

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 intill kv Karneolen i Solberga till AB Stockholmshem.

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret har internt tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en strukturplan för att utreda hur Solberga kan förtätas med nya bostäder. Marken i denna markanvisning blir den första av en etappvis utbyggnad enligt strukturplanen.

Av de ca 200 anvisade lägenheterna ska 80 lägenheter prövas för Stockholmshus. Den aktuella marken ligger i anslutning till

Stockholmshems befintliga fastigheter och Stockholmshem bedöms därför vara mest lämplig byggherre.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Ett inriktningsbeslut för området som helhet kommer att tas under våren 2016.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisningen kommer att delas upp i två detaljplaner.

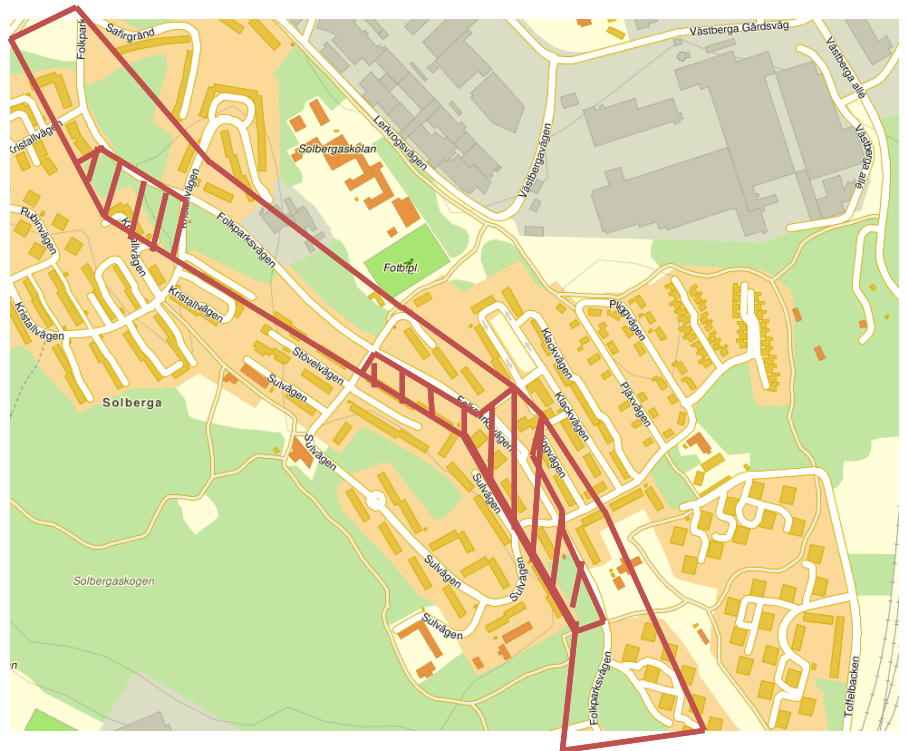
Exploateringskontoret ser positivt på projektet som är den del av att uppfylla bostads målet och förtäta områden i de utpekade tyngdpunkterna. Markanvisning är också del av den första etappen av projekt med de så kallade Stockholmshusen, ett samarbete mellan de kommunala bolagen och förvaltningarna.

Bakgrund till markanvisningen

Solberga är ett bostadsområde utbyggt under framförallt 1950-talet. De södra delarna har bebyggts med punkthus och slutna kvarter under 1970/80-talen och ytterligare små förtätningar har gjorts under den senaste 10-årsperioden.

Området är idag relativt glesbebyggt och med husentréer vända bort från gatan har Folkparksvägen inte karaktären av central gata. Tanken med en förtätning längs gatan är, förutom ett stort tillskott bostäder, att skapa en stadsgata med liv och rörelse och ge underlag till ökat serviceutbud.

Exploateringskontoret har internt tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en strukturplan för att utreda hur Solberga kan förtätas med nya bostäder, framförallt längs Folkparksvägen. Marken i denna markanvisning blir den första av en etappvis utbyggnad enligt strukturplanen. Området för strukturplanen samt aktuella markanvisningsområden skrafferade enligt nedan.



Flertalet byggherrar har visat intresse för området. Den aktuella marken ligger i anslutning till Stockholmshems befintliga fastigheter och Stockholmshem bedöms därför vara mest lämplig byggherre.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Aktuell markanvisning är en del av strukturplanen och utgör den första och andra etappen av utbyggnaden. Anvisningen innehåller nybyggnation av totalt ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Markanvisningen gäller två delområden.

Delområde 1, intill Kv Karneolen

Området bedöms kunna inrymma ca 80 lägenheter i Stockholmshus. Platsen är idag ej planlagd, lätt kuperad naturmark. Trolig hustyp är lameller.



Delområde 2

Området sträcker sig längs med Folkparksvägen och exploatering här är troligtvis i form av lamellhus. Enligt arbetet med strukturplanen kan platsen bebyggas med ca 120 lägenheter.



Exploateringsens 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.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisningen kan komma att delas upp i två detaljplaner.

Delområde 1 påbörjas nu i samband med markanvisningen och ska antas under våren 2017 enligt tidplan för Stockholmshusen. Delområde 2 bedöms påbörjas under 2017 eventuellt tillsammans med ytterligare markanvisade lägenheter.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inriktningsbeslut för förtätningen av Folkparksvägen i sin helhet kommer att kunna tas under våren 2016. För att åstadkomma en förtätning enligt målen med strukturplanen krävs en ombyggnad av ett avsnitt av gatan. Detta samt andra investeringskostnader bör ses i ett helhetsperspektiv och kontoret kommer därför att återkomma till nämnden när man har ett bättre samlat grepp om investeringskostnaderna.

Kontoret bedömer dock i detta tidiga skede att exploateringen med god marginal ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet är en del av att uppfylla bostads målet och förtäta områden i utpekade tyngdpunkter i kollektivtrafikhöga lägen. Markanvisningen är också del av den första etappen av projekt med Stockholmshusen, ett samarbete mellan de kommunala bolagen och förvaltningarna.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på ekologiska eller rekreativa värden och inte heller Stockholms grönsamband.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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 relativt små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

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 de två detaljplanerna kommer att pågå i vardera cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 av den delen innehållande Stockholmshus och första inflyttning för dessa hus bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller vid Inriktningsbeslut för Folkparksvägen i sin helhet, preliminärt Q2 2016. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q1 2017.

Risker och osäkerheter

Solberga är en kulturhistoriskt fin miljö med mycket grönmark. I genomförandet av strukturplanen prioriteras bevarande av utvalda delar av grönstrukturen medan andra tas i anspråk för ny bebyggelse. Bland annat detta gör att det finns risk för överklaganden.

Genomförandet av strukturplanen kräver förskjutning av gata samt ledningsomläggningar. Tekniska grundläggningsförhållanden och därmed tidplan för detta arbete utreds vidare i planskede.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har tagit fram utbyggnadsförslaget i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Förvaltningarna har en gemensam syn på exploateringsgrad och utbyggnadstakt av strukturplanen.

Totalt innehåller strukturplanen ca 800 nya bostäder. Ungefär hälften av dessa bör vara hyresrätter. Marken bedöms kunna markanvisas i 3-5 etapper under en femårsperiod. Planarbete bör kunna starta i anslutning till anvisningarna och utbyggnaden vara färdig till omkring år 2025.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förtätningen i Solberga har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Med ett ökat antal bostäder längs områdets huvudgata ökar både säkerheten och underlaget för service i området.

Slut