



Per-Bruno Wisth
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 10
perbruno.wisth@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-08-24

Markanvisning för bostadsändamål vid Rubinvägen i Solberga till AB Stockholmshem.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål vid Rubinvägen i Solberga till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

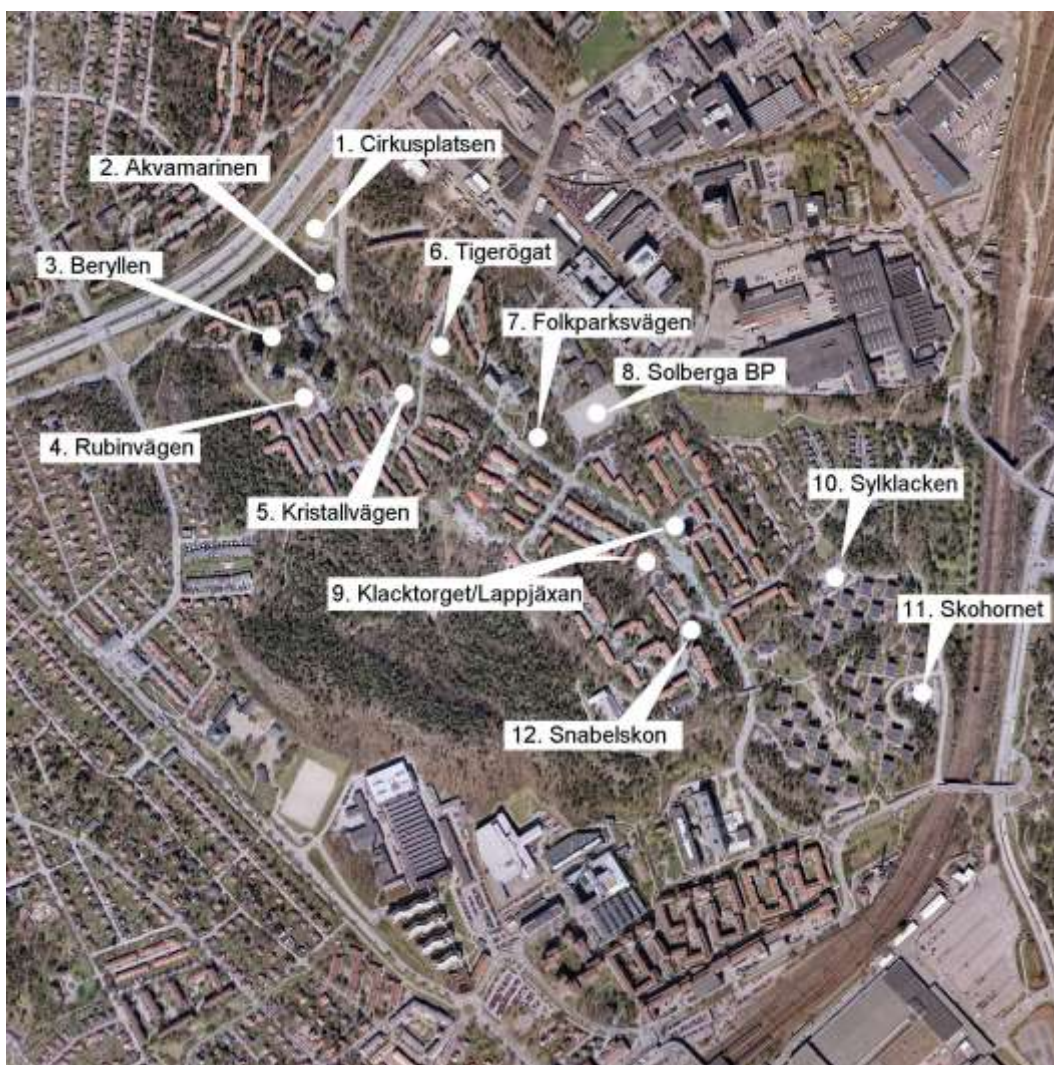
AB Stockholmshem har ansökt om en markanvisning för två punkthus och tre skivhus med ca 100 lgh med tomträtt vid Rubinvägen i Solberga. Projektet ingår i det ”Program för nybebyggelse i Solberga” som Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrkte 2005-04-05. Projektet förutsätter att befintlig kraftledning läggs i tunnel, vilket beräknas vara klart hösten 2011. Stadens investeringsutgifter bedöms ligga i nivå 2 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bakgrund

