



Per-Bruno Wisth  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 263 10  
perbruno.wisth@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-10-22

## **Markanvisning för bostäder vid Solberga Bollplan i Solberga till NCC Boende AB, Wallenstam AB samt Stockholmshem AB. Inriktningsbeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål vid Solberga Bollplan i Solberga till NCC Boende AB, Wallenstam AB och Stockholmshem AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

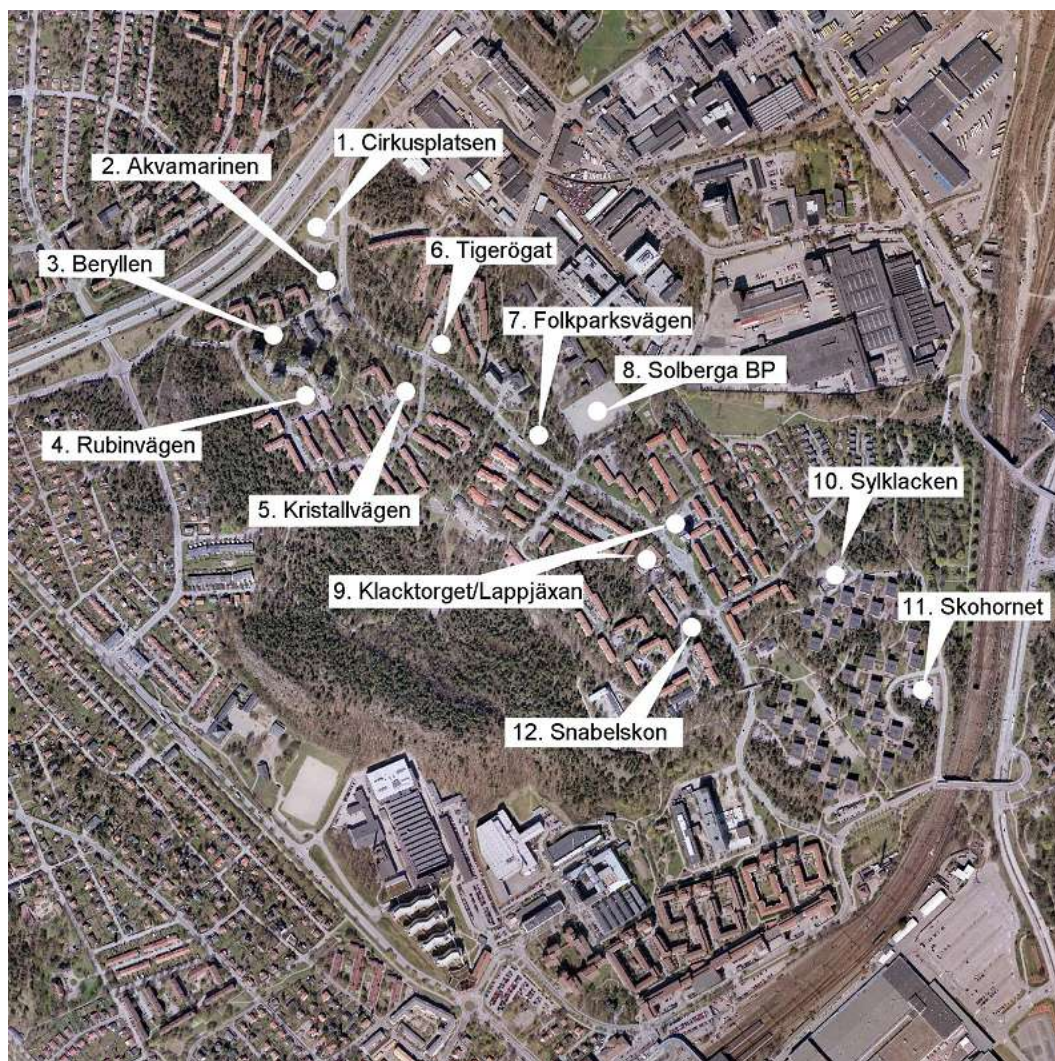
### **Sammanfattning**

I enlighet med ett tidigare redovisat ”Program för nybebyggelse i Solberga föreslår kontoret en markanvisning vid Solberga bollplan om totalt ca 325 lgh, fördelat med ca 155 lgh till NCC, ca 130 lgh till Wallenstam och ca 40 lgh till Stockholmshem. NCC avser upplåta med bostadsrätt varför marken kommer att säljas till marknadspris. Markförhandlingarna är dock framflyttade med hänsyn

till det osäkra marknadsläget och Expertrådet kommer därför att behandla ärendet senare. Stockholmshem och Wallenstam avser att upplåta med hyresrätt och marken upplåts därför med tomträtt. Projektet ger ett överskott med ett nuvärde om ca 59 mnkr. Kontorets investeringsutgifter bedöms därvid bli ca 14,5 mnkr. Till detta kommer idrottsnämndens utgifter om ca 20 mnkr för en ny 11-manna konstgräsplan som ersätter befintlig grusplan, vilket idrottsnämnden tillstyrkt i ett inriktningsbeslut 2009-09-15.

## Bakgrund

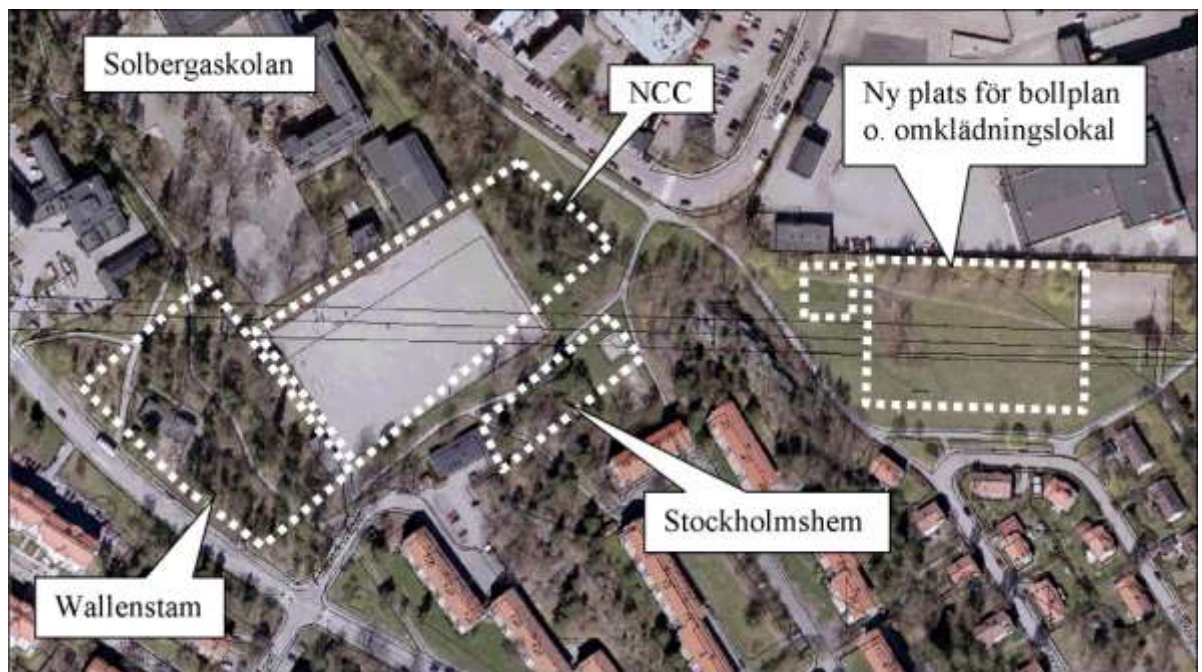
En ”Idekatalog för ny bebyggelse i Solberga” sammanställdes av dåvarande gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret, med föreslag till 11 utbyggnadsområden med totalt ca 600 lgh, samt ett område för kontor.



