



Annika Norberg
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 26
annika.norberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-06-17

Markanvisning samt planbeställning för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 invid kv Månstenen i Solberga till Peab Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1 invid kv Månstenen till Peab Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

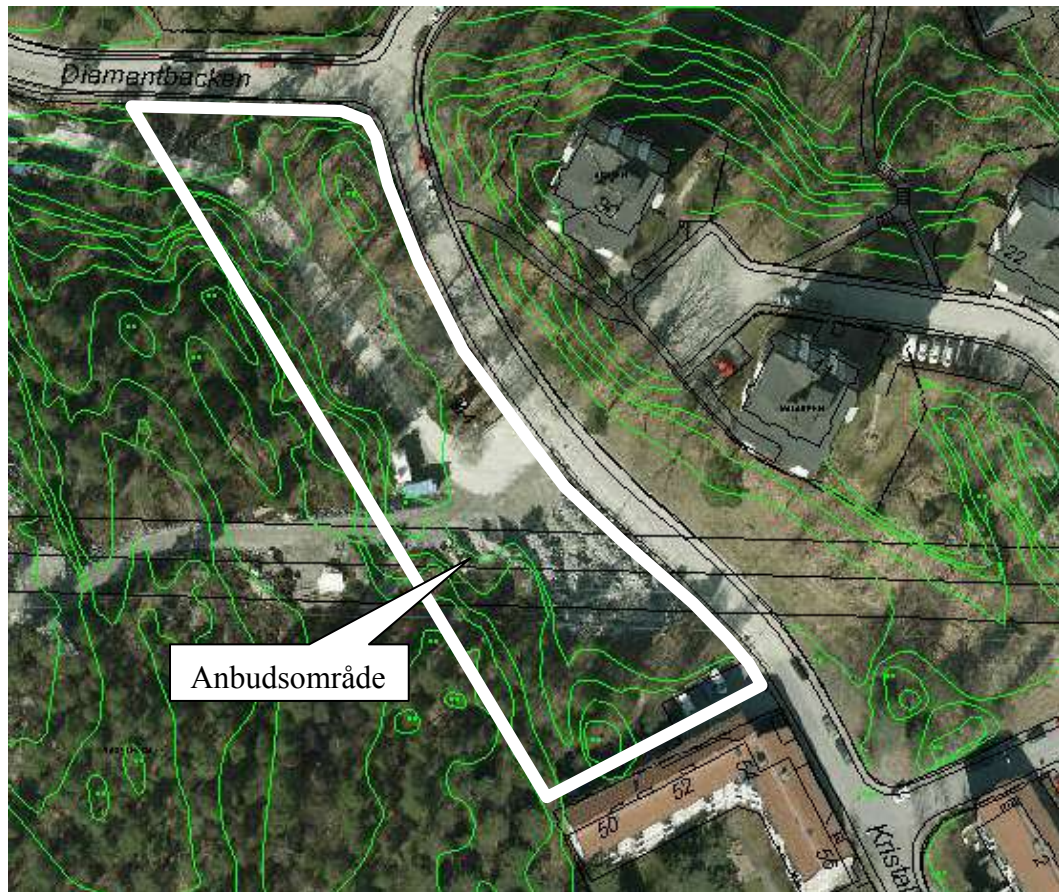
Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Exploateringskontoret har i april och maj 2010 genomfört en markanvisningstävling för en del av fastigheten Västberga 1:1, ca 5000 kvadratmeter. Där ryms mellan 50 och 125 lägenheter med parkeringsplatser förlagda under mark.

Peab Bostad AB, lämnade högst anbud i markanvisningstävlingen, 5950 kr/m² ljus BTA, och föreslås därför få markanvisning för tävlingsområdet. Femton byggherrar lämnade anbud i tävlingen.



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 som låga och försäljningsinkomsterna bedöms överstiga investeringsutgifterna.

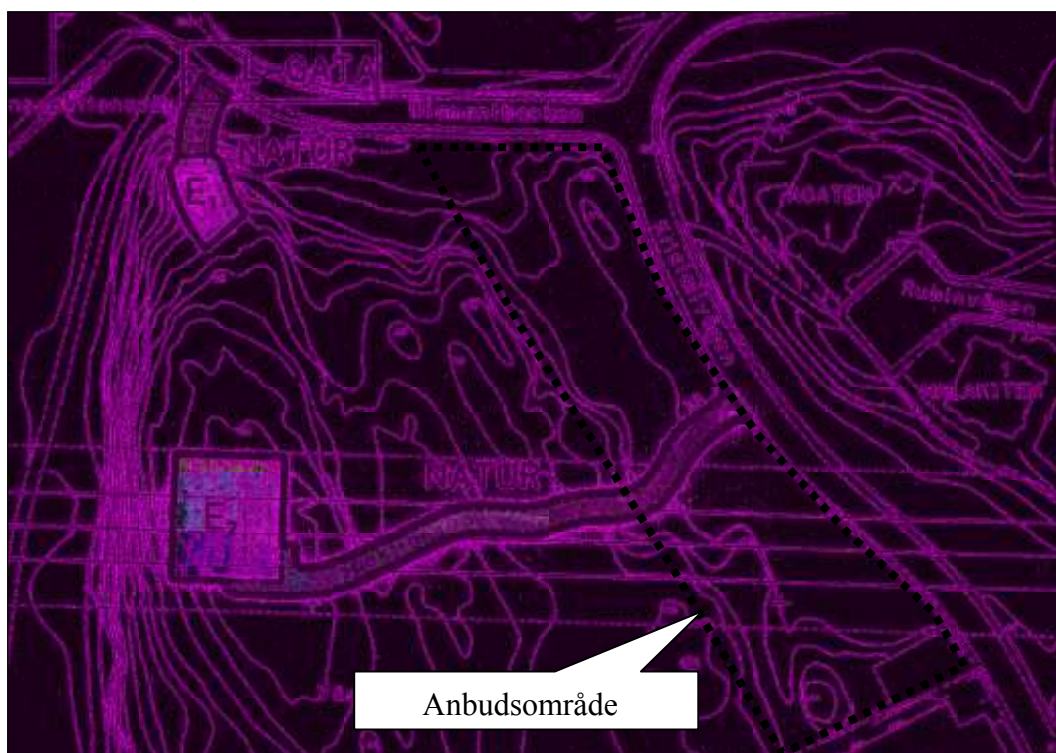
Bakgrund

Det föreslagna området ligger i kanten av Solbergaskogen, i korsningen mellan Kristallvägen och Diamantbacken invid kvarteret Månstenen och är en del av ett större område som ligger i ett kraftledningsstråk genom Solberga.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har bedömt det lämpligt att pröva att lägga bostäder i det friställda ledningsstråket. Uppskattningsvis rymmer området 50-125 nya lägenheter.

Under april och maj genomförde exploateringskontoret en anbudstävling för det ovan beskrivna området.

Den befintliga luftledningen planeras vara lagd i tunnel hösten 2011. Tunneln sträcker sig från Skanstull till en befintlig kraftledningsstolpe på berget söder om Diamantbacken i Solberga. Vid tunnelavslutet går kablarna upp till en ny terminalbyggnad (E2) intill kraftledningsstolpen. Se utdrag ur detaljplan (Dp 2003-12371-54) nedan. Utrymme för en ca 4 meter bred inspektionsväg måste tillgodoses ungefär i det i detaljplanen nedan redovisade läget.



För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten i huvudsak är avsedd för park-ändamål. Området används idag till större del som tillfällig infart för byggtrafik till den framtida kraftledningstunneln och ägs av Stockholms kommun.

I Solberga är drygt 93 % av bostäderna belägna i flerbostadshus och knappt 7 % belägna i småhus. Lägenheterna i Solberga representeras till största delen av 2:or med 36 %, därefter 3:or med 30 %, 4:or 15 %, 1:or 14,5 % och 5:or eller större med 4,5 %. Bostäder i flerbostadshus i Solberga ägs till knappt 73 % av

allmännyttan, 25 % av bostadsrättsföreningar, övriga ägare står för 2 % av innehavet¹.

Markanvisningar i Solberga vilka ännu inte har resulterat i några inflyttningar, har under senare år lämnats med den ungefärliga fördelningen 70 % hyresrätter respektive 30 % bostadsrätter.

På motsatta sidan av Kristallvägen, sett från det nu aktuella anbudsområdet, har AB Stockholmshem, i augusti 2009, fått en markanvisning på ca 100 lägenheter som avses upplåtas med hyresrätt. Stockholmshem har föreslagit en bebyggelse med 4-vånings skivhus närmast anvisat markområde och punkthus högre upp längs Rubinvägen. Planarbetet har ännu inte startat.

I kraftledningsstråket, ca 500 meter österut, har en markanvisning lämnats, i november 2009, om ca 325 lägenheter till NCC, Wallenstam och Stockholmshem. NCC avser upplåta med bostadsrätt och de övriga med hyresrätt. Planarbetet har ännu inte påbörjats.



¹ Källa: www.usk.stockholm.se 2009 (Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB)

Beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Tidigare beslut för området har tagits behandlande närliggande kraftledningstunnel. Yttrande över detaljplan för tunnelpåslag behandlades i gatu- och fastighetsnämnden 2004-09-21. Kommunfullmäktige tog 2005-03-07 beslut om förläggning av kraftledningstunneln, vilken friställer mark i kraftledningsstråket, med syftet att använda lämpliga delar av marken för bostadsbebyggelse.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har i en inbjudan till markanvisningstävling (bilaga 1) angivit en uppskattad möjlig byggrätt på mellan 50 och 125 lägenheter. Priset i anbudet är uttryckt i kr per kvadratmeter ljus BTA. Inbjudan till tävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ett antal företag. Kontoret har fått in 15 anbud. Tabellen nedan visar anbudena. Högsta anbud har lämnats av Peab Bostad AB med 5950 kr/m² ljus BTA.

