



Kontaktperson

Jörgen Modig

Ytterstadsavdelningen

Telefon: 08-508 265 34

jorgen.modig@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-10-27

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten
Solhem 7:1 i Solhem till Viktor Hansson Fastigheter AB.
Inriktningsbeslut.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Solhem 7:1 till Viktor Hansson Fastigheter AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Tillsammans med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen och byggherren Viktor Hansson Fastigheter AB, har markkontoret diskuterat olika utbyggnadsförslag på Mellangårdens bollplan i Solhem, Spånga.

Exploateringen väntas ge ett tillskott på ca 25 radhus. Idrotten kompenseras genom att Gläntans IP anläggs med konstgräs. Föreslagen exploatering innebär även att en ny barnstuga kan uppföras invid Gläntans IP.

Radhusen avses upplåtas med äganderätt, varför kontoret föreslår att marken säljs till bolaget. Investeringsutgifterna uppskattas grovt till 11 mnkr, varav konstgräsplanen svarar för ca 7 mnkr. Intäkterna uppskattas till ca 17 mnkr.

Kontoret föreslår att marknämnden anvisar mark inom del av fastigheten Solhem 7:1 till Viktor Hansson Fastigheter AB för bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Bakgrund

Spånga IS har uppvaktat idrottsförvaltningen i hopp om att få konstgräs på den egna matcharenan Gläntans IP. Föreningen har inkommit med ett förslag som innebär att Mellangårdens bollplan bebyggs med bostäder och att intäkter från exploateringen bekostar en uppgradering till konstgräs på Gläntans IP. Idrottsförvaltningen ställer sig positivt till förslaget.

Byggherren Viktor Hansson Fastigheter AB (nedan kallad bolaget) har inkommit i februari 2004 med en ansökan om markanvisning för nya bostäder på Mellangårdens bollplan, inom fastigheten Solhem 7:1. Markkontoret och stadsbyggnadskontoret är positivt inställda till bolagets planer. Spånga – Tensta stadsdelsförvaltning har framfört önskemål om en ny barnstuga i stadsdelen.



Mellangårdens bollplan, som enligt kontoret föreslås bebyggas med bostäder.

Det föreslagna exploateringsområdet inramas av den omkringliggande villabebyggelsen samt Sörgårdsvägen i söder. Området utgörs dels av en grusplan, dels av plana gräsytor runt om. Området trafikförsörjs idag av lokalgatan Norrgårdsvägen. Enligt gällande detaljplan, Pl. 6132 från 1965, är det föreslagna exploateringsområdet avsett för idrottsändamål.

Solhem består i huvudsak av villa- och radhusområden från olika tidsepoker, från 1920-talet och framåt.

Tidigare beslut

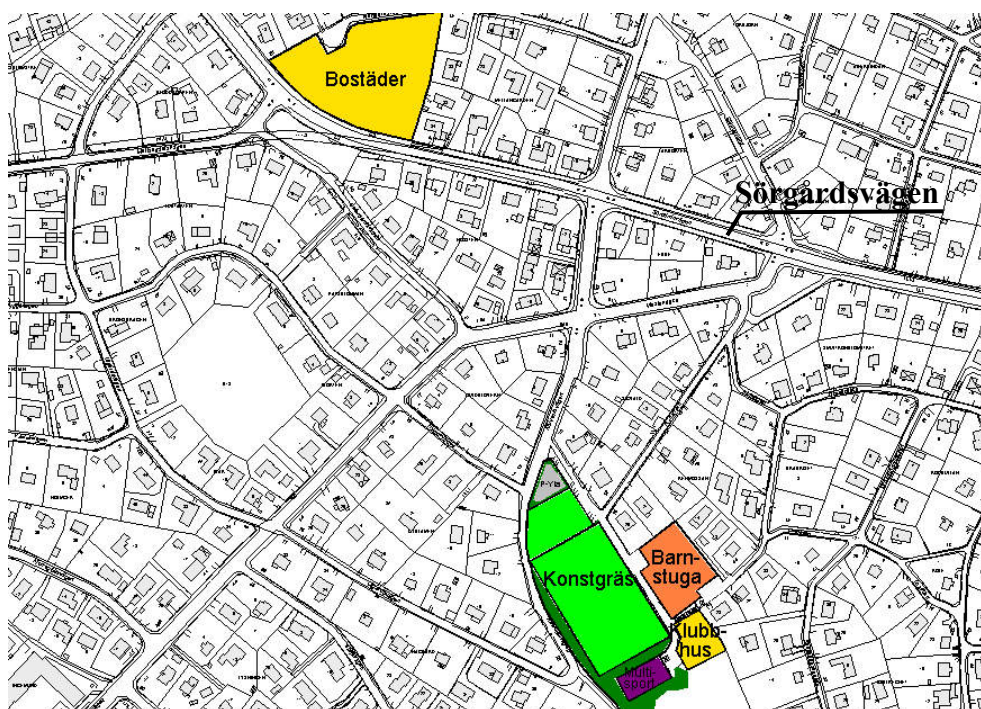
Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende för marknämnden.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Spånga – Tensta stadsdelsnämnd har fått en redogörelse av ärendet. Nämnden har gett förvaltningen i uppdrag att ta fram underlag för en ny barnstuga i området.

