



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

Till  
Marknämnden 2006-08-31

## **Markanvisning för bostäder vid Kämpetorps bollplan i stadsdelen Solberga till NCC Construction Sverige AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder vid Kämpetorps bollplan inom stadsdelen Långbro till NCC Construction Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Per-Bruno Wisth  
tf

### **Sammanfattning**

NCC Construction Sverige AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 4 punkthus med ca 60 lägenheter på del av Kämpetorps bollplan. Därtill redovisas ett förslag med 21 radhus på Kämpetorpsskolans gård vilket möjligen kan bli aktuellt på längre sikt. Befintlig 11-mannaplan förutsätts vridas och läggas längs Älvsjövägen och förses med konstgräs.

Kontoret har redovisat det aktuella förslaget för Älvsjö stadsdelsnämnd 2006-05-23, via nämndens tvärpolitiska grupp. Förslaget har även redovisats för Idrottsnämnden vid dess sammanträde 2006-06-13.

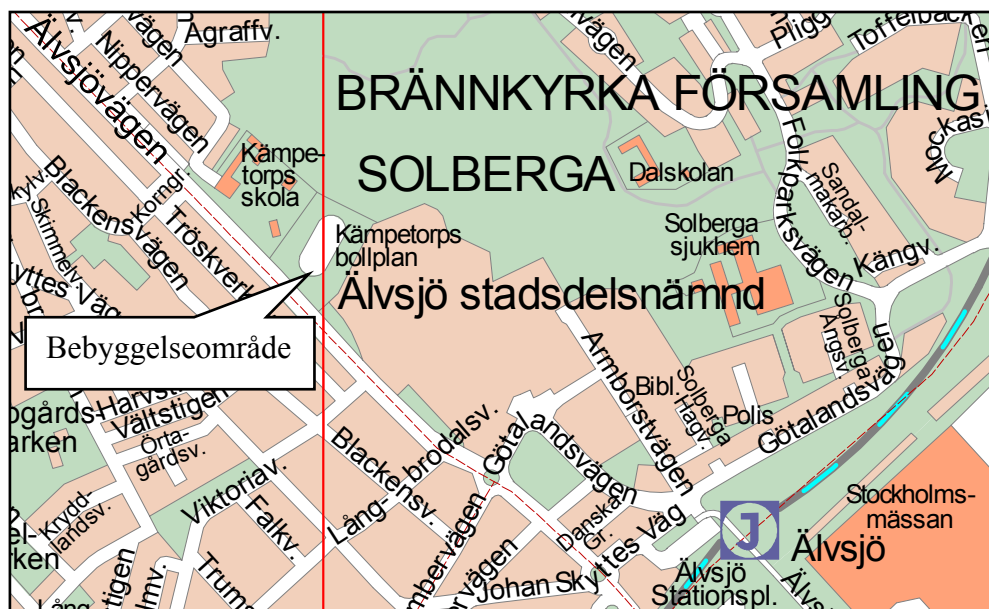
Projektet med de fyra punkthusen ger staden, vid en tomträttsupplåtelse, intäkter motsvarande ett avgäldsunderlag om ca 11,5 mnkr och investeringsutgifter om knappt 10 mnkr. Stadens driftkostnader påverkas marginellt.

Kontoret tillstyrker att bostadsbebyggelse prövas i det föreslagna området och föreslår att NCC Construction Sverige AB får en markanvisning.

## Bakgrund

NCC Construction Sverige AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 4 punkthus med ca 60 lägenheter på del av Kämpetorps bollplan. Därtill redovisas ett förslag med 21 radhus på Kämpetorpsskolans gård vilket möjligen kan bli aktuellt på längre sikt och förutsätter en överenskommelse med berörda parter. Punkthusen föreslås inom ett idrottsområde med en befintlig 11-mannaplan. Denna grusplan föreslås bli ersatt med en ny 11-mannaplan med konstgräs som vrids och anpassas till den nya bebyggelsen.

Området ligger i huvudsak inom fastigheten Solberga 2:1 och enligt gällande detaljplan är området avsatt för idrottsändamål och parkändamål. Området är idag en grusyta med bollplan och bilparkering samt en omklädningsbyggnad. Området är omgärdat av Kämpetorpsskolan, Solbergaskogen, kontorsbebyggelse samt ett villaområde.



## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i fyra punkthus om ca 5 våningar. NCC avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Skisserna i

förslaget visar i stora drag projektets utformning, men skisserna är preliminära. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

## Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Bolaget önskar få marken upplåten med tomträtt.

NCC har sedan 2003-01-01 fått 8 markanvisningar i ytterstaden och 2 i innerstaden om totalt ca 1 400 lägenheter. I det nu aktuella området har ingen annan sökt markanvisning.



## Konsekvenser

### *-Ekonomi*

Bolaget önskar i första hand få marken upplåten med tomträtt och tomträttsavgälden ger ett avgälsunderlag (intäkt) motsvarande ca 11,5 mnkr. Då infrastrukturen är utbyggd beräknas stadens investeringsutgifter främst gälla anläggande av en 11-mannaplan med konstgräs som ger en kostnad av ca 8 mnkr. Stadens övriga kostnader gäller anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt eventuell ytterligare utrustning av kringliggande



park- och naturmark. Stadsdelsförvaltningen önskar få till stånd ett gångstråk, via Solbergaskogen och förbi kontorsbebyggelsen fram till parken vid Prästgårdsängen. Den branta sluttningen gör dock gångstråket svårt att åstadkomma.

Byggherren får svara för anläggning och drift av gatusystemet inom det nya bostadsområdet. Byggherren får även svara för plankostnaderna.

Kontoret bedömer därför att exploateringen ger intäkter om ca 11,5 mnkr och kostnader om närmare 10 mnkr.

Skulle även radhusen bli aktuella skulle de ge ytterligare intäkter om ca 5,5 mnkr men kostnadssidan kan i det fallet inte preciseras förrän ett samarbete med SISAB och skolan inletts. Denna utbyggnad förutsätter också att en befintlig skolpaviljong avvecklas, vilket bedöms kunna ske tidigast om två år, och att befintlig gymnastiksal flyttas.

#### *-Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som tidigare gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsens påverkan på intilliggande områden är godtagbar.

Några markföroreningar bedöms inte förekomma men frågan får utredas i det fortsatta arbetet.

#### *-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Kompensation föreslås ske genom att projektet får bidra till en konstgräsplan för 11-mannafotboll och en upprustning av kringliggande park- och naturmark.

#### *- Tillgänglighet*

Området är plant och tillgänglighetsfrågorna bör kunna utredas och lösas i den kommande planläggningen och exploateringen.

#### *- Måluppfyllelse*

Utbyggnadsförslaget ger bostäder i ett bra läge med utbyggd infrarstruktur och goda kommunikationer.

#### *- Påverkan på barn*

Den föreslagna nybebyggelsen ger ett tillskott av nya lägenheter som underlättar för barnfamiljer att finna bostad inom området.

## **Genomförande och tidplan**

En tidplan är osäker att fastställa i dagsläget, men kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå minst ett år och byggskedet lika lång tid.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden bedöms bli vid programremissen.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Enligt marknämndens beslut har kontoret redovisat det aktuella förslaget för Älvsjö stadsdelsnämnd 2006-05-23, via nämndens tvärpolitiska grupp, som underströk vikten av ett samarbete med den intilliggande Kämpetorpsskolan. Förslaget har även redovisats för idrottsnämnden vid dess sammanträde 2006-06-13.

Kontoret har i övrigt informerat stadsbyggnadskontoret om utbyggnadsförslaget utan krav på yttrande.

## **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret begär därför att nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö för fyra punkthus med 60 lägenheter. Kontoret avser att föra en dialog med skolan under det kommande planarbetet. Skolans lokalbehov kommer att ses över under hösten 2006. Därefter kan förutsättningarna för att bygga de föreslagna radhusen på delar av skolgården bättre avgöras. I övrigt kommer sopheringen att utredas i planarbetet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

**SLUT**