



Karl Gylje  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 264 82  
karl.gylje@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-12-13

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga till Sjaelsö Sverige AB.**

### **Förslag till beslut**

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

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

### **Sammanfattning**

Sjaelsö Sverige AB, nedan kallat Bolaget, har ansökt om markanvisning för ca 30 radhus längs Armbandsvägen och Juvelerärvägen i Solberga stadsdel och Älvsjö stadsdelsförvaltning. Radhusen avses uppföras som äganderätt. Förslaget har arbetats fram i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, och anses ha bäst möjligheter att kunna realiserats.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 250 000 kr per radhus-tomt.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 7 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 37,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet den 2012-12-05.

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

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.



Markanvisningsområdet

## Bakgrund till markanvisningen

Själsö Sverige AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 30 radhus i stadsdelen Solberga.

Bolaget har under de senaste 5 åren fått 2 markanvisningar om totalt 120 lägenheter på Lilla Essingen (80 st) och i Vårberg (40 st). På platsen har även Einar Matt-

son Ab och BH Frentab ansökt om markanvisning. Sjäelsö Sverige AB har visat störst intresse för projektet och redovisat en utformning av bebyggelsen som antas ha störst möjligheter att realiseras.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Området används idag till källsortering, sandfång, en nätstation och en lekplats.

Bostadsbebyggelsen i närområdet är från 40-talet och framåt varav det flesta har den lägsta kategorin enligt stadsmuseets klassificering av kulturmiljön. Av bostadsbeståndet i Solberga är 36 % bostadsrätter och 64 % hyresrätter. Andelen bostäder i småhus är 7 % och 93 % i flerbostadshus. Fördelningen av lägenhetsstorlekar i Solberga är 1 rum 14 %, 2 rum 36 %, 3 rum 31 %, 4 rum 15 % och 5 rum 4 % .

Exploateringsnämnden har under de senaste 5 åren markanvisat bostäder i Solberga till Peab AB (100 BR), Stockholmshem (140 HR), NCC (155 BR) och Wallenstam AB (130 BR).



*Markanvisningsområdet*



### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter i småhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med äganderätt.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Marken föreslås säljas till bolaget för ett överenskommet pris om 1 250 000 kr per radhusomt. Priset förutsätter markparkering med gällande parkeringsnorm om 1,45–1,55 platser per radhus för lösningar med gemensam parkering på tomtmark och 2,0 platser per radhus med individuell parkering på tomtmark.

Expertrådet har godkänt ärendet 2012-12-05 (Juvellarmbandet Dnr: E2011.384-1824).

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning bland annat av parkeringslösningen samt placering av lekplats kommer att prövas i planprocessen.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

