



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

Till  
Exploateringsnämnden 2012-12-12

## **Exploatering av kvarteret Kabelverket mm i Solberga. Utredningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har genomfört programsamråd för kvarteret Kabelverket nära Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Programmet syftar till att skapa förutsättningar för ca 1400 lägenheter inom LM Ericssons tidigare industriområde. Programmet fokuserar på struktur, volym och övergripande gestaltungsprinciper för tillkommande bebyggelse.

Stockholm stad har ett mycket litet markinnehav inom programområdet men har trots detta stora åtaganden på grund av att utbyggnad av allmänna gator och parker sker genom exploateringsnämnden. Kostnaden för att projektera, upphandla och uppföra dessa allmänna anläggningar kommer att finansieras av byggherren genom exploateringsbidrag.

Utöver den nya bostadsbebyggelsen föreslås en ny fotbollsplan med konstgräs utmed Älvsjövägen, en ny idrottshall samt en ny förskola för 8 avdelningar. Fullt ekonomiskt ansvar för att uppföra dessa anläggningar faller på Idrottsförvaltningen samt Älvsjö stadsdelsförvaltning.

## Bakgrund

Valad Sweden AB har, genom sin partner JM AB, inkommit med en ansökan om planändring till Stadsbyggnadsnämnden som i beslut den 2012-01-19 gett stadsbyggnadskontoret uppdrag att upprätta ett planprogram för kvarteret Kabelverket i stadsdelen Solberga. Området består av LM Ericssons nedlagda industriområde i Solberga. Programmet har varit ut på samråd emellan den 7 juni till 14 september i år. Exploateringskontoret har i enlighet med gällande delegation svarat på samrådsremissen.



Programområdet

## Ägoförhållanden

Programområdet är cirka 16 ha stort och omfattar fastigheterna Kabelverket 2, 3 och 6, Sandaletten 1 samt del av fastigheterna Solberga 1:1 och 2:1 samt Långbro 13:1.

Kabelverket 2 och 6 samt Sandaletten 1 ägs av dotterbolag tillhörande Valad Sweden AB. Kabelverket 3 ägs av O. Kavli AB. Staden har ett mindre markinnehav mot Älvsjövägen samt Kämpetorskolans bollplan.

### **Tidigare beslut**

Dåvarande Marknämnden markanvisade den 16 november 2006 del av programområdet till NCC AB. Under programarbetets arbete har markanvisningen för Solberga 2:1 utgått då markanvisningsområdet föreslagits bli plats för ny förskola samt bollplan.

### **Markanvisning**

Exploateringskontoret avser att vid kommande detaljplaneetapper markanvisa området längs Älvsjövägen för bostadsbebyggelse och området mot Kämpetorskolans till SISAB och Fastighetskontoret för att uppföra förskola samt idrottsanläggningar.



*Programförslaget*



## **Förslag**

Programförslaget innebär att området byggs ut med ca 1400 lägenheter men bevarar de existerande kontorsfastigheterna samt Kavlis fabrik och kontorslokaler. Bebyggelsen formar sig efter en huvudgata som har möjlighet att inrymma den spårväg som planeras inom SL:s projekt "Spårväg Syd". Den existerande ekbacken bevaras och dess grönsamband bevaras och utvecklas genom föreslagna grönstråk. Möjlighet till lek och idrott möjliggörs genom en park söder om Solbergaskogen samt en ny fotbollsplan med konstgräs. En ny fristående förskola föreslås för att täcka Älvsjös befintliga och ökande behov samt i bostadsbebyggelsen föreslås fem nya förskolor för att täcka nytillskottet inom programområdet.

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. En begäran om planändring för stadens mark kommer att ske vid inriktningsbeslut.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Staden har stora åtaganden på grund av utbyggnad av de ca 2 kilometer gator i området som föreslås bli allmänna. Därutöver tillkommer parkanläggningar om ca 3 hektar. Då Stockholm stad endast äger en mindre del av marken inom programområdet kommer kostnaden för att projektera, upphandla och anlägga dessa allmänna anläggningar fullt ut finansieras av byggherren genom exploateringsbidrag. Byggherren ska även stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Utöver den nya bebyggelsen föreslås även att den befintliga fotbollsplanen flyttas till att ligga längs med Älvsjövägen samt moderniseras med konstgräs, att en ny idrottshall samt en ny förskola för 8 avdelningar uppförs. Ekonomiskt ansvar för att uppföra dessa anläggningar faller på Idrottsförvaltningen och Älvsjö stadsförvaltning.

Eftersom förutsättningarna för projektet ännu ej är utredda saknas i detta tidiga skede ekonomisk redovisning som underlag för inriktningsbeslut. Utredningskostnaderna för projektet bedöms uppgå till ca 5 Mnkr, dvs under 10 Mnkr och kan tas på delegation. Exploateringskontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden med ett underlag för inriktningsbeslut.

Exploateringskontoret avser att med byggherren upprätta intentionsavtal för hela programområdet samt exploateringsöverenskommelser för respektive detaljplane-etapp.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt programförslaget utifrån Vision 2030, stadens budget samt Söderortsvisionen. Programförslaget föreslår en förtätning med en blandning av bostäder, verksamheter, idrott och grönområden vilket ger goda möjligheter att uppfylla målen i översiktsplanen, Söderortsvisionen samt stadens budget.

### **Miljö**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planprogrammets och efterföljande detaljplaners genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som bedöms ha betydelse för projektet är den ökade bebyggelsens tryck på den befintliga naturmiljön, störningar och risker från Kavlis fabrik, miljö kvalitetsnormer för vatten samt sanering av industrimark.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Större delen av programområdet är idag industrimark förutom en ekbacke mot Älvsjövägen som kommer att bevaras. Programmet föreslår två nya parker varför grönkompensation inom programområdet inte anses nödvändigt. Ökat slitage på befintliga Solberga skogen och övriga parkytor utanför programområdet kommer att utredas i fortsatt planprocess.

### **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.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms ha en positiv inverkan på barn genom att skapa en ny stadsdel med närhet till stora grönområden samt förskola och skola.

## Genomförandefrågor

Exploateringskontoret ska ansvara för projektering, upphandling och genomförande av anläggningar och gator som inom kommande detaljplaner som blir allmän mark. Full kostnadstäckning kommer att begäras av byggherren genom exploateringsbidrag. Avtal för att reglera genomförandet kommer att tecknas med byggherren i samband med antagande av detaljplan.

## Tidplan och kommande beslut

Stadsbyggnadsnämnden kommer att hantera stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande om ”Redovisning av programsamrådet och ställningstagande inför fortsatt planarbete” den 13 december 2012. Därefter beräknas arbetet med den första detaljplanen kunna börja under våren 2013. Då området är stort samt att flera aktörer är inblandade beräknas programmet delas upp i minst 4 detaljplaner. Den första etappen föreslås innefatta programområdets huvudgata då det möjliggör en samordning av teknisk infrastruktur samt parkrummet invid Solbergaskogen. Dessutom förenklas utförandet av en ny tillfart till Kämpetorpsskolan, bollplanen, den nya idrottshallen och den nya förskolan, för vilka en separat detaljplaneprocess bedöms kunna startas upp inom kort.

Utbyggnadstakten för hela programområdet är beräknad att ske under 10 år.



*Första detaljplaneetappen*

### **Risker och osäkerheter**

Den 16 oktober 2012 beslutade Landstingets trafiknämnd att godkänna Stockholms Lokaltrafiks förstudie om en ny spårbunden kollektivtrafik i söderort, kallad Spårväg syd, samt gav SL uppdraget att gå vidare med en fördjupad utredning. Programmet kv Kabelverket möjliggör en dragning av spårväg genom området.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret kommer att samråda med stadsdelsförvaltningen samt övriga förvaltningar och bolag inom staden som berörs av projektet bl.a. trafikkontoret, SISAB, Älvsjö stadsdelsförvaltning, Utbildningsförvaltningen, Fastighetskontoret samt Idrottsförvaltningen.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret är positivt till utbyggnaden av programområdet med ca 1400 lägenheter. Då Stadens markinnehav är mycket litet ska byggherren stå för samtliga kostnader för utbyggandet av alla allmänna anläggningar inom programområdet, undantaget utbyggnaden av en ny fotbollsplan samt en friliggande förskola vars ansvar vilar på Idrottsförvaltningen respektive Älvsjö Stadsdelsförvaltning. Exploateringskontoret samtycker till den kommande processen villkoras av att sedvanliga avtal kommer att tecknas med byggherrarna.

### **Slut**