En ”Idekatalog för ny bebyggelse i Solberga” sammanställdes av dåvarande gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret. Där föreslogs för Solberga 11

utbyggnadsområden med totalt ca 600 lgh, samt ett kontor (område nr 1, se nedan). Gatu- och fastighetsnämnden godkände ”idékatalogen” 2004-05-04 och anvisade 6 av dessa områden med totalt ca 260 lgh. Markanvisningarna var 33 lgh till Stockholms hem (nr 6 och nr 12), 41 lgh till Alliance Fastighetsutveckling (nr 2), 90 lgh till Svenska Bostäder (nr 10 och nr 11) samt 92 lgh till NCC (nr 9). Alla dessa områden är nu bebyggda.

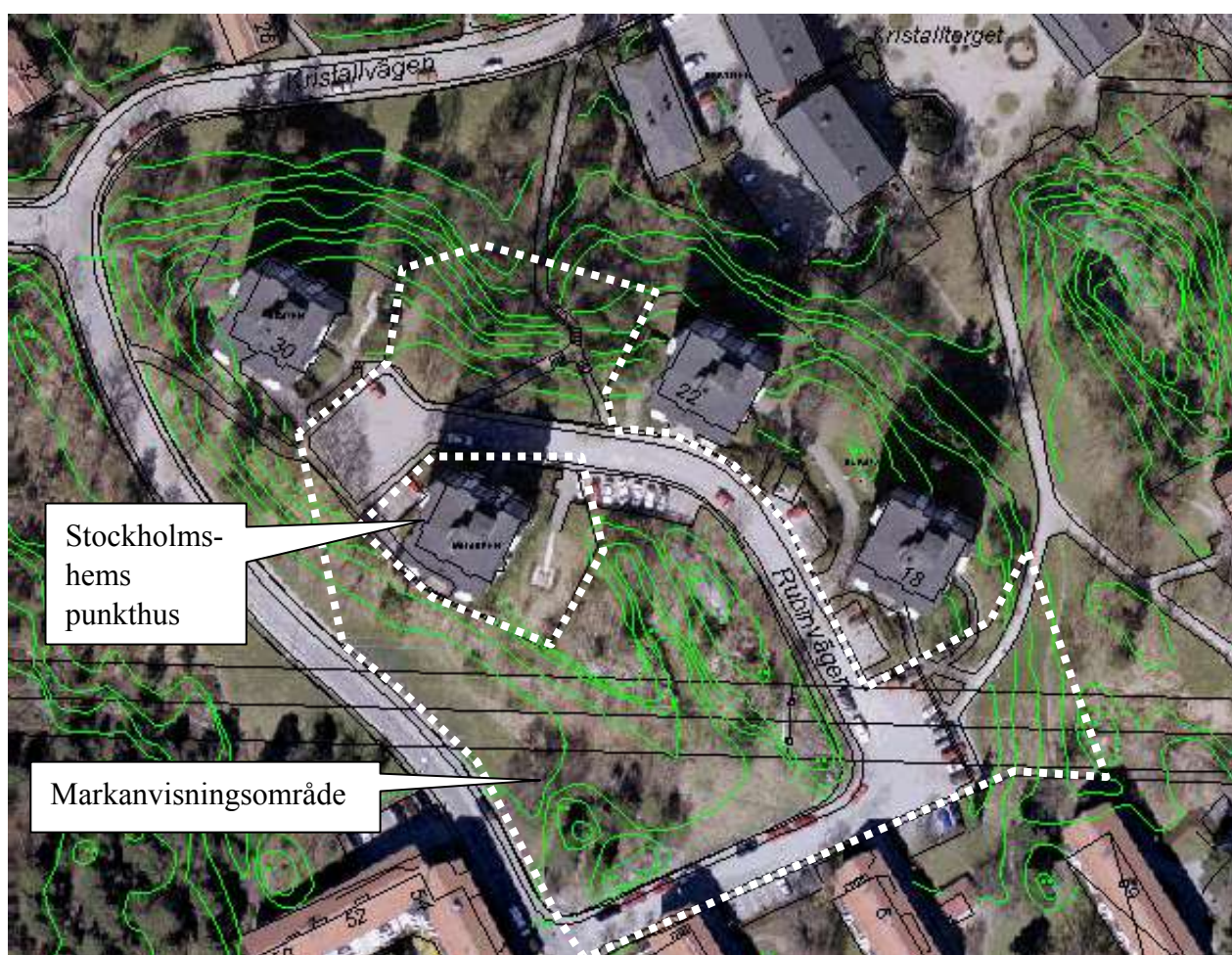
De återstående utbyggnadsområdena (nr 4, 5, 7 och 8) förutsätter att befintlig kraftledning genom Solberga läggs i tunnel, vilket planeras vara klart hösten 2011.



