

Handläggare
Hannes Appelgren
08 508 266 77**Till**
Exploateringsnämnden
2017-11-09

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 intill kv Rosenstenen 1 i Solberga till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål 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
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
hannes.appelgren@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en strukturplan för att utreda hur Solberga kan förtätas med nya bostäder. Platsen har bedömts lämplig för exploatering. Bolaget bedömdes som lämpligt då de har befintliga fastigheter bredvid.

De föreslagna 80 hyreslägenheterna kan eventuellt byggas som Stockholmshus. Trolig hustyp är lameller.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Byggherren har valts genom direktanvisning.

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 6,3 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

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

Exploateringskontoret ser positivt på projektet.

Bakgrund till markanvisningen

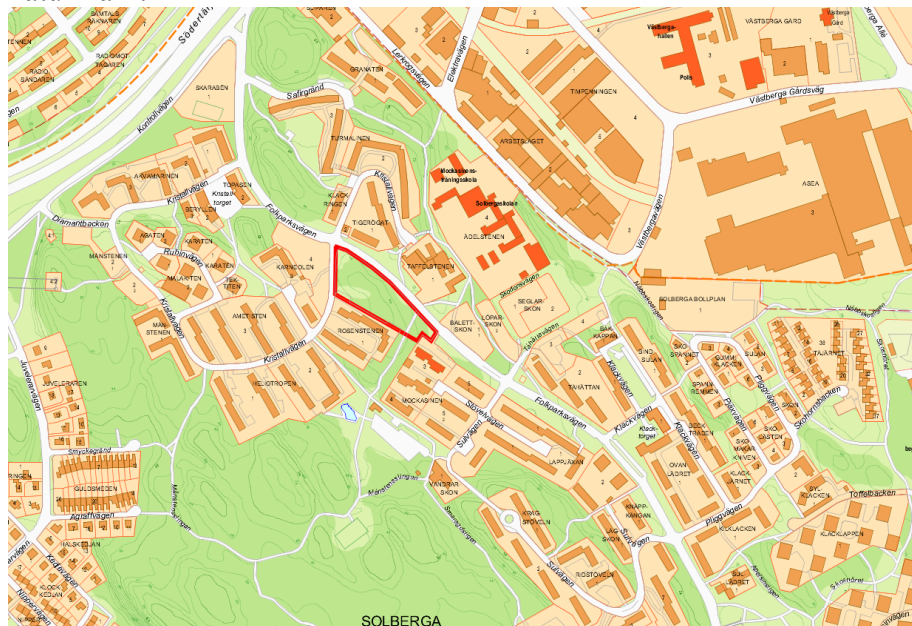
Solberga är ett bostadsområde utbyggt under framförallt 1950-talet. De södra delarna har bebyggts med punkthus och slutna kvarter under 1970/80-talen och ytterligare små förtätningar har gjorts under den senaste 10-årsperioden.

Området är idag relativt glesbebyggt och med husentréer vända bort från gatan har Folkparksvägen inte karaktären av central gata. Tanken med en förtätning längs gatan är, förutom ett stort tillskott bostäder, att skapa en stadsgata med liv och rörelse och ge underlag till ökat serviceutbud.

Flertalet byggherrar har visat intresse för att bygga i Solberga. Den aktuella marken ligger i anslutning till två fastigheter där Stockholmshem har markanvisning på en och är ägare till den andra. Stockholmshem bedöms därför vara lämplig byggherre. Stockholmshem har markanvisning på Karneolen där ca 70 Stockholmshus ska byggas. Karneolen och Rosenstenen kan

komma att byggas samtidigt för att effektivisera byggprocessen. De föreslagna bostäderna kan föreslås byggas som Stockholmshus.

Platsen är idag inte planlagd utan är en del av stamfastigheten Västberga 1:1. Området är obebyggt och består av lätt kuperad naturmark.



Upplåtelseformer i området för bostäder består till 53,3% allmännyttan, 6,4 % övriga hyresrätter och 40,3% bostadsrätter. 80 % av lägenheterna i Solberga är 3 rum och kök eller mindre. (källa: statistik.stockholm.se).

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 80 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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. Parkering ska lösas i garage.

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.

Kostnader i form av lednings- och nätstationsflytt tillkommer. Ytterligare kostnader tillkommer i form av en geoteknisk undersökning av marken samt en utredning av grundvattnet i planprocessen. Om utredningarna visar att marken respektive grundvattnet skulle vara förorenat kan det resultera i ökade utgifter.

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

Projektet är en del av att uppfylla bostadsmålet och att bygga i kollektivtrafikhöga lägen. Bostäderna föreslås genomföras som Stockholmshus. Projektet bidrar till att markanvisa till de kommunala bostadsbolagen samt till målet att hälften av alla markanvisningar ska vara hyresrätter.

Projektet bidrar till att främja en levande stadsmiljö.

Lokaler

I dagsläget är det inte slutligen bestämt om projektet genomförs som Stockholmshus. I det fall det inte blir Stockholmshus behöver kontakt tas med stadsdelsförvaltningen och socialförvaltning angående bostäder enligt LSS och SoL.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. I nuläget bedöms det inte vara en risk att grundvattnet är förorenat emellertid bör en utredning göras i planprocessen för att säkerhetsställa det.

På den befintliga plats nätstationen står kan det ha legat en bensinstation tidigare. Vid flytt av nätstation ska geotekniska prover tas för att säkerhetsställa skicket på marken.

Kontorets bedömning är att det i planeringsskedet behöver utredas vilken påverkan exploateringen kan få på det gröna och rekreativa sambandet, samt på habitatnätverken då det ligger i närheten av Solbergaskogen som är livsmiljö för skyddsvärda arter. I och med att platsen består utav hållmark med äldre tallar behöver en utredning om grönkompensation göras i planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 stads 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 planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har relativt små terrängskillnader.

Påverkan på barn

GC-stråket i den östra delen av det markanvisade området används dagligen av skolbarn som rör sig mellan Solbergaskolan norr om det markanvisade området och parkleken Kristallen som är beläget söder om det markanvisade området. I planprocessen behöver det utredas hur barnen fortsatt kan röra sig enkelt mellan skolan och parkleken.

Konstnärlig utsmyckning

Projektet bedöms vara för litet för att använda ekonomiska resurser för konstnärlig utsmyckning.

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 planerar Bolaget sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt Q1 2019. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q1 2019.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Under det planerade markanvisningsområdet ligger en kraftledningstunnel. Tunneln ligger ca 35 m under mark. Under planprocessen behöver skyddsbestämmelser för sprängning utredas.

Om geotekniska prover visa att marken är förorenad kan det öka utgifterna i projektet. Samma förutsättning gäller för utredningen om grundvattnet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

I dagsläget är det inte slutligen bestämt att projektet genomförs som Stockholmshus. Om det visar sig inte bli Stockholmshus behöver kontakt tas med Älvsjö stadsdelsförvaltning samt med socialförvaltningen för att utreda deras behov enligt LSS samt SoL, samt behovet av övriga kommunala lokaler.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förtätningen i Solberga har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Med ett ökat antal bostäder längs områdets huvudgata ökar både säkerheten och underlaget för service i området. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret ställer sig positiva till projektet.

Slut