



Anna Savås  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 265 27  
anna.savas@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-02-11

## **Exploateringsavtal avseende utbyggnad av bostäder inom Hedvig 1, 2 och 3 samt försäljning av del av Solhem 16:1 i stadsdelen Solhem till AB Svenska Bostäder.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna exploateringsavtal med AB Svenska Bostäder avseende Hedvig 1, 2 och 3 mm i Solhem enligt det förslag som biläggs kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Svensson

### **Sammanfattning**

AB Svenska Bostäder har ansökt om planändring för bolagets fastigheter Hedvig 1, 2 och 3 samt kringliggande mark inom fastigheten Solhem 16:1. Detaljplanen som medger påbyggnad av befintliga lamellhus med två våningar samt nybyggnation av ett punkthus i fem våningar, har varit på utställning under senhösten 2009. Totalt tillskapas ca 65 nya lägenheter som avses att upplåtas med hyresrätt.



Inom exploateringsområdet ingår Spånga Stationsväg samt intilliggande markområden, belägna inom den av staden ägda fastigheten Solhem 16:1, som föreslås överföras från allmän mark till kvartersmark genom fastighetsreglering.

Ett förslag till exploateringsavtal har upprättats av kontoret som innebär att staden överlåter ca 1 700 m<sup>2</sup> av fastigheten Solhem 16:1 till AB Svenska Bostäder för 615 tkr.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 300 tkr.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2010-02-03, dnr E2008-385-1544.

## **Beslut**

Fastighetsägaren AB Svenska Bostäder ansökte om planändring och Stadsbyggnadsnämnden tog startpromemoria för Hedvig 1, 2 och 3 mm den 11 september 2008.

Kontoret har deltagit i planarbetet och tog den 24 juni 2009 detaljplaneremissen på delegation.

Detaljplanen har varit på utställning under senhösten 2009 och avses tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden den 11 mars 2010.

## **Bakgrund**

Fastigheterna Hedvig 1, 2 och 3 ägs av AB Svenska Bostäder och är bebyggda med ett punkthus i åtta våningar med lokaler i bottenvåningen samt fyra st lamellhus i tre våningar grupperade kring en gård. Detaljplaneförslaget innehåller en påbyggnad på samtliga lamellhus med två våningar samt ett nytt punkthus på gården i fem våningar. Totalt tillskapas ca 65 nya lägenheter som avses upplåtas med hyresrätt. Parkeringstalet för den nya bebyggelsen uppgår enligt detaljplaneförslaget till 0,8 bilplatser per lägenhet. Parkering sker på mark, delvis inom befintlig kvartersmark och delvis på den idag allmänna gata (Spånga Stationsväg) som genom fastighetsreglering avses överföras till kvartersmark. Den aktuella sträckan av Spånga Stationsväg kommer i framtiden endast att användas av boende i kvarteret Hedvig 1, 2 och 3. I nuläget används gatan även av dem som parkerar på den infartsparkering som är belägen på grannfastigheten Hedvig 19. På denna fastighet har planarbete för bostadsändamål startats varför infartsparkeringen, som på grund av avståndet till pendeltågsstationen idag är mycket lågt utnyttjad, inom loppet av några år kommer att läggas ned.

## **Exploateringsavtalets innehåll**

Avtalet omfattar fastigheterna Hedvig 1, 2 och 3 samt del av Solhem 16:1. Parterna skall verka för att detaljplanen ska antagas och vinna laga kraft.

Staden överlåter genom fastighetsreglering ca 1 700 m<sup>2</sup> av fastigheten Solhem 16:1 till AB Svenska Bostäder. Ersättningen för markområdet skall uppgå till 615 tkr. Bolaget ska stå för kostnaderna för fastighetsbildningen. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2010-02-03, dnr E2008-385-1544.

Allmänhetens tillgång till Spånga Stationsväg för tillfart till infartsparkeringen ska säkerställas genom nyttjanderättsavtal eller annan åtgärd. För allmänna ledningar i gatan ska sedvanliga servitut eller ledningsrätter bildas.

Bolaget ska träffa överenskommelse med Spånga-Tensta stadsdelsnämnd avseende projektering och byggande av fem st servicelägenheter och en tillhörande sk. gemensam lägenhet inom den nya bebyggelsen.

Befintliga träd inom kvartersmark, mot parkstråket längs Kronofogdevägen samt invid odlingslotterna vid gränsen mot Hedvig 19, ska bevaras. Dessutom ska nya träd planteras på kvartersmark mellan Spånga Stationsväg och Bromstensvägen.

## **Ekonomi**

Projektet genomförs huvudsakligen på mark som ägs av AB Svenska Bostäder. Staden får en mindre intäkt vid överlåtelse av aktuell delsträcka av Spånga Stationsväg. Driftkostnaderna väntas minska då gatan övergår från allmän gata till kvartersgata. Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 300 tkr. Genomförandebeslut kommer att tas av kontoret på delegation.

## **Övriga konsekvenser av projektet**

### **-Miljö**

Staden anser att det är viktigt att omhändertagandet av dagvatten från exploateringsområdet utreds vidare med avseende på möjligheten till lokalt omhändertagande eller olika fördröjningsåtgärder innan dagvattnet avleds till det allmänna nätet. Detta på grund av risken att Bällstaån svämmar över vid kraftiga regn vilket medför problem för kringliggande, lågt belägna, områden nedströms.

### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Då bostadsbyggnationen sker på redan exploaterad mark utgår inte någon grönkompensation i projektet.



### **-Tillgänglighet**

De befintliga lamellhusen saknar idag hiss. I samband med påbyggnaden kommer husen att förses med hissar och nya entréer som kommer att handikappanpassas och medge utgång mot såväl gård som gata. Även det nya punkthuset kommer att utföras fullt tillgängligt för personer med rörelsehinder.

### **-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer väl överens med stadens mål att förtäta med bostäder i ett centrumnära läge på redan ianspråktagen mark.

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

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att det är mycket positivt att fler bostäder kan tillskapas på redan ianspråktagen mark i ett kollektivtrafiknära läge vid Spånga centrum. Det är vidare positivt att en gata som i framtiden enbart kommer att betjäna bostadskvarteret övergår till kvartersgata, med minskade driftskostnader för staden som följd.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner bifogat förslag till exploateringsavtal med AB Svenska Bostäder avseende Hedvig 1, 2 och 3 mm i stadsdelen Solhem.

### **Slut**