Ortofoto ur ”Program för ny bebyggelse i Solberga, januari 2005”

För område nr 4, Rubinvägen, har AB Stockholmshem inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i storleksordningen 100 lägenheter.

Områdena ligger inom fastigheten Västberga 1:1 och är enligt gällande detaljplan avsett som parkmark. Kringliggande bebyggelse består av 4 punkthus och några skivhus som alla ägs av Stockholmshem, som även äger kvarteretsmarken.



Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat

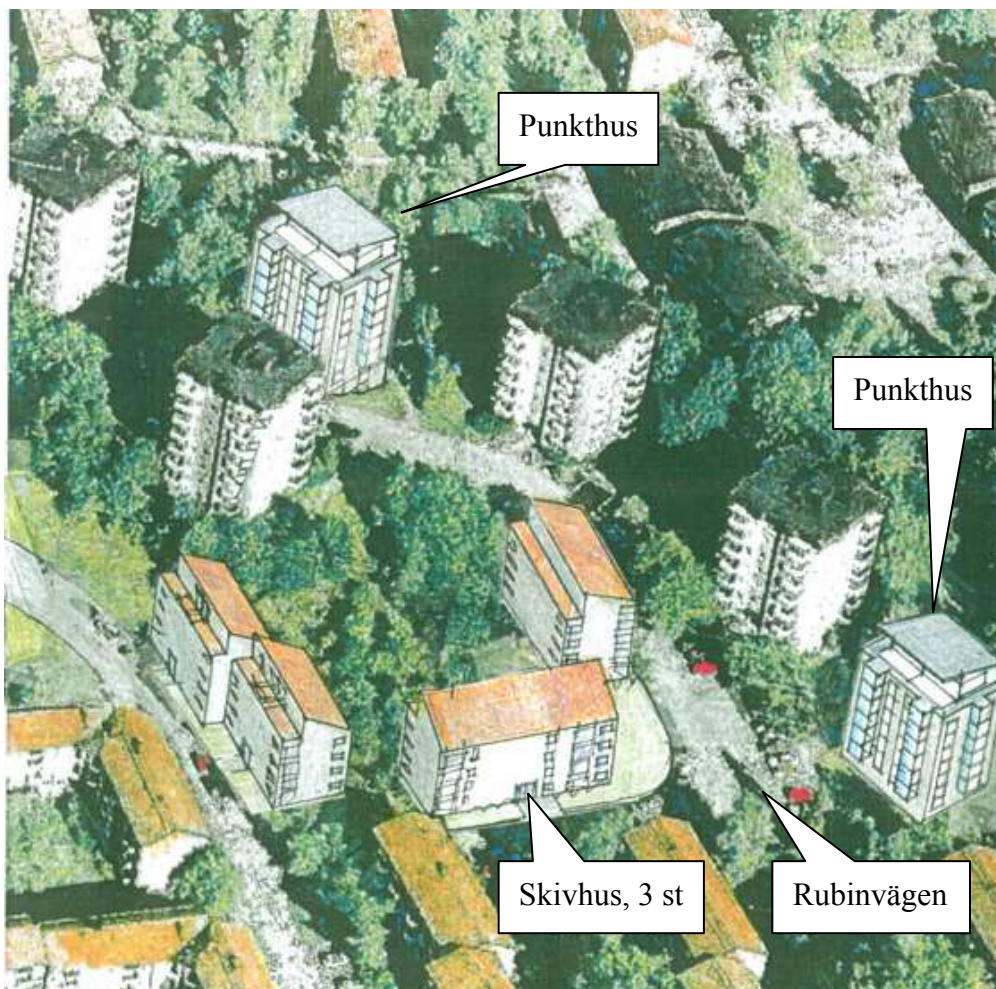
Tidigare beslut

”Idekatalogen” fick sedan namnet ”Program för ny bebyggelse i Solberga” och Gatu- och fastighetsnämnden remissbehandlade och tillstyrkte denna 2005-04-05. I programmet föreslås att den nu aktuella Rubinvägen kompletteras med två punkthus.

Utbyggnadsförslag

Stockholmsshems förslag innehåller nybyggnation med två punkthus och därtill tre skivhus som tillsammans rymmer i storleksordningen 100 lägenheter.

Stockholmshem avser att upplåta lägenheterna med hyresrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Skissförslag

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Rubinvägen avses läggas på kvartersmark och tomtmarken avses upplåtas med tomträtt. Den föreslagna bebyggelsen blir starkt integrerad i den redan befintliga bebyggelsen, vilken ägs av Stockholmshem,

varför en markanvisning till bolaget ger betydande samordningsfördelar vad gäller anordnande av parkering, skötsel av grönytor mm.

Under de senaste åren har Stockholmshem fått 9 markanvisningar i Stockholm om totalt 568 lägenheter.

Även byggbolaget Wallenstam har sökt markanvisning för det aktuella området och kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag om annan markanvisning till bolaget.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stockholmshem avser att upplåta bostäderna med hyresrätt, varför marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, kan upplåtas med tomträtt.

Investeringsmålet är främst att tillskapa i storleksordningen 100 lgh.

Inkomsterna gäller tomträttsavgäld från Stockholmshem med ett nuvärde motsvarande ca 23 mnkr.