Anbudsgivare	Erbjudet pris (kr/m ² BTA)
Peab Bostad AB	5950
Anbudsgivare nr 2	5666,5
Anbudsgivare nr 3	5200
Anbudsgivare nr 4	5176
Anbudsgivare nr 5	5100
Anbudsgivare nr 6	5000
Anbudsgivare nr 7	4600
Anbudsgivare nr 8	4600
Anbudsgivare nr 9	4500
Anbudsgivare nr 10	3670
Anbudsgivare nr 11	3500
Anbudsgivare nr 12	3200
Anbudsgivare nr 13	3150
Anbudsgivare nr 14	2710
Anbudsgivare nr 15	1300

Kontoret föreslår mot bakgrund av ovanstående att exploateringsnämnden anvisar markområdet till Peab Bostad AB.



Utbyggnadsförslag

Anbudstävlingen gällde enbart pris och inga utbyggnadsförslag låg som underlag för bedömningen. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen.

I anbudstävlingen gavs dock vissa förutsättningar som gäller utformningen av bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen måste arkitektoniskt och stadsbildsmässigt ha en så hög kvalitet att tillägget matchar det befintliga, kulturhistoriskt intressanta Solberga. Föreslagen bebyggelse skall ansluta väl till befintlig bebyggelse i området.

All parkering förläggs under mark. Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheten.

Stadens krav på tillgänglighet ska uppfyllas. Sophantering skall lösas inom fastigheten. Gällande krav för högsta bullernivåer skall följas.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Försäljning av marken sker via anbud genom tidigare beskriven markanvisningstävling.

Peab Bostad AB skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Markområdet kommer att säljas till det pris som erbjudits av Peab Bostad AB i samband med markanvisningstävlingen, det vill säga 5950 kr per kvadratmeter ljus BTA.

Köpeskillings storlek skall justeras efter ett index baserat på prisutvecklingen för bostadsrätter i söderorts ytterförorter mellan tiden för anbudet och betalningstidpunkten.

Parkering för bostäderna skall förläggas under mark och gällande parkeringsnorm är 1 bilplats per lägenhet. Peab Bostad AB skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2010-06-09 (dnr E2010-385-822).

Bolaget har under de senaste åren fått 8 markanvisningar om totalt 636 lägenheter, markanvisningarna gavs under åren 2007-2009.



Peab Bostad AB, NCC Boende AB med AB Stockholmshem, samt Bygg Vesta AB har sökt markanvisning inom aktuellt område.

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 planeras byggstarten till år 2013 och första inflyttning till år 2014.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med att köpeavtal för marken ska träffas med Peab Bostad AB, preliminärt fjärde kvartalet år 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga särskilda risker anses föreligga för själva genomförandet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta mindre än 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser främst mindre justeringar av väg och gata. Marken kommer att säljas. Försäljningsinkomsterna beräknas bli goda.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Området bedöms inte vara ett viktigt rekreativområde, dock är den angränsande Solbergaskogen ett viktigt rekreativinslag i Solberga. Miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur anslutning av bebyggelse mot Solbergaskogen utformas på bästa sätt.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på andra omkringliggande områden.



-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området utnyttjas i dag till större delen för tillfällig byggtrafik till den framtida kraftledningstunneln. Genom området är också en inspektionsväg till terminalbyggnad för kraftledningstunneln detaljplanelagd och byggd. Framtida bebyggelse ska på bästa lämpliga sätt anslutas mot Solbergaskogen. En viss grönkompensation kan ske genom att närliggande rekreationsområden upprustas, vilket kommer att utredas närmare under planarbetet.

-Tillgänglighet

Utemiljön kring byggnaderna bedöms kunna planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm, i enlighet med vision 2030.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, och att projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Ingen större påverkan på barn anses förekomma. En viss positiv effekt kan åstadkommas då området idag känns oordnat och belastas med tillfälliga vägar för byggtrafik för kraftledningstunneln.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Älvsjö tvärpolitiska grupp samt representanter ur Älvsjö stadsdelsförvaltning har framfört synpunkter på att bebyggelsen skulle täppa till skogen och minska vistelsevärdena där. De uttrycker även att om anvisat område bebyggs kan det användas som argument för ytterligare exploatering vid ett annat tillfälle i Solbergaskogen.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.



Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Då kraftledningsstråket friställs kommer aktuellt markanvisat område lämpa sig för bebyggelse. Området bedöms inte vara ett viktigt rekreativområde då större delen nyttjas för tillfällig byggtrafik till den framtida kraftledningstunneln. Platsen omhändertas och bostäderna kan ansluta till befintlig bebyggelse längre sydsydöst längs Kristallvägen.

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Den föreslagna markanvisningen till Peab Bostad AB är ett resultat av en anbudstävling där Peab Bostad AB gav det högsta budet om 5950 kr per kvadratmeter ljus BTA.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen.

Slut