

Handläggare
Vanja Westerlund
08-508 876 49**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Markanvisning för kommersiell verksamhet inom fastigheten Västberga 1:1 intill kvarteret Diamantsliparen i Solberga till Skanska Sverige AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kommersiell verksamhet inom fastigheten Västberga 1:1 intill kvarteret Diamantsliparen till Skanska Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castvall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Folkparksvägen är ett område uppfört främst under 50-talet och har förtätats i omgångar. Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret jobbat med områdesplanering och i detta arbete kommit fram till att den aktuella platsen bör kunna rymma en exploatering om ca 20 000 m² ljus BTA, vilket i denna markanvisning motsvarar ca 200-300 nya arbetsplatser. Flera byggherrar har visat intresse för platsen och val av byggherre har därför skett genom en anbudstävling för kommersiell användning med förutsättningen att staden kommer

att träffa markanvisningsavtal med det bolag som i sitt anbud lämnat den högsta tomträttsavgälden för framtida byggrätt uttryckt i kr/m² ljus BTA och år, och i övrigt uppfyller givna anbudsförutsättningar och kvalificeringskriterier. De inlämnade anbudena skulle innehålla ett till tre stycken referensprojekt och ett skriftligt koncept. Det skriftliga konceptet skulle beskriva den sökandes åtaganden för ett eventuellt projekt vid Norra Folkparksvägen.

Det vinnande förslaget lämnades in av Skanska Sverige AB.

Efter fastighetsbildning ska staden med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för 330 kronor per m² ljus BTA och år för kommersiella verksamheter till Skanska Sverige AB.

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 7,2 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

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

Exploateringskontoret ser positivt på projektet då platsen anses tillhöra det arbetsplatstäta området Västberga/Telefonplan. Projektet bidrar 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.

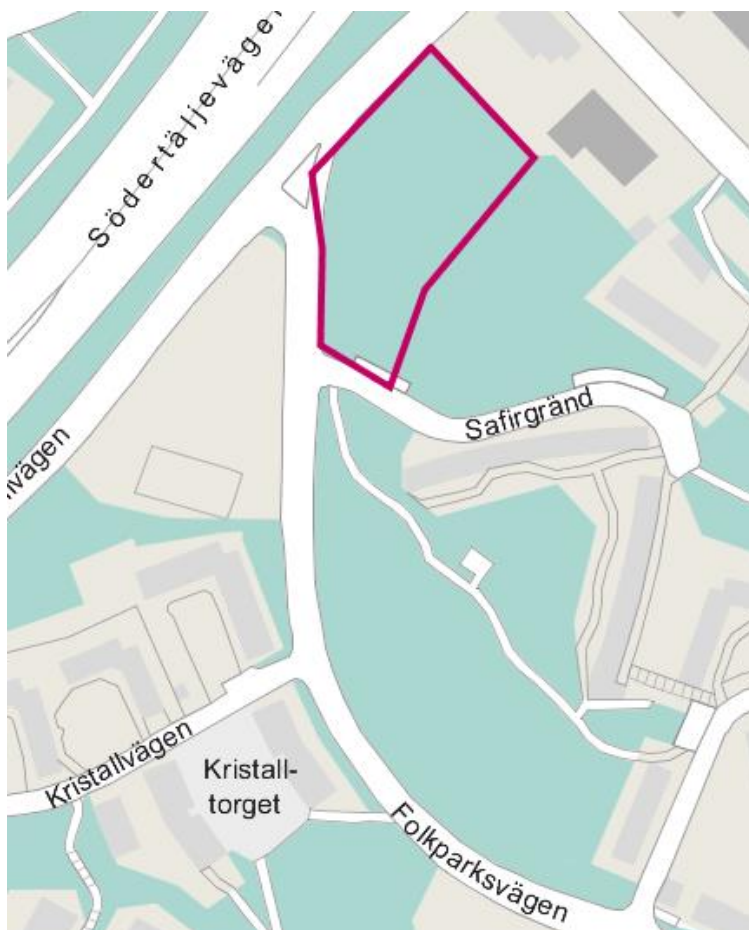
Solberga är idag relativt glesbebyggt och med husentréer vända bort från gatan har Folkparksvägen inte karaktären av central gata. Tanken med en förtätning längs gatan är, förutom ett tillskott av bostäder och arbetsplatser, att skapa en stadsgata med liv och rörelse och ge underlag till ökat serviceutbud. I anslutning till det aktuella området ligger verksamhetsområdet Västberga, där den västra delen ska utvecklas från ett industriområde till ett område med blandade verksamheter.

Flertalet byggherrar har lämnat markanvisningsansökan för den aktuella platsen. Bolaget valdes genom en anbudstävling.

Bolaget fick år 2017 en markanvisning om totalt cirka 30 000 m² ljus BTA kontor i Västberga, projekt Akrobaten.

Följande kommersiella projekt pågår i närområdet:

- Akrobaten, cirka 35 000 m² ljus BTA kontor, planstart planerad under 2020
- Kv Lönelistan, cirka 35 000 m² ljus BTA industri med inslag av kontor och handel, detaljplanen planeras antas under 2020
- Kv Arbetsstolen, handel i Västberga, detaljplanen vann laga kraft 2017-10-10



Figur 1: Markanvisningsområdet markerat i rött.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisningen omfattar cirka 20 000 m² ljus BTA för kommersiella verksamheter.

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.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-04-16.

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.

Efter fastighetsbildning ska staden med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för 330 kronor per m² ljus BTA/ år för kommersiella verksamheter till Skanska Sverige AB.

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.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att stärka sambandet Telefonplan-Älvsjö genom att skapa en entré till Folkparksvägen samt att skapa arbetstillfällen i söderort.

Arbetsplatser och lokaler

Markanvisningen syftar till att utöka andelen lokaler och främja verksamheter i söderort, samt att tillgodose söderort med ytterligare arbetstillfällen. Uppskattningsvis genererar denna markanvisning cirka 200-300 nya arbetsplatser.

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.

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 med högst 55 kWh/kvm och år enligt Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm

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 detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet

får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Älvsjö är andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta 20 % kvinnor och 13 % män.

Den aktuella delen av Folkparksvägen har i dagsläget naturklädda berg och naturmark på den östra sidan samt bebyggelse med relativt slutna bottenvåningar och förgårdsmark mot gatan på den västra sidan. Längs Folkparksvägen går huvudstråk för cykel. Folkparksvägen trafikeras av buss mellan Älvsjö station och Telefonplan med hållplats inom aktuellt område. Telefonplans tunnelbana ligger ca 800 m bort och Älvsjö pendeltågsstation ca 1800 m bort. Området ligger mellan Västberga handel och Kristalltorget. På båda platserna finns tillgång till kommersiell service men i olika skala. Föreslagen markanvisning innebär fler arbetsplatser i området, vilket kan ge större underlag för serviceverksamheter. Fler människor i rörelse till och från arbetsplatserna samt till hotellverksamhet innebär att vägen kan upplevas tryggare i jämförelse med dagsläget.

Fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

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 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Risker och osäkerheter

Markförhållandena kan försvåra dagvattenhanteringen på kvartersmark. Denna fråga kommer att studeras närmare under detaljplanprocessen.

Kommunikation

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

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 kommersiella verksamheter i arbetsplatsklustret Västberga/Telefonplan. Projektet binder samman Folkparksvägen med centrala Älvsjö och skapar en entré till Solberga. Detta ökar både säkerheten och underlaget för service i området.

Slut