören, preliminärt kvartal 2 2024.

Risker och osäkerheter

I planarbetet har buller, skyfall och markföroreningar identifierats som frågor att utreda vidare. Det finns två misstänkta förorenade områden intill föreslagen exploatering på fastigheterna Isdubben 3 och 4. Provtagning pågår för tillfället. Det finns risk att bebyggelseförslaget måste omarbetas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att detaljplanen bidrar till att behovet av förskoleplatser i stadsdelen kan tillgodoses i ett längre tidsperspektiv och att en större förskolegård kan tillskapas.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på det aktuella tilläggsavtalet till markanvisningsavtal samt markanvisningsavtalet då de behövs för den fortsatta planeringen av projektet. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i området och bidra till att en större förskolegård till en befintlig förskola kan tillskapas. Projektet bidrar även till att stadsdelens framtida behov av förskoleplatser tillgodoses.

Slut