Utbyggnadsförslag

Idrottsförvaltningen förfogar idag över marken vid Mellangårdens bollplan. Förvaltningen är dock beredd att avstå området för ny bostadsbebyggelse om idrotten kompenseras. Markkontoret har tillsammans med byggherren Viktor Hansson och stadsbyggnadskontoret studerat olika utbyggnadsförslag. Exploateringen på Mellangårdens bollplan bedöms kunna inrymma ca 25 lägenheter, i form av radhus.



Konstgräs på Gläntans IP ersätter Mellangården. Ny barnstuga uppförs på Spånga IS tomt.

I dagsläget finns det ett stort behov av daghemsplatser i området, varför en ny barnstuga föreslås vid Gläntans IP. Barnstugetomten ägs av Spånga IS. Föreningen är dock intresserad av att sälja marken till staden. Vid eventuell marköverlåtelse kommer föreningen istället att erbjudas ett markarrende på idrottsförvaltningens mark vid Gläntans IP, så att ett nytt klubbhus kan uppföras. Stadsdelsförvaltningen beställer ny barnstuga av SISAB eller annan privat operatör. Marken till barnstugan föreslås upplåtas med tomträtt.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. Kontoret ber att få återkomma med ett mer detaljerat utbyggnadsförslag i samband med programremissen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut.

Lägenheterna planeras med äganderätt, varför kontoret föreslår att marken säljs till bolaget.

Bolaget har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 70 lägenheter. Markområdena är belägna i Mariehäll (Annedal) samt i norra delen av Hjorthagen.

För Mellangårdens bollplan saknas tidigare ansökningar om markanvisning.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget föreslås förvärva marken till marknadspris. Intäkter från exploateringen bekostar sedan en uppgradering till konstgräs på Gläntans IP samt inköp av mark för uppförande av en barnstuga i området. Projektets genomförande kan även medföra att lokalgatan Norrgårdsvägen måste breddas något.

Investeringsutgifterna uppskattas grovt till 11 mnkr, varav konstgräsplanen svarar för ca 7 mnkr. Övriga kostnader är bl.a. breddning av Norrgårdsvägen samt markköp av Spånga IS. Intäkterna uppskattas grovt till 17 mnkr, varav markförsäljning utgör den stora posten, ca 15 mnkr. Övrig intäkt är framtida tomträttsavgäld för barnstugan, vilken uppskattas till knappt 2 mnkr. Byggherren står för plankostnad och anslutningsavgifter för VA.

De framtida driftskostnaderna för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas endast marginellt av föreslagen exploatering. Idrottsförvaltningens driftskostnader för underhåll av idrottsplatser förväntas minska något.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bl.a. buller från den angränsande Sörgårdsvägen. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på den kringliggande bebyggelsen, även om trafiken på Norrgårdsvägen väntas öka något.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringsförslaget tar vissa gräsytor och den grusade bollplanen i anspråk. Gräsyterna föreslås till viss del kunna återanläggas då grusplanen försvinner och radhustomter tillskapas. Där utöver föreslås att buskar och träd planteras på för området gemensamma ytor. Vidare så kompenseras bollplanen genom att Gläntans IP förses med konstgräs.

-Tillgänglighet

Mellangårdens bollplan är belägen längs med Sörgårdsvägen. Markområdet är lättillgängligt från gatorna runt om. Området betjänas också av gång- och cykelvägar från bl.a. Spånga centrum.

Tillgången till kollektivtrafik bedöms som förhållandevis god. Stadsdelen kollektivförsörjs av SL:s bussar, vilka trafikerar Sörgårdsvägen mot Spånga station och Vällingby Centrum.

Krav kommer att ställas på bolaget att följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder. Nämndens handikappråd får möjligheten att yttra sig under planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor. Många barnfamiljer efterfrågar dessutom möjligheten att bo i villa/radhus. En nyproduktion av småhus i stadens utkanter kan generera lediga lägenheter i mer centrala lägen.

-Påverkan på barn

I den pågående planprocessen skall både privata och allmänna intressen vägas samman. Den planerade bebyggelsen skall utformas så att lektyr skapas. Vidare skall Norrgårdsvägen ses över, så att hastigheten hålls nere.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2008 och första inflyttning till år 2009.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv.2 2006. När köpeavtal är träffat med exploitören ska marknämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv.1 2007.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har arbetat fram exploateringsförslaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och idrottsförvaltningen. Alla är positivt inställda till projektet.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslås beställa ny plan hos stadsbyggnadskontoret. Byggherren tecknar därefter erforderligt planavtal samt står för plankostnaderna.

Kontorets synpunkter och förslag

Exploateringsprojektet kan bidra till att 25 nya bostäder tillskapas samt att stadsdelen Spånga får en ny konstgräsplan. Efterfrågan på villor och radhus är stor. En nyproduktion av småhus i stadens utkanter kan dessutom generera lediga lägenheter i mer centrala lägen. Förslaget innebär också att en ny barnstuga kan byggas i stadsdelen.

Frågeställningar kring grönkompensation, lekytor och buller bedöms kunna lösas under planprocessen. Vidare måste tillfartsväg till området studeras ytterligare. Lokalgatan Norrgårdsvägen kan behöva breddas något.

Kontoret bedömer att föreslagen exploatering kan ge ett mindre överskott till staden. Kostnaderna uppskattas grovt till 11 mnkr, varav anläggandet av konstgräsplan svarar för ca 7 mnkr. Intäkterna uppskattas till ca 17 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Solhem 7:1 i stadsdelen Solhem till byggherren Viktor Hansson Fastigheter AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolaget och beställa ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

SLUT