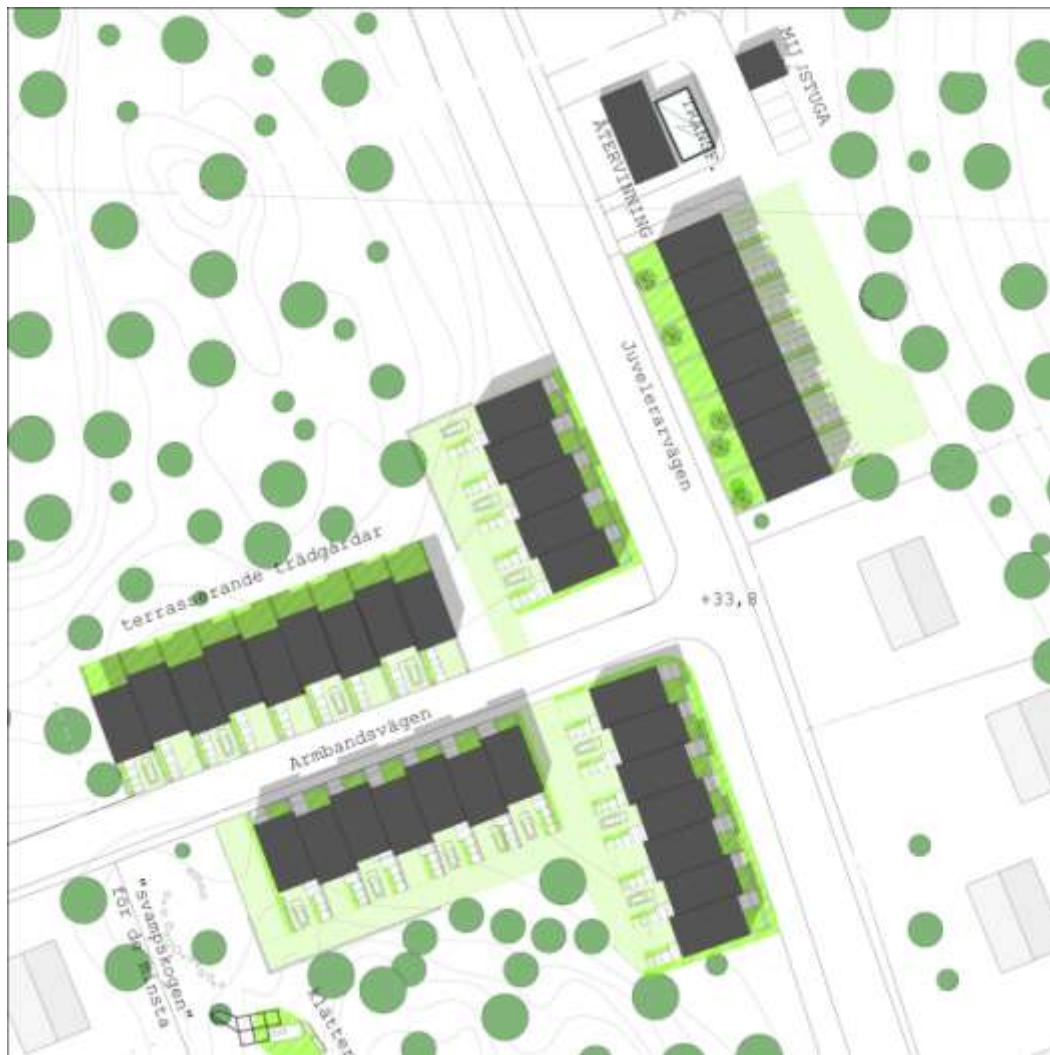
Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 250 000 kr per radhusomt.

Inga större kostnader 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.



*Förslag till exploatering.*

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt markanvisningen utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget samt Söderortsvisionen. En mindre komplettering med radhus uppfyller målen om flera bostäder med en varierad bebyggelse i olika upplåtesformer.



## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är förutom buller även hur man kan minimera påverkan av bebyggelsen, och om möjligt stärka, det ekologiska sambandet emellan Solberga skogen och skogspartiet där markanvisningen sker.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Markanvisningsområdet tar dels ytor emellan väg och skogsparti i anspråk dels tangerar det ett skogsparti. Ytorna används idag som lekplats, plats för nätstation, sandfång, återvinningsstation samt ytan öster om Juvelerarvägen som outnyttjad gräsyta.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

## **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

## **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 delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

## **Påverkan på barn**

På markanvisningsområdet ligger idag en lekplats. Huruvida behovet av lekplats behöver ersättas, var och i vilken omfattning kommer att utredas under planprocessen.

## **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 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark, preliminärt 4 kv 2014. Eftersom investeringsutgifterna beräknas understiga 10 mnkr kommer inriktningsbeslut och genomförandebeslut att fattas av kontoret på delegation.

### **Risker och osäkerheter**

Kontoret bedömer att projektet innebär mycket liten risk. Staden har inga större investeringar som kan komma att fördyras. Risken för markföroreningar är mycket liten då området till stor del består av orörd naturmark. Inga ledningsflyttar är aktuella och all infrastruktur finns i området.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt stadsdelsförvaltningen som ser positivt på förslaget. Samtliga stadsdelsnämndslidamöter i berörd stadsdel har fått ärendet skickat till sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa goda boendemiljöer i ett attraktivt läge. Parkeringsfrågan måste dock studeras och förbättras under planprocessen. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Kostnader för staden består i ny nätstation, flytt av sandfång och återvinningsstation samt ett eventuellt anläggande av ny lekpark. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner markanvisningen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

## **Slut**