Ortofoto ur ”Program för ny bebyggelse i Solberga, januari 2005”

Gatu- och fastighetsnämnden godkände ”Idekatalogen” 2004-05-04 och markanvisade 6 områden med totalt ca 260 lgh, vilka nu är byggda och inflyttade. De återstående projekten är beroende av tunnelförläggning av den högspänningsledning som går genom Solberga, vilket beräknas vara klart hösten 2011. Ett av dessa projekt är Rubinvägen (ca 100 lgh), som 2009-08-24 har markanvisats Stockholmshem. Nu föreslår kontoret att projektet Folkparksvägen resp. Solberga bollplan, med totalt ca 325 lgh, markanvisas till NCC, Wallenstam och Stockholmshem.

Området ligger inom fastigheten Västberga 1:1 och enligt gällande detaljplan är området avsett för idrottsändamål och parkmark. Här inryms Långbro bollplan, en 11-manna grusplan, samt en förskola som ligger på parkmark och som skall vara avvecklad 2011-06-30. Kringliggande bebyggelse består i huvudsak av 3-vånings flerbostadshus ägda av Stockholmshem.



*Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat liksom läget för en ny bollplan*

### Tidigare beslut

- GFN besvarade och godkände 2005-04-05 remissen ”Program för ny bebyggelse i Solberga” som sammanföll med den tidigare redovisade ”Idekatalogen”.
- SBN godkände programsamrådet 2005-04-07, med följande särskilda uttalande: ”En alternativ sträckning för spårvägslinjen från Folkparks-

vägen via Västberga trafikplats och Mikrofonvägen till Telefonplan bör utredas. Området kring Telefonplan kommer att bli ett viktigt och stort regionalt arbetsplatsområde, något som kräver goda tvärförbindelser...”

Enligt stadsbyggnadsnämndens särskilda uttalande utreddes en lämplig sträckning för en eventuell snabbspårvägslinje Älvsjö – Telefonplan för att därigenom säkra att nyttillkommande bebyggelsen inte skulle hindra en framtida spårväg. Lämplig sträckning var längs Folkparksvägen, ner vid Solberga bollplan och vidare längs Västbergavägen, Mikrofonvägen och fram till Telefonplan. Den nu aktuella bebyggelsen lämnar utrymme för en sådan spårvägssträckning .

### **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av i storleksordningen 325 lägenheter i 5-vånings lamellhus, se figur nedan. Fördelningen av markanvisningen föreslås fördelas med ca 155 lgh till NCC (närmast Västberga industriområde), ca 130 lgh till Wallenstam (närmast Folkparksvägen) och ca 40 lgh till Stockholmshem (närmast Stockholmshems befintliga hus i kv. Tåhättan). NCC avser att upplåta sina lägenheter med bostadsrätt medan Stockholmshem och Wallenstam avser att upplåta med hyresrätt. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



*Skissförslag över ny bebyggelse på Solberga bollplan.*

### **Förslag till markanvisning**

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



från exploateringsnämndens beslut. Den tomtmark som NCC skall disponera avses säljas, medan den tomtmark som tillfaller Stockholmshem och Wallenstam avses upplåtas med tomträtt. Kontoret har tecknat förslag till markanvisning med byggherrarna.

I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är staden och NCC överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2009-12-31 för att nå en uppgörelse. Expertrådet kommer därvid att behandla ärendet. Till Stockholmshem och Wallenstam sker en vanlig tomträttsupplåtelse.

Staden svarar samtidigt för att befintlig bollplan ersätts med en ny 11-plan med konstgräs. Den föreslås läggas på en parkyta, ca 200 meter öster om den nuvarande bollplanen.

Sedan 2005-01-01 har NCC fått 6 markanvisningar om totalt 449 lägenheter, Stockholmshem 11 markanvisningar om 738 lägenheter och Wallenstam 2 markanvisningar om 120 lägenheter i Stockholms stad.

Även Södermalms Bygg AB har i sökt markanvisning för de aktuella området men kontoret anser det olämpligt med ytterligare en byggherre.

## **Konsekvenser**

### **-Ekonomi**

Investeringsens mål är främst att tillskapa i storleksordningen 325 lägenheter och att anordna en 11-manna konstgräsplan och en omklädningsbyggnad. Dessutom skall Solbergaskolan få en angöring från Folkparksvägen vilket förbättrar tillgängligheten till skolan.

NCC avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt och ska därför förvärva marken till marknadspris, efter genomförd fastighetsbildning.

Stockholmshem och Wallenstam avser att upplåta bostäderna med hyresrätt och marken kan därför upplåtas med tomträtt enligt stadens markanvisningspolicy.

Stadens intäkter gäller dels markförsäljning till NCC dels tomträttsupplåtelsen till Stockholmshem och Wallenstam.

Investeringskostnaderna gäller främst anläggande av en ny gata och en ny angöring till Solbergaskolan. Därtill kommer viss ledningsflytt samt vissa rivningskostnader.



Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftskostnader och intäkter. Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 59 mnkr, motsvarande ett överskott om 181 000 kr per lägenhet. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,5 mnkr. Nuvärdeskalkyl, nyckeltal och budgetkonsekvenser redovisas i bilaga.

Till detta kommer idrottsnämndens kostnader för anläggning av en ny 11-manna konstgräsplan (ca 12 mnkr) och en ny omklädnadsbyggnad (ca 8 mnkr), totalt ca 20 mnkr, vilket idrottsnämnden tillstyrkt i ett inriktningsbeslut 2009-09-15.

De framtida driftskostnaderna för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen bedöms öka marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolagen. 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. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på området.

I området har SISAB en förskola vid Folkparksvägen. Den drivs privat och den förutsätts rivas när hyreskontraktet går ut sommaren 2011. Stadsmuseet har dock bedömt förskola som särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt (grönklassad). Eventuellt framtida behov av förskolor får utredas i det fortsatta planarbetet.

Några markföroreningar bedöms inte förekomma men frågan får utredas i det fortsatta arbetet.

#### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Det aktuella bebyggelseområdet består i huvudsak av en grusplan samt ett parkstråk närmast Folkparksvägen. Kompensation föreslås ske genom att projektet får bidra med en 11-manna konstgräsplan, en omklädningsbyggnad och viss upprustning av kringliggande parkmark.

#### **- Tillgänglighet**

Området är relativt plant och tillgänglighetsfrågorna bör kunna utredas och lösas i den kommande planläggningen och exploateringen.

#### **-Måluppfyllelse**

Utbyggnadsförslaget ger bostäder i ett bra läge med utbyggd infrarstruktur och stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

#### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Projektet ger ett positivt tillkott såväl lokalt, genom att ge underlag till befintliga skolor och närservice och regionalt, genom att förstärka bostadsmarknaden.

#### **-Påverkan på barn**

Den föreslagna nybebyggelsen ger ett tillskott av stora lägenheter som underlättar för barnfamiljer att finna bostad inom området. Entréförhållandena till Solbergaskolan förbättras och en bollplan med konstgräs tillskapas.

#### **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 bolagen sin byggstart till slutet av år 2011 och första inflyttning till årsskiftet 2012-2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt 4:e kvartalet 2010, när tomträtts- och köpeavtal är träffat med byggherrarna och ett genomförandebeslut skall tas,

#### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har visat utbyggnadsförslaget för stadsbyggnadskontoret som varit positiva och Älvsjö stadsdelsförvaltning som 2009-06-17 informerat sin stadsdelsnämnd via nämndens tvärpolitiska grupp.

Idrottsnämnden har tagit ett inriktningsbeslut 2009-08-15 att anlägga den föreslagna konstgräsfotbollsplanen.

#### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.



### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en bra bostadsmiljö med ca 325 lägenheter, vilket ger ett positivt tillskott till Solberga och utnyttjar befintlig infrastruktur. En 11-manna fotbollsplan med konstgräs och en ny omklädnadsbyggnad blir också ett positivt tillskott.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

**Slut**