



Maria Tingström  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 265 74  
maria.tingstrom@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2011-04-14

## **Ändrad markanvändning för del av AB Svenska Bostäders befintliga tomträttsfastighet, Åskvädret 2, i Björkhagen.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner ändrad markanvändning för byggande av ca 45 hyresrättslägenheter på del av AB Svenska Bostäders befintliga tomträttsfastighet, Åskