

Handläggare
Vanja Westerlund
08-508 876 49

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 intill kvarteret Turmalinen i Solberga till byggnadsfirman Viktor Hansson AB

Förslag till beslut

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

Johan Castvall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
hannes.appelgren@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Folkparksvägen är ett område uppfört främst under 50-talet och har förtätats i omgångar. Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret jobbat med områdesplanering och i

detta arbete kommit fram till att den aktuella platsen bör kunna rymma en exploatering om ca 7000 m² ljus BTA.

Flera byggherrar har visat intresse för platsen och val av byggherre har därför skett genom ett jämförelseförfarande där byggherrar som tidigare lämnat markanvisningsansökningar bjudits in. Bedömningen i jämförelseförfarandet grundades på inlämnat skriftligt koncept, referensprojekt samt stadens tidigare erfarenheter av byggherren. Dessutom vägdes hantering av utmaningar likt topografi och buller, möten med omgivande park- och gaturum, förhållning till kulturmiljö och stadsbild samt arkitektoniska kvaliteter och koncept för bebyggelse in. Det vinnande förslaget lämnades in av byggnadsfirman Viktor Hansson AB.

Byggnadsfirman Viktor Hansson AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder 10500 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 3600 kronor per m² ljus BTA.

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 uppgå till 7,6 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 72,9 mnkr.

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

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som är den del av att uppfylla bostads målet. Projektet bidrar även med att stärka det i översiktsplanen utpekade sambandet Älvsjö - Telefonplan.

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.

I Solberga finns främst bostäder i flerbostadshus 88,3 %, 5,3 % i småhus och 6,4 % är speciällägenheter. 41,3 % av bostäderna

återfinns i allmännyttan, 38,3 % i bostadsrätter, 4,9 % i äganderätt. 70,6 % av bostäderna är 2-3 RoK.

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 tillskott av bostäder, att skapa en stadsgata med liv och rörelse och ge underlag till ökat serviceutbud.

Flertalet byggherrar har lämnat markanvisningsansökan för den aktuella platsen.

Bolaget valdes genom ett jämförelseförfarande där bedömningsgruppen bestod av sex personer från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

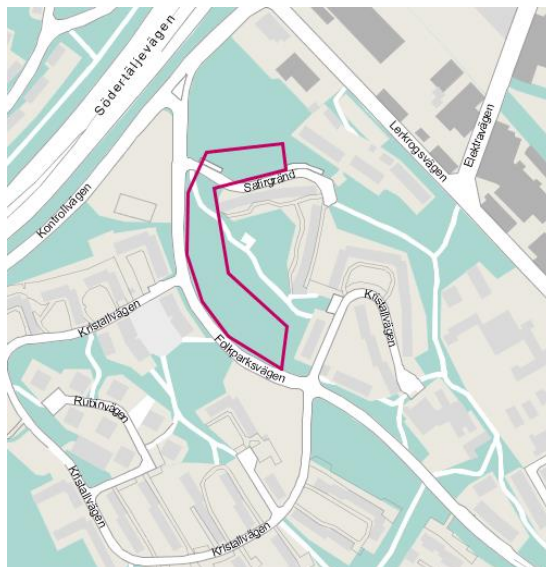
Markanvisningstävlingen bestod av två faser. I fas ett lämnade åtta stycken byggherrar in ett skriftligt koncept. Av dessa åtta valdes tre ut för fas två. I fas två presenterade de tre byggherrarna sitt skriftliga koncept muntligt och bedömningsgruppen fick möjlighet att ställa frågor rörande bland annat hantering av buller, anpassning till topografin samt hur de förhåller sig till exploateringsgraden.

Bolaget har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 370 bostadsrätter i staden.

I Solberga pågår fem exploateringsprojekt.

- Trätöfeln: Intill Apelsinlunden markanvisades Serneke Projektstyrning AB om 80-100 bostadsrättslägenheter våren 2018. Planarbete pågår.
- Tåjärnet: Norr om Apelsinlunden markanvisades Stockholms hem ca 200 lgh hösten 2016. Planarbete pågår.
- Solberga Bollplan: Vid den mellersta delen av Folkparksvägen markanvisades Wallenstam och Stockholms hem 2009 och 2014 totalt 300 lgh. Inflytt skedde vid årsskiftet 2017-2018. Arbetet kvarstår med upprustning av en gång- och cykelväg.

- Rosenstenen: Beläget vid den norra delen av Folkparksvägen. 80 lgh markanvisades till Stockholmshem hösten 2017. Planarbete pågår.
- Karneolen: Intill Rosenstenen. Ca 200 lgh markanvisades i slutet av 2015 till Stockholmshem. Byggstart Q4 2019.



Figur 1: Markanvisningsområdet markerat i rött.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisningen omfattar cirka 70 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-04-16.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning 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 bostäder 10500 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 3600 kronor per m² ljus BTA

Inga större utgifter 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.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

I dagsläget planeras inga arbeten på allmän platsmark kopplat till projektet. I detta tidiga skede är det dock svårt att fastställa att det inte blir allmän platsmark mellan huskropparna. Detta kommer att diskuteras närmare i planprocessen. Om det i planprocessen skulle visa sig att marken mellan huskropparna blir allmän platsmark kommer stadens utgifter att öka.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms ha en god ekonomi. Kontoret bedömer i detta tidiga skede att exploateringen med god marginal ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 70 lägenheter i bostadsrätt.

Projektet är en del av att uppfylla bostads målet och att bygga i kollektivtrafiknära lägen samt inom Sverigeförhandlingens influensområde. Det bidrar även till att stärka sambandet Telefonplan-Älvsjö genom att skapa en entré till Folkparksvägen.

Lokaler

Kontakt har tagits med SDF och socialförvaltningen angående behoven av bostäder utifrån LSS och SoL. I dagsläget har det uttryckts ett behov men antalet gruppboende och gemensamhetsutrymmen har inte specificerats.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är omhändertagandet av dagvatten, då marken består av berggrund. Vidare bör projektet under planprocessens gång anpassas till den befintliga kulturmiljön då det är lokaliserat vid kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

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.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet med högst 55 kWh/kvm och år enligt Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm

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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Älvsjö är andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta 20 % kvinnor och 13 % män.

Den aktuella delen av Folkparksvägen har i dagsläget naturklädda berg och naturmark på den östra sidan samt bebyggelse med relativt slutna bottenvåningar och förgårdsmark mot gatan på den västra sidan. Längs Folkparksvägen går huvudstråk för cykel. Folkparksvägen trafikeras av buss mellan Älvsjö station och Telefonplan med hållplats inom aktuellt område. Telefonplans tunnelbana ligger ca 800 m bort och Älvsjö pendeltågsstation ca 1800 m bort. Området ligger mellan Västberga handel och Kristalltorget. På båda platserna finns tillgång till kommersiell service men i olika skala. Föreslagen markanvisning innebär fler boende i området, vilket kan ge större underlag för serviceverksamheter. Fler bostäder vända mot gatan innebär att vägen blir tryggare i jämförelse med dagsläget, med bebyggelse med relativt slutna bottenvåningar.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

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 detaljplanen kommer att pågå i cirka 18

månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett beslut om försäljning av mark. Detta beräknas preliminärt ske Q2 2021.

Risker och osäkerheter

Markförhållandena kan försvåra dagvattenhanteringen på kvartersmark. Denna fråga kommer att studeras närmare under detaljplanprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. De ställer sig positiva till projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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. Projektet binder samman Folkparksvägen med centrala Älvsjö och skapar en entré till Solberga. Detta ökar både säkerheten och underlaget för service i området.

Slut