

**Handläggare**  
Hannes Appelgren  
08 508 266 77**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-06-14

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Västberga 1:1 och Solberga 1:1 intill Apelsinlunden i Solberga till Serneke Projektstyrning AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Västberga 1:1 och Solberga 1:1 till Serneke Projektstyrning AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefNina Morling  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 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, vid korsningen Folkparksvägen och Götalandsvägen, har bedömts

lämplig för exploatering om 80-100 bostadsrättslägenheter och i bottenvåning kommersiella lokaler om ca. 450 kvm.

Val av byggherre har skett genom en markanvisningstävling. Erfarna byggherrar har gått ihop med arkitektbyråer med unga ägare med syftet att främja nyskapande arkitektur och fördjupa samarbetet mellan unga arkitekter och erfarna byggherrar. Det vinnande förslaget i tävlingen lämnades in av Andreas Martin-Löf Arkitekter och Serneke Projektstyrning AB.

Serneke Projektstyrning AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15.000 kr per ljus BTA.

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 3,4 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 155,4 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-06-14.

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

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som är den del av att uppfylla bostads målet och förtäta områden i de utpekade tyngdpunkterna. Projektet bidrar även med att stärka det i översiktsplanen utpekade sambandet Älvsjö-Telefonplan.

## **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 tillskott av bostäder, att skapa en stadsgata med liv och rörelse och ge underlag till ökat serviceutbud. Detta projekt skapar en entré till Solberga och Folkparksvägen samt binder ihop den med centrala Älvsjö.

Flertalet byggherrar har lämnat markanvisningsansökan för den aktuella platsen.

Bolaget valdes genom en markanvisningstävling. Syftet med tävlingen var att gynna nyskapande arkitektur, bredda arkitektmarknaden och fördjupa samarbetet mellan byggherrar och unga arkitekter där de skulle bilda lag. Ansvariga arkitekter och arkitektsbolagets ägare fick båda ej vara över 40 år, och byggherren skulle vara erfaren.

Juryn bestod av sju personer från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, däribland stadsarkitekten.

Markanvisningstävlingen bestod av två faser. I fas ett lämnade 28 stycken tävlande lag in intresseanmälan där de redogjorde för konstellationen ung arkitekt erfaren byggherre. Av de 28 lagen valdes fyra ut för fas två.

I fas två skissade lagen utifrån de platsspecifika förutsättningarna. Den 23/4-2018 presenterade de sina bidrag för juryn vilka utvärderade respektive förslag och valde ett vinnande förslag.

Bolaget har inte tidigare fått några markanvisningar i staden.

Marken är avsedd för parkändamål enligt befintlig detaljplan men är att betrakta som naturmark då platsen består av orörd kuperad naturmark.

I Solberga består bostadsbeståndet till 93% av flerbostadshus och 7% av småhus. Ca 66% av det totala bostadsbeståndet består av 2 ROK eller 3 ROK. 60% av flerbostadshusen består av hyresrätter varav 53,3% tillhör allmännyttan. 40% av flerbostadshusen är bostadsrättsföreningar.

I Solberga pågår fyra exploateringsprojekt.

- Tåjärnet: Norr om Apelsinlunden markanvisades Stockholms hem ca 200 lgh hösten 2016. Byggstart planeras i detta skede till årsskiftet Q1-Q2 2020.
- Solberga Bollplan: Vid den mellersta delen av Folkparksvägen markanvisades Wallenstam och

Stockholmshem 2009 och 2014 totalt 300 lgh. Inflytt skedde vid årsskiftet 2017-2018.

- Rosenstenen: Beläget vid den norra delen av Folkparksvägen. 80 lgh markanvisades till Stockholmshem hösten 2017. Start-PM planeras till Q2-Q3 2018.
- Karneolen: Intill Rosenstenen. Ca 200 lgh markanvisades i slutet av 2015 till Stockholmshem. Byggstart Q3 2018.



Figur 1: Markanvisningsområdet markerat i rött.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 80-100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



*Figur 2: Ortofoto över markanvisningsområdet.*

Skisserna i förslaget nedan visar i stora drag projektets utformning.

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.





①

*Figur 3: Skiss av AML Arkitekter – Serneke Projektstyrning AB*

Följande huvudprinciper i markanvisningsavtalet ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Bolaget ska följa stadens hållbarhetskrav.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Bolaget ska följa den arkitektoniska inriktning som de presenterat i sitt tävlingsbidrag för fas 2 i markanvisningstävlingen för unga arkitekter.
- Bolaget förbinder sig att arbeta med arkitektfirman det skickat in tävlingsbidraget med, under de förutsättningar nämnda i inbjudan till markanvisningstävlingen, under projektets alla skeden, om inte annat överenskommes enligt §3 i markanvisningsavtalet.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-06-14.

## **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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 000 kr per ljust BTA.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Ekonomiska osäkerheter**

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

I dagsläget planeras inga arbeten på allmän platsmark kopplat till projektet. I detta tidiga skede är det dock svårt att fastställa att det inte blir allmän platsmark mellan huskropparna. Detta kommer att diskuteras närmare i planprocessen. Om det i planprocessen skulle visa sig att marken mellan huskropparna blir allmän platsmark kommer stadens utgifter att öka.

## **Slutsats-ekonomi**

Projektet bedöms ha en god ekonomi. Kontoret bedömer i detta tidiga skede att exploateringen med god marginal ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 80-100 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1458 lägenheter i bostadsrätt.

Projektet är en del av att uppfylla bostadsmålet och att bygga i kollektivtrafikhöga lägen. Det bidrar även till att stärka sambandet Telefonplan-Älvsjö genom att skapa en entré till Folkparksvägen.

## Lokaler

Kontakt har tagits med SDF och socialförvaltningen angående behoven av bostäder utifrån LSS och SoL. I dagsläget har det uttryckts ett behov på ca sex gruppboendestäder och ett gemensamhetsutrymme.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är omhändertagandet av dagvatten, då marken består av berggrund. Vidare bör projektet under planprocessens gång anpassas till den befintliga kulturmiljön då det är lokaliserat vid kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Inom projektet ligger en utpekad fornlämning som ska bevaras samt ett bevarandevärt ädellövsträd.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på ekologiska eller rekreativa värden och inte heller Stockholms grönsamband.

## 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 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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

### **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 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett beslut om försäljning av mark. Detta beräknas preliminärt ske Q1 2020.

### **Risker och osäkerheter**

Markförhållandena kan försvåra dagvattenhantering på kvartersmark. Byggherre och arkitekt har i preliminära skisser placerat angöring på allmän gata vilket trafikkontoret i första hand inte rekommenderar. Båda dessa frågor kommer att studeras närmare under detaljplanprocessen.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. De ställer sig positiva till projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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. Projektet binder samman Folkparksvägen med centrala Älvsjö och skapar en entré till Solberga. Detta ökar både säkerheten och underlaget för service i området.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Anbudsunderlag