

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2014-10-16

Exploateringsavtal med försäljning för bostäder inom Kabelverket 7 och 8 samt del av fastigheten Solberga 2:1 i Älvsjö med AB Nätverket, JM AB och AB Familjebostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal mellan exploateringsnämnden och AB Nätverket, JM AB och AB Familjebostäder avseende Kabelverket 7 och 8 samt del av Solberga 2:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 14,3 Mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Fastighetsägarna till Kabelverket 7 och 8 har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret tagit fram ett förslag till detaljplan som innehåller ca 580 lägenheter, lokaler för verksamheter i bottenvåningar, två förskolor, gata samt park. Detta är den första av tre etapper i enlighet med planprogrammet för Kabelverket mm om ca 1500 lägenheter. Huvudparten av marken är privat och

ett exploateringsavtal har tagits fram som bland annat reglerar att gata och park ska övertas av staden utan ersättning. Exploateringskontoret säljer även en del av Solberga 2:1 i enlighet med förslaget till detaljplan.

Fastighetsägarna ansvarar för uppförande av anläggningar på den privat ägda marken som enligt den nya detaljplanen ska bli allmän platsmark varför exploateringskontoret totala investeringsutgiften inte bedöms bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 14,3Mmnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-10-08.

Kontoret ser positivt på projektet.



Detaljplaneområdet

Bakgrund till överenskommelsen

Fastighetsägarna till Kabelverket 7 och 8, Nätverket AB, JM AB samt Familjebostäder, ansökte om planändring hos Stadsbyggnadsnämnden som i beslut den 2012-01-19 gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett planprogram för kvarteret Kabelverket i stadsdelen Solberga. Programmet antogs 2012-12-13 och innehåller ca 1500 bostäder och förskolor, park och gator i tre etapper, tillika detaljplaner, varav denna är den första.

Trafikförvaltningen (SLL) har i förstudien ”Spårväg syd” utrett möjligheten att förbättra kollektivtrafiken mellan Flemingsberg och Älvsjö via Kungens Kurva. På sträckan Älvsjö – Fruängen finns två alternativ för spårdragning. Det ena alternativet går längs Älvsjövägen förbi planområdet medan det andra alternativet går den föreslagna vägen genom kvarteret Kabelverket 7 och 8. Detaljplaneförslaget är förberett för en eventuell spårdragning om Trafikförvaltningen väljer detta

alternativ. Trafikförvaltningen planerar att samråda om projekt Spårväg syd under 2015.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden gav den 2012-01-19 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett planprogram för kvarteret Kabelverket i stadsdelen Solberga. Samma nämnd beslutade 2012-12-13 att godkänna redovisningen av programsamrådet och låta påbörja detaljplanearbetet för den första etappen. Detaljplanen beräknas antas i Stadsbyggnadsnämnden 2014-11-20.

Exploateringsnämnden antog 2012-12-12 exploateringskontorets förslag till utredningsbeslut för planprogrammet samt beslöt att fortsätta utredningsarbetet för de kommande detaljplanerna för Kabelverket. Kontoret har enligt gällande delegation tidigare svarat på samrådsremissen för planprogrammet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal emellan Exploateringskontoret och fastighetsägarna har utarbetats som innebär att fastighetsägarna ansvarar för uppförande av alla anläggningar på den privatägda marken som enligt den nya detaljplanen ska överföras till allmän platsmark. Dessa blivande allmänna anläggningar skall överföras till staden utan ersättning. Exploateringsnämnden säljer samtidigt mark, inom del av Solberga 2:1, för ca 14,3 Mnkr till fastighetsägarna i enlighet med programmet och detaljplanens utformning.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-10-08. (dnr E2013-384-1893).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva 1006 kvm av del av Solberga 1:1 och Solberga 2:1 för 8500 kr per ljus BTA.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur uppförs av byggherren. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet bedöms innehålla mycket liten risk då fastighetsägarna står för all utbyggnad av allmän platsmark, i enlighet med stadens standard, som ska överlämnas till staden utan ersättning.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi bedöms vara god och kan finansieras inom nämndens budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet uppfyller målen om att förstärka Älvsjö som en tyngdpunkt, främja en levande stadsmiljö i hela staden, planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkering

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är rivning och sanering av befintliga byggnader samt markens föroreningshalter. Fastighetsägarna kommer att behöva sanera marken och kontroll sker via Miljöförvaltningen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då marken är privat sker grönkompensation inom projektet genom att en ny trädplanterad allé skapas och att en större park anläggs mot Solberga skogen. Projektet har utformats så att det ska underlätta spridningsvägar emellan Solbergaskogen och befintliga grönområden i Långbro.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

Tillgänglighet

Projektområdet har en jämn marknivå vilket gör att tillgängligheten avseende lutning klaras enligt Stockholms stads riktlinjer.

Påverkan på barn

En kartläggning av det befintliga området samt en bedömning av planförslaget påverkan för barn har tagits fram och bedömningen är att planförslaget tillför området många positiva inslag ur ett barnperspektiv, såsom större grön- och lekytor och säkrare gång- och cykelvägar.

Konstnärlig utsmyckning

Stockholm stad kommer inte att bidra med någon konstnärlig utsmyckning då projektet är på privat mark

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Risker och osäkerheter

Då exploateringen sker på privat mark och fastighetsägarna ansvarar för uppförande av alla anläggningar på allmän platsmark löper staden mycket liten risk. Exploateringskontorets personal måste dock kontinuerligt delta i genomförandeprocessen för att säkra att de anläggningar som skall övertas uppfyller staden uppsatta krav.

Information till andra förvaltningar

Berörda förvaltningar såsom, Exploateringskontoret, Trafikkontoret och Älvsjö stadsdelsförvaltning har deltagit i program- och detaljplanarbetet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger en stor mängd bostäder, parkrum och gator i en av stadens utpekade tyngdpunkter.

Slut