Anslutningsavgifterna blir ca 0,9 mnkr. Till detta kommer viss ledningsflytt, iordningställande av parkmark mm. Den totala investeringsutgiften för staden bedöms ligga i nivån 2 mnkr.

De framtida driftkostnaderna för Tk och SDF bedöms påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Stockholmshem. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på området.

Några markföroreningar bedöms inte förekomma men frågan får bevakas i det fortsatta arbetet.



-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det aktuella bebyggelseområdet består i huvudsak av ett bergsparti under kraftledningen. Frågan om eventuell grönkompensation får utredas i det fortsatta planarbetet och kan t.ex. gälla viss upprustning av kringliggande parkmark.

- Tillgänglighet

Marken är något kuperad varför tillgänglighetsfrågorna får utredas och lösas i den kommande planläggningen och exploateringen.

-Måluppfyllelse

Utbyggnadsförslaget ger bostäder i ett bra läge med utbyggd infrarstruktur och stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet ger ett positivt tillkott såväl lokalt, genom att ge underlag till befintliga skolor och närservice, och regionalt, genom att förstärka bostadsmarknaden.

-Påverkan på barn

Den föreslagna nybebyggelsen ger ett tillskott av stora lägenheter som underlättar för barnfamiljer att finna bostad inom området.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Stockholms hem sin byggstart till slutet av år 2011 och första inflyttning till år 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid beslut om försäljning av mark, preliminärt 3:e kvartalet 2010. Programremiss, inriktningsbeslut och genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och med Älvsjö stadsdelsförvaltning som 2009-02-04 informerat sin stadsdelsnämnd via nämndens tvärpolitiska grupp.



Planbeställning

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

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en bra bostadsmiljö med ca 100 lägenheter, vilket ger ett positivt tillskott till Solberga och utnyttjar befintlig infrastruktur.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut