

2013-11-19

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2013-12-12

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga med PEAB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och PEAB avseende del av Västberga 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 34 Mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lunden
Enhetschef

Sammanfattning

PEAB AB önskar uppföra 60 lägenheter i tre lamellhus längs Kristallvägen vid Solbergaskogen. PEAB AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5950 kr per kvadratmeter ljus BTA. Försäljningsinkomster beräknas till ca 34 Mnkr.

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

Exploateringsnämnden godkände inriktningsbeslut för del av Västberga 1:1 2010-06-17. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt förslag till ny detaljplan och skickat det vidare för antagande i kommunfullmäktige, på grund av den lokala opinionen emot projektet.

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.

Förslag till nybyggnad är de tre lamellhusen med gröna tak

Bakgrund till överenskommelsen

Projektområdet ligger i kanten av Solbergaskogen, i korsningen mellan Kristallvägen och Diamantbacken invid kvarteret Månstenen. Exploateringen har gjorts möjligt tack vare Projekt Stockholms ström där en tunnel ersätter kraftledningen från Solbergaskogen till Gullmarsplan. Detta har skapat möjligheter att i Solberga föreslå bebyggelse om ca 450 lägenheter. Den tillkommande bebyggelsen är också en del i finansieringen av tunneln.

Exploateringskontoret genomförde våren 2010 en markanvisningstävling för projektområdet om ca 5000

kvadratmeter. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret bedömde att området rymde ca 100 nya lägenheter. Femton byggherrar lämnade anbud och Peab Bostad AB, som lämnade högst anbud med 5950 kr/m² ljus BTA, erhöll en markanvisning 2010-06-17.

Solbergaskogen är ett uppskattat grönområde i Solberga samt Älvsjö stadsdel varför protester emot projektet har framförts under planprocessen och bebyggelsen minskat i omfång och antal lägenheter ca 60 stycken.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände markanvisning och inriktningsbeslut för del av Västberga 1:1 2010-06-17. Stadsdelsnämnden avvisade markanvisningen i en särskild skrivelse 2010-06-21.

Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria för



planläggning 2011-03-31. Stadsbyggnadsnämnden godkände förslag till detaljplan 2013-10-17 och har sänt ärendet vidare till Kommunfullmäktige för antagandebeslut.

Detaljplaneområdet

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning samt markförsäljning mellan bolaget och staden. Överenskommelsen innebär att cirka ca 5785 kvadratmeter mark överlåtes med äganderätt till PEAB AB för en överenskommen köpeskilling om 5 950 kronor per kvadratmeter ljus BTA, prisläge mars 2010. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-06-09. (dnr E2010-385-822).

Bolaget ska återställa den körbara vägen upp till Solberga skogen där trafikkontoret har en teknisk anläggning för kraftledningstunneln.

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 marken för 5950 kr per ljus BTA.

Staden ska flytta en nätstation för ca 5 Mnkr men i övrigt väntas inga större utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet uppfyller målen att satsa på attraktiva tyngdpunkter och koppla samman stadens delar.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är en inventering av ekologiska värden som minskat exploateringen och att dagvattenhantering ska fördröjas i lokalt dike samt med sedumtak.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation kommer att ske genom att projektet bekostar stadsdelens önskemål om investeringar i Solbergaskogen och Kristallparken.

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 (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Inga allmänna vägar finns inom detaljplaneområdet. Från Kristallvägen finns en inspektionsväg upp till trafikkontorets anläggning för kraftledningstunneln vilken inte kommer att vara tillgänglig på grund av den naturliga bergskärningen.

Påverkan på barn

Naturmark med möjlighet till lek tas i anspråk men den negativa påverkan på barn bedöms bli marginell då mycket naturmark kvarstår i Solbergaskogen som helhet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer inget separat konstprojekt att genomföras då stadens investeringsbudget är försumbar.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017. Bolaget måste samordna sin entreprenad med Fortum Distribution AB som planerar att markförlägga den kvarstående luftburna kraftledningen från Bredäng till Solberga. Arbetena är tänkt att starta under 2015 med nedmontering av kraftledningen under 2016.

Risker och osäkerheter

Detaljplanen bedöms ha stor risk att överklagas vilket innebär förseningar för projektet och därmed byggstarten.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret samt trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet har minskat i omfång från 100 till 60 lägenheter på grund av lokal opinion och stadsdelsnämndens ogillande. Kontoret anser att projektet ger ett positivt tillskott av bostäder och som inte inkräktar på Solbergaskogens funktion som rekreationsområde. Den byggrätt som projektet tillskapar är även en del av finansieringen av nedgrävningen av kraftledningen från Solberga till Gullmarsplan.

Kontoret är positivt till exploateringen.

Slut