



Kontaktperson
Per-Bruno Wisth
Ytterstad
Telefon: 08-508 26 310
Perbruno.wisth@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-04-27

Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål inom fastigheten Lappjäxan 2 mm i Solberga med NCC AB. Genomförandebeslut samt redovisning av uppdrag

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Lappjäxan 2 samt Klacktorget mm omfattande investeringsutgifter om 17 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och NCC AB avseende Lappjäxan 2 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Marknämnden beslutar att omedelbart justera ärendet.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

För Solberga planeras en utbyggnad av nära 600 lgh uppdelad i två etapper. Etapp 1 omfattar ca 240 lgh fördelat på 6 olika projekt vilka gatu- och fastighetsnämnden markanvisade 2004-05-04, där Lappjäxan 2 med ca 90 lgh markanvisades till NCC AB. Projektet inrymmer två punkthus i 9-våningar och ett lamellhus i fyra våningar. I planområdet ingår även intilliggande Klacktorget som avses rustas och kompletteras med nya parkeringsplatser samt anslutande delar av Folkparksvägen / Klackvägen som delvis byggs om. Som grönkompensation föreslås att intilliggande park rustas m.m. Detaljplanen avses efter utställning behandlas i SBN i maj 2006.

Ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och NCC. Investeringsutgifterna beräknas bli

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom kv Lappjäxan 2 m.m.

Bilaga 2: Förutsättningsstudie – Snabbspårväg Älvsjö – Telefonplan

17 mnkr och inkomsterna i form av avgäldsunderlag 17 mnkr. Totalt för hela etapp 1 (240 lgh) bedöms investeringsutgifterna bli ca 25 mnkr och inkomsterna ca 45 mnkr.

Kontoret har i enlighet med tidigare nämndbeslut gjort:

- en parkeringsutredning för Solberga
- en sträckningsstudie av en spårvägslinje Älvsjö –Telefonplan
- en programhandling för utbyggnad av cykelbanor längs Folkparksvägen
- samt visar nedan hur förskolans verksamhet kan flyttas från Lappjäxan 2.

Bakgrund



Solberga byggdes på 1950-talet och har i stort behållit sin 50-tals karaktär. Området domineras av 3-våningshus med smålägenheter med hyresrätt med Stockholmshem respektive Svenska Bostäder som förvaltande bolag. Solberga har två centrumanläggningar, Kristalltorget och Klacktorget, som båda har ett sviktande kundunderlag.

Som en del i arbetet med att åstadkomma nya bostäder i Solberga har kontoret gjort en landskapsanalys och en studie av en förlängning av Spårväg SYD (Flemingsberg – Älvsjö) från Älvsjö till Årsta. Resultatet presenterades i en "Idékatalog för ny bebyggelse i Solberga" som visade 11 förslag till nya bostadsprojekt (ca 600 lgh) samt ett kontorsprojekt.

Sju bostadsprojekt är markanvisade medan övriga kan genomföras när befintlig högspänningsledning blir förlagd i bergtunnel, preliminärt år 2011. Markanvisning är gjord till Byggmästaren U. J. Johanson, Stockholmshem, Svenska Bostäder samt det nu aktuella Lappjäxan 2 (90 lgh med bostadsrätt) till NCC AB. Totalt blir det 240 lägenheter med beräknad inflyttning kring årsskiftet 2007-08. Kontorsprojektet anvisades Bernats Bil och ehab.

Lappjäxan 2 är f.n. upplåten med tomträtt till SISAB och här finns två byggnader som avses rivas. Fastigheten ligger på en höjd ovanför Folkparksvägen. Marken är delvis hårdgjord och i övrigt finns ett antal större ekar och tallar, varav två av de största ekarna skall sparas.

Tidigare beslut

- GFN godkände 2004-05-04 en "Idékatalog för ny bebyggelse i Solberga" och markanvisade 7 bostadsprojekt, varav Lappjäxan 2 anvisades NCC AB.
- GFN besvarade 2005-04-05 en programremiss för ny bebyggelse i Solberga och gav kontoret i uppdrag att utarbeta en programhandling för utbyggnad av cykelbanor längs Folkparksvägen.
- SBN beslutade 2005-04-07, efter programsamrådet att:
 - Det är önskvärt att se över parkeringslösningar för området som helhet, då många parkeringsplatser nu föreslås bebyggas.
 - Omplacering av förskolan vid området Lappjäxan måste lösas och redovisas i ett tidigt stadium.Därtill gjordes följande särskilda uttalande: "En alternativ sträckning för spårvägslinjen från Folkparksvägen via Västberga trafikplats och Mikrofonvägen till Telefonplan bör utredas. Området kring Telefonplan kommer att bli ett viktigt och stort regionalt arbetsplatsområde, något som kräver goda tvärförbindelser..."

Redovisning av uppdrag rörande Solberga

Program för cykelbanor

I enlighet med gatu- och fastighetskontorets uppdrag har markkontoret, genom trafikkontoret, låtit utarbeta en programhandling för utbyggnad av cykelbanor längs Folkparksvägen som underlag för planarbete och genomförandebeslut i de aktuella projekten i Solberga. Folkparksvägen får enligt förslaget en enkelriktad cykelbana på var sida. En utbyggnad av cykelvägen ligger inom trafikkontorets ansvarsområde men inom det nu aktuella

planområdet svarar markkontoret för en ombyggnad av gatumarken och avsätter exploateringsmedel för detta.

Parkeringsutredning

I enlighet med stadsbyggnadsnämndens beslut har kontoret låtit göra en parkeringsutredning för Solberga. Den visar att det totala bilinnehavet är ca 1 100 bilar och till dessa finns 1570 parkeringsplatser, varav ca hälften ligger på gatumark. Beläggningen kvällstid på gatumark är ca 65 % vilket gör att det i genomsnitt finns ca 275 sådana p-platser som är lediga kvällstid, varav ca 100 är oattraktiva platser längs Folkparksvägen. Parkeringsutredningen visar också förslag till parkeringslösningar inför detaljplanarbetet med de olika bostadsprojekten i Solberga. Utgångspunkten för de nya projekten är att alla ianspråkta parkeringsplatser skall ersättas och att den nytillkommande bebyggelsens parkeringsbehov skall lösas inom berörd fastighets tomtmark.

Spårvägslinje Älvsjö - Telefonplan

Enligt stadsbyggnadsnämndens särskilda uttalande har kontoret utrett en alternativ sträckning för en spårvägslinje från Folkparksvägen via Västberga trafikplats och Mikrofonvägen till Telefonplan (se bilaga 2). Utredningens syfte var att visa en lämplig sträckning för en eventuell snabbspårvägslinje Älvsjö – Telefonplan och att därigenom säkra att den nytillkommande bebyggelsen inte kom i konflikt med denna.

Utredningen visar att en eventuell spårvägsförbindelse bör följa Folkparksvägen, passera Solberga bollplan och följa Västbergavägen till Västberga trafikplats och fortsätta på Mikrofonvägen fram till Telefonplan.

Utredningen visar att den aktuella nybebyggelsen i Solberga och längs Mikrofonvägen inte hindrar en sådan dragning.

Utredningen konstaterar sammanfattningsvis att enbart en linjesträckning Älvsjö – Telefonplan blir för kort för en rationell drift och linjen blir intressant först om den ingår i ett större system som ”Spårväg Syd”, en tvärspårväg mot Skarpnäck alternativt en förlängning Älvsjö – Hagsätra.

Omplacering av förskola

Enligt stadsbyggnadsnämndens beslut att omplacering av befintliga förskolan på Lappjäxan 2 måste lösas lämnar kontoret följande åtgärdsförslag.

Förskolan ”Bambini” är en föräldrakooperativt driven ekonomisk förening, där förskoleverksamheten har montessori-inriktning. Föreningen hyr av SISAB en paviljong som bedömts vara saneringsmogen. Kontoret föreslår därför, efter samråd med berörda parter inklusive stadsdelsförvaltningen, att SISAB flyttar en ledig paviljong som står vid Zinkensdamms gymnasium till

Pliggvägen (vid kv. Sylklacken i Solberga). Där har tidigare stått en barnstuga och gällande detaljplan har en byggrätt för barnstuga. Tomten fastighetsbildas och upplåts till SISAB med tomträtt. SISAB hyr sedan ut den nya paviljongen till föreningen på ett 10-årskontrakt. Den nya

paviljongen rymmer 32 barn (mot f.n. 29) i två avdelningar. Föreningen har godkänt detta erbjudande inklusive den hyreskalkyl som SISAB redovisat.

Markkontoret svarar för rivning och avetablering av befintlig förskolebyggnad och iordningställande av marken (kostnad ca 1,2 mnkr) samt de etableringskostnader som flytten av ny paviljong till Pliggvägen medför (ca 5,0 mnkr fördelat på 0,7 mnkr administration och projektering, 0,7 mnkr markarbeten och 3,6 mnkr entreprenadarbeten).

Beskrivning av projektet

Lappjäxan 2 är idag bebyggt med två byggnader som förutsätts rivas, varav en är tomställd och den andra innehåller en förskola där verksamheten flyttas, enligt redovisning ovan. Fastigheten ligger längs Folkparksvägen, där en bussvändslinga utgår och en kiosk rivs och verksamheten flyttas till en temporär byggnad för att sedan inrymmas i ett av de nya punkthusen.

På Lappjäxan 2 föreslås två punkthus i 9 våningar och ett lamellhus i 4 våningar med sammanlagt ca 90 lägenheter. Ca 70 p-platser ordnas varav ca 40 förläggs i garage under punkthusen medan återstående läggs på gården mellan husen samt fyra vid garageinfarten vid Folkparksvägen. Punkthusen får sin entré mot Folkparksvägen medan lamellhuset nås via Sulvägen.

Klacktorget föreslås behållas och rustas men angöringen skall omarbetas så att torget bättre annonseras mot Folkparksvägen och får ett tillskott av ca 23 p-platser för centumparkering dagtid och boendeparkering nattetid. Centrumanläggningen ges därigenom bättre förutsättningar att locka kunder.

Som grönkompensation föreslås att ett parkområde om ca 2 000 kvm, i anslutning till Klacktorget rustas för 1,3 mnkr. I det pågående planarbetet med Solberga har kontoret i övrigt inte funnit tillräckligt med förslag till grönkompensation inom stadsdelen. Därför föreslår kontoret att ett bidrag om 0,9 mnkr (10 000 kr/lgh) avsätts för framtida insatser, som t.ex. upprustningsåtgärder vid Sjöängen.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med byggherren NCC AB (se bilaga 1).

Staden svarar för avetablering av befintliga byggnader på fastigheten medan byggherren svarar för avetablering av befintlig kiosk vid Folkparksvägen samt erbjuder ny lokal i ett av punkthusen. Byggherren svarar för övriga anläggningsarbeten inom kvartersmarken och fram till Folkparksvägen.

Mellan staden och Stockholms hem skall sedan tecknas ett avtal som reglerar ett antal mindre markbyten mellan parterna i samband med detaljplanens genomförande

Genomförande och tidplan

Detaljplanens antagande i stadsbyggnadsnämnden kan ske i maj med byggstart i oktober 2006 och färdigställande kring årsskiftet 2007-08.

Staden svarar för evakuering av förskolan, som är uppsagd för avflyttning från sina befintliga lokaler i månadsskiftet augusti/september 2006 till den nya paviljong som SISAB då skall ha färdigställt vid Pliggvägen. Rivning av befintlig förskola skall vara avslutad under september. Staden skall påbörja projektering av Folkparksvägens- och Klacktorgets ombyggnad under våren 2006 med start av vissa entreprenadarbeten under hösten och med ett färdigställande under 2007. Kostnaderna för evakuering av befintlig paviljong och uppsättning av en ny paviljong infaller år 2006, vilket motsvarar ca halva investeringskostnaden. Kostnaderna för övriga anläggningsarbeten, parkupprustning m.m. infaller i huvudsak år 2007.

Konsekvenser av projektet

Projektet innebär att redan ianspråktaga ytor omvandlas till bostadskvarter och att Klacktorget rustas upp liksom anslutande delar av Folkparksvägen som får upphöjda övergångsställen. Torget blir mer tillgängligt och får ett tillskott på ca 25 p-platser. Områdets centrumkaraktär förstärks och den nya bebyggelsen samverkar med det befintliga torget. En asfalterad bussvändplats tas bort och en intilliggande parkyta rustas. Ett utrymme avsätts för framtida cykelstråk genom Solberga.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-0,8
Projektering	-1,2
Ombyggnad gata och torg	-5,3
Iordningställande av mark och evakuering	-1,2
Etablering ny paviljong för barnstuga	-5,0
Servicer	-0,8
Parkupprustning	-1,4
Övrig framtida grönkompensation 10'/lgh	-0,9
Summa utgifter	-16,6
Inkomster	
Avgäldsunderlag	17,0
Summa inkomster	17,0
Sammanställning	
Resultat	0,4
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹ (5 000 kr)	0,005

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 16,6 mnkr och avser främst upprustning av Klacktorget, flytt av barnstuga samt grönkompensation.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 17,0 mnkr, som utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 17,0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	2006	2007	Senare	Totalt			
Utgifter (-)	-9,1	-7,9	-	-17,0			
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,1	-7,9	-	-17,0			

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns i huvudsak upptagna i nämndens budget 2006 och i plan för 2007-2008. De utgifter som inte är upptagna beräknas dock kunna inrymmas genom omprioriteringar.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet bli försumbara. För Älvsjö stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna öka marginellt. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 1 081 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 637 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-781
-avskrivning (-)	-300
Tomträttsavgäld	637

Risker och osäkerhetsfaktorer

Viss osäkerhet kan främst gälla att entreprenadkostnaden för ombyggnaden av torg och gata är beräknad i ett tidigt skisskede.

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder, upplåtna med bostadsrätt, med ett högt exploateringstal och på i huvudsak

² Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen



redan ianspråktagen mark och i ett läge som förstärker Klacktorgets centrumfunktion.

Projektet Lappjäxan 2 innefattar även upprustning av Klacktorget med omgivningar, vilket kommer hela Solberga tillgodo. Det innebär att intäkter och kostnader är lika stora. Ser man däremot till samtliga bostadsprojekt med pågående planarbeten (ca 240 lgh) i Solberga bedöms dessa sammantaget ge intäkter om ca 45 mnkr och kostnader om ca 25 mnkr, dvs. att alla övriga beräknas ge ett överskott, inberäknat en extra grönkompensation om ca 10.000 kr/lgh för framtida åtgärder för t.ex. upprustningsåtgärder vid Sjöängen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 17,0 mnkr.

Kontoret begär omedelbar justering av ärendet på grund av den snäva tidplanen för uppsättning av en ny förskolepaviljong vid kv Sylklacken och evakuering av befintlig paviljong på Lappjäxan 2.

SLUT