



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

Till  
Exploateringsnämnden 2014-03-14

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

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 till Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

NCC Boende har återlämnat sin markanvisning vid Solberga Bollplan på 150 bostadsrätter och kontoret föreslår att en ny markanvisning går till Wallenstam AB .

Exploateringsnämnden godkände inriktningsbeslut för Solberga Bollplan den 22 oktober 2009. Markanvisade byggherrar var NCC Boende om 150 bostadsrätter, Wallenstam AB om 130 hyresrätter och Stockholmshem om 40 hyresrätter. Med hänvisning till det osäkra marknadsläget senarelades priset förhandlingen för bostadsrätterna. Då parterna inte lyckats komma överens återkallar exploateringskontoret markanvisningen från NCC Boende och ger istället Wallenstam AB möjlighet att utveckla området.



Wallenstam AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 200 kr per kvadratmeter ljus BTA. Försäljningsinkomster beräknas till 83 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-03-06.

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

Exploateringskontoret är positivt till markanvisningen.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Gatu- och fastighetsnämnden godkände programmet 2004-05-04 "Idékatalog för ny bebyggelse i Solberga" och markanvisade samtidigt sex områden med totalt ca 260 lägenheter. Hela programmet innehöll 600 lägenheter.

I enlighet med programmet markanvisade exploateringsnämnden 2009-10-22 150 bostadsrätter till NCC Boende och 130 stycken hyresrätter till Wallenstam AB samt 40 stycken hyresrätter till Stockholmshem inom projekt Solberga Bollplan.

Med hänvisning till det osäkra marknadsläget senarelades priset förhandlingen för NCCs bostadsrätter. Då parterna inte lyckats komma överens återkallar exploateringskontoret markanvisningen från NCC Boende och ger istället Wallenstam AB möjlighet att utveckla området under samma premisser. Wallenstam har under planarbetet medverkat för att utveckla projektet och kan utan flera förseningar fortsätta där NCC Boende avslutade.

Wallenstam AB har under de senaste fyra åren fått fyra markanvisningar om totalt 470 lägenheter vilket motsvarar 3,42 % av alla markanvisningar.

För området gäller en detaljplan för idrottsändamål och parkmark. Här finns en 11-manna grusplan, Solberga bollplan. Kringliggande bebyggelse består i huvudsak av trevånings flerbostadshus ägda av Stockholmshem.

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden godkände inriktningsbeslut för Solberga Bollplan 2009-10-22 enligt program för Solberga. Markanvisade byggherrar var NCC Boende om 150 bostadsrätter, Wallenstam AB om 130 hyresrätter och Stockholmshem om 40 hyresrätter.

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för detaljplaneläggning 2010-12-09.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 130 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



*Markanvisningsområdet*

Exploaterings 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. Bostäderna avses att upplåtas som bostadsrätt och marken säljas. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Marken föreslås säljas till bolaget för ett överenskommet pris om 6 200 kronor per ljus bruttoarea. Priset förutsätter underjordsparkering med 0,7 platser per lägenhet. Bolaget ska även medverka till att inrymma Stockholmshems AB behov av boendeparkering för projekt Solberga Bollplan inom fastigheten.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-03-06 (dnr E2009-384-1575).



## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Exploateringsnämnden godkände inriktningsbeslut för Solberga Bollplan 2009-10-22 enligt program för Solberga. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade ett positivt nettonuvärde om 59 Mnr.

Bytet av byggherre och den förnyade markanvisningen förändrar inte projektets ekonomiska förutsättningar. Projektekonomi är god då investeringsutgifterna och utredningskostnader i hög grad täcks av försäljningsinkomsterna och stadens driftkostnader motsvarar tomträttsavgälden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Markanvisningen uppfyller stadens mål vad gäller att värna blandade upplåtelseformer, satsa på attraktiva tyngdpunkter, och koppla samman stadens delar. Den aktuella exploateringen avser ca 150 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 64 % lägenheter i hyresrätt i Solberga.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på området.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Det aktuella bebyggelseområdet består i huvudsak av en grusplan samt ett parkstråk närmast Folkparksvägen.

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 målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

### **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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

I planarbetet har en barnkonsekvensanalys tagits fram för att belysa kvalitéer och negativa aspekter bland annat vilka grönytor barn använder och hur bollplanen används. Rapportens slutsatser har arbetats in i det kommande planförslaget. En ny förskola kommer att uppföras i SISAB:s regi inom Solberga skolan och dess placering har noga övervägts med tanke på utemiljö och trafiksäkerhet.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att fortgå i cirka 9 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt fjärde kvartalet 2013.



### **Risker och osäkerheter**

Projektet har försenats pga riskfrågor från intilliggande industriområde samt prisförhandling med tidigare markanvisad byggherre. Förseningen påverkar idrottsförvaltningens planerade rivning av grusplan och nybyggnad av konstgräsplanen på ny plats.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har informerat om byte av markanvisningen med stadsbyggnadskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Solberga stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret är positivt till att en ny byggherre kan fortsätta projektet utan att större förseningar uppstår.

### **Slut**