



Handläggare: Per-Bruno Wisth
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 10
perbruno.wisth@gfk.stockholm.se

2004-03-01

Dnr 04-511-778

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Tänkbar mark för bostadsbebyggelse mm i Solberga och
markanvisningar till AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder,
NCC AB samt Byggmästaren U J Johansson AB. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande redovisning och ger kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med idékatalogens förslag enligt kontorets utlåtande.
2. Nämnden markanvisar på två år områden i anslutning till Beryllen 2, Tigerögat 1, Ovanlädret 1 samt Snabelskon 7 till AB Stockholmshem.
3. Nämnden markanvisar på två år Sylklacken 1 och Skohornet 2 till AB Svenska Bostäder.
4. Nämnden markanvisar på två år Lappjäxan 2 till NCC AB.
5. Nämnden markanvisar på två år Akvamarinen 1 till Byggmästaren U J Johansson AB.
6. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för anvisningarna enligt sedvanliga villkor. Inriktningsbeslut.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har i samarbete med Älvsjö stadsdelsförvaltning inventerat stadsdelen Solberga i syfte att finna lämplig mark för ny bostadsbebyggelse. Inventeringen har utmynnat i förslag till ny bebyggelse på 11 platser, varav sju där program och planarbete kan påbörjas omedelbart. Återstående fyra platser förutsätter att den kraftledning som går genom centrala Solberga läggs i tunnel, vilket beräknas vara genomfört tidigast 2009. Totalt innebär det att närmare 700 lägenheter kan tillskapas varav ca hälften är beroende av kraftledningens tunnelförläggning.

Utgångspunkt för placeringen av bebyggelsen har varit den landskapsanalys som gjorts för stadsdelen. Bebyggelsens utformning har sedan anpassats till befintlig bebyggelse, som främst består av lamellhus och enstaka punkthus. En studie av en möjlig sträckning av en snabbspårväg Älvsjö-Årsta har också gjorts.

Stadsdelen domineras av flerbostadshus med många smålägenheter. I den aktuella delen av Solberga ägs och förvaltas dessa av Stockholms hem och Svenska Bostäder. Då ingen utbyggnad skett under senare år har stadsdelens service successivt uttunnats.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar anvisa mark för ca 75 lägenheter i anslutning till fastigheterna Beryllen 2, Tigerögat 1, Ovanlädret 1 samt Snabelskon 7 till AB Stockholms hem, ca 150 lägenheter inom Sylklacken 1 och Skohornet 2 till AB Svenska Bostäder, ca 80 lägenheter inom Lappjäxan 2 till NCC AB samt ca 45 lägenheter i kvarteret Akvamarinen 1 till Byggmästaren U J Johansson AB.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har i samarbete med Älvsjö stadsdelsförvaltning inventerat stadsdelen Solberga i syfte att finna lämplig mark för ny bostadsbebyggelse. Stadsdelen Solberga ligger mellan Västberga industriområde och Älvsjövägen och mellan E4:an och Södra stambanan. Den aktuella inventeringen har koncentrerats till centrala Solberga d v s det område som ligger nära Folkparksvägen, norr om Solbergaskogen. I inventeringen har även ingått den mark som ligger under den befintliga kraftledningen som går genom centrala Solberga. En tunnelförläggning av denna kraftledning, för sträckan Skanstull-Solberga, utreds f n i ett särskilt ärende. Först när beslut är fattade om en tunnelförläggning blir markanvisningar aktuella även för denna mark. En tunnelförläggning kan tidigast vara genomförd och i drift 2009.

-Landskapsanalys

Utgångspunkten för inventeringen är en detaljerad landskapsanalys som gjorts för stadsdelen. Landskapsanalysen behandlar områdets grönstruktur avseende värdefulla vegetationselement som naturmark, skogsbryn, öppna gräsytor mm samt viktiga landskapselement som bergbranter, barriärer, kraftledningar, landmärken mm. Analysen beskriver även befintliga kommunikationer, gång- och cykelvägnät, allmänna anläggningar med skolor, lekparker, bollplaner mm. Även befintlig bebyggelsestruktur med främst smalhus och låga punkthus redovisas samt kulturmiljöerna, som främst består av äldre gravfält. I en sammanfattning redovisas de känsliga och värdefulla biotoperna på en analyskarta.

Landskapsanalysen pekar ut 11 tänkbara utbyggnadsområden där man redovisar en fördjupad miljöbedömning. Dessa områden har sedan studerats vidare. Ett utpekade område under kraftledningen har dock utgått då det blir ersättningsyta för en bollplan som föreslås bebyggas när ledningen i framtiden läggs i tunnel. Solbergaskogen och gravfälten i södra Solberga berörs inte av något förslag. (Observera att projektets numrering i landskapsanalysen resp. idékatalogen inte sammanfaller). Ett utdrag av landskapsanalysen biläggs. **Bilaga 1.**

-Snabbspårväg

Scandiakonsult gjorde år 2002, på uppdrag av bl a staden, en sträckningsstudie för Spårväg Syd (Älvsjö-Skärholmen-Flemingsberg). Som en komplettering har Scandiakonsult sedan studerat en fortsatt dragning av snabbspårvägen från Älvsjö till Årsta (Liljeholmen/Gullmarsplan) via Solberga och Västberga, med en sammankoppling med Tvärbanan.

Bilaga 2.

Den föreslagna bebyggelsen i Solberga har placerats så att den inte skall försvåra en ev. framtida dragning av en snabbspårväg. Föreslagen linjesträckning följer stambanan norrut från Älvsjö station, svänger västerut och längs Folkparksvägen fram till Sulvägen där den svänger ner till Västberga. Genom Västberga har ett flertal alternativa dragningar studerats. Linjesträckningen går även att kombinera med en avgrening av snabbspårvägen mot Skarpnäck, vilket dock inte studerats inom ramen för detta arbete. Utredningen visar att det är praktiskt möjligt med en spårväg genom Solberga och den skulle samtidigt ge Västberga en större utvecklingspotential. Enligt regionplanekontorets trafikanalys bedöms sträckningen ge en trafikström på 1000 – 1800 resande maxtimmen.

-Befintlig bebyggelse

Stadsdelen inrymmer ca 3 200 lägenheter varav 2 950 (92%) i flerbostadshus och 250 (8%) i småhus. Flerbostadshusens upplåtelseform (exklusive kategoribostäder) är ca 2 550 hyresrätter (92%) och 200 bostadsrätter (8%). Hyresrättslägenheterna i den aktuella delen av Solberga ägs och förvaltas i huvudsak av Stockholms hem och Svenska Bostäder.

Inga markanvisningar har skett under senare år inom stadsdelen men JM har ett pågående bostadsprojekt där Solberga fd sjukhem byggs om för

bostadsändamål och kompletteras med ny bebyggelse med sammanlagt ca 250 lägenheter i bostadsrättsform. Detta projekt som ligger vid Älvsjö centrum, men administrativt hör till Solberga, har inte hunnit komma med i den lägenhetsstatistik som redovisats ovan. Centrala delen av Solberga redovisas på nedanstående figur.



Utbyggnadsförslag

Med landskapsanalysen och spårvägsutredningen som underlag har en idékatalog sammanställts där 11 utbyggnadsområden föreslås, varav ett område gäller kontor/hotell (område 1) medan övriga 10 gäller bostadsbebyggelse, se Idékatalogen. **Bilaga 3.**

Förslaget innehåller totalt närmare 700 lägenheter i flerbostadshus. Av dessa är ca 350 lägenheter inte berörda av den kraftledning som går genom Solberga och dessa föreslås därför markanvisas.

De föreslagna markanvisningarna fördelas så att Stockholmshem och Svenska Bostäder får ca 75 resp. 150 lägenheter i hyresrätt och NCC och Byggmästaren U J Johansson AB får ca 80 resp 45 lägenheter vilka man önskar upplåta med bostadsrätt.

Stockholmshem föreslås anvisas mark i anslutning till fastigheten Beryllen 2 (område 3 i idékatalogen) där ett vinklat 2- till 3-våningshus kan uppföras förutsatt att Stockholmshems befintliga tvättstuga kan rivas och ersättas. Vidare anvisas mark i anslutning till Tigerögat 1 (område 6), där befintlig kiosk måste evakueras, samt på Klacktorget vid fastigheten Ovanlädret 1 (del av område 9), där en mindre flyttning av Klackvägen och ev. ledningar måste ske.

Stockholmshem har utöver idékatalogens projekt föreslagit ytterligare en bebyggelse norr om Snabelskon 7, ett punkthus med ca 25 lägenheter (som

markerats som nr 12). Kontoret anser att även detta projekt bör prövas förutsatt att parkeringen kan lösas och bebyggelsen inplaceras i överensstämmelse med det rådande samspelet mellan grönstruktur och bebyggelse, som redovisas i avsnittet landskap och bebyggelse, enligt idékatalogen.

Svenska Bostäder föreslås anvisas Sylklacken 1 (Område 10) och Skohornet 2 (Område 11). Dessa områden är parkeringsytor som idag upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

NCC föreslås anvisas Lappjäxan 2 (Område 9) som idag innehåller ett daghem som måste evakueras liksom en intilliggande kiosk vid Folkparksvägen.

Byggmästaren U J Johansson föreslås anvisas Akvamarinen 1 (område 2). Fastigheten är till mindre del utarrenderad för parkeringsändamål



- | | |
|---|---|
| 1. Område vid Akvamarinen (Cirkusplatsen) * | 6. Tigeröгат* |
| 2. Akvamarinen 1* | 7. Kraftledningsgata vid Folkparksvägen |
| 3. Område vid Beryllen* | 8. Solbergaskolan (bollplan) |
| 4. Kraftledningsstråk vid Rubinvägen | 9. Klacktorget* |
| 5. Kraftledningsstråk vid Kristallvägen | 10. Sylklacken 1* |
| | 11. Skohornet 2* |
| | 12. Snabelskon 7* |

* Platser som inte berörs av tunnelförläggningen av kraftledningen.

Konsekvenser

-Markupplåtelse

Marken för hyreslägenheterna skall upplåtas med tomträtt.

För bostadsrättslägenheterna gäller att byggherren efter fastighetsbildning antingen skall förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark för bostadsrätter till marknadspris eller - för den händelse staden beslutar att upplåtelse med tomträtt skall ske för projekt med bostadsrätt - erhålla marken med tomträtt enligt av kommunfullmäktige beslutade regler som gäller vid upplåtelsen.

Om kommunfullmäktiges beslut innebär att både försäljning och tomträttsupplåtelse för bostadsrätter är möjlig äger staden rätt att välja om marken ska upplåtas med tomträtt eller säljas.

Ekonomi

Ca hälften av den föreslagna bebyggelsen föreslås markanvisas. Det är den del som är oberoende av den kraftledning som går genom Solberga. För den del av bebyggelsen som berörs av ledningen får nödvändiga politiska beslut inväntas innan några markanvisningar sker.

De ekonomiska konsekvenserna kan för närvarande bara preliminärt bedömas. Ekonomin för de olika projekten kommer att utredas i det fortsatta arbetet. Främst gäller det evakueringskostnader för en barnstuga i kv Lappjäxan 2 och en intilliggande kiosk samt ytterligare en kiosk i kv Tigeröгат 2. Stockholmshem ska evakuera en tvättstuga på sin fastighet Beryllen 2. Dessutom kräver den föreslagna bebyggelsen på Klacktorget, vid kv Ovanlädret, en viss justering av Klackvägen som också kan föranleda att ledningar måste flyttas. Alla dessa konsekvenser får studeras vidare i det kommande detaljplanearbetet.

De ekonomiska förutsättningarna för en tunnelförläggning av kraftledningen behandlas i ett särskilt ärende. Projektering för en tunnelförläggning har påbörjats men ett genomförandebeslut i fullmäktige kan komma först till hösten 2004. Målsättningen är att en tunnelförläggning ska kunna genomföras så att driftstart kan ske om möjligt 2009.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en landskapsanalys, ett utdrag biläggs (se bilaga 1) och en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planeringen av bebyggelsen är hur de aktuella ytornas lokala rekreativvärde samt värdefulla träd i möjligaste mån skyddas, därtill bör bullernivåerna i anslutning till kv Akvamarinen beaktas.

Kontoret anser det dock möjligt att exploatera de redovisade områdena

under förutsättning att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden.

Trots att det i huvudsak är park och naturmark som tas i anspråk anser kontoret att de utvalda platserna är lämpliga för bostadsbebyggelse och att bebyggelsekaraktären och grönstrukturen i Solberga går att behålla.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Två av den för bebyggelse föreslagna markområdena är idag hårdgjorda ytor som är upplåtna för parkering, ett är hårdgjord torgyta medan övriga i huvudsak är grönytor på kvarters-, park- eller naturmark. För att kompensera de grönytor som tas i anspråk för exploateringen föreslås förutom att vegetationen mäts in och försök görs att spara de värdefullaste träden, medel avsätts inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden upprusta näraliggande park- och naturmarksområden samt torg och allmänna platser. Exempel på detta är en upprustning av Klacktorget och Kristalltorget samt lekplatsen Kristallen, förbättring av gång- och cykelvägnätet samt röjning och gallring i naturmarken.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten i området brister främst vad gäller hiss försörjning av lägenhetsbeståndet. Andelen hiss försörjda lägenheter kommer att öka med den föreslagna bebyggelsen

-Måluppfyllelse

Projektet är i linje med målet att öka bostadsbyggandet och skapa sysselsättning i Stockholm. Bebyggelsen kan utnyttja befintlig infrastruktur och stadens driftskostnader påverkas marginellt.

Genomförande och tidplan

Projektet har ännu inga upprättade tidplaner men kontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta kan en byggstart ske tidigast 2006 med första inflyttning ett år senare.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen som beräknas ske senare under detta år. När tomträtts- eller köpeavtalet är träffat med exploatören skall gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, vilket preliminärt kan ske under 2005.

Samråd och information till andra förvaltningar.

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har samarbetat med stadsdelsförvaltningen vid framtagande av den föreliggande idékatalogen.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att bebyggelseförslagen har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett område som redan har en utbyggd infrastruktur men där befintlig service behöver ett ökat underlag för att kunna behållas.

Det ekonomiska utfallet är ännu för tidigt att bedöma. De största osäkerheterna gäller de evakueringskostnader som kan bli aktuella för daghemmet, tvättstugan och de två kioskerna samt för ev justering av Klackvägen och åtföljande ledningsomläggningar. Dessa kostnader kommer kontoret att redovisa i kommande program- och planarbete.

Stadsdelens driftskostnader bedöms knappast att påverkas av den föreslagna bebyggelsen men konsekvenserna beträffande daghemmets evakuering får undersökas i det fortsatta arbetet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa föreslagna markanvisningsavtal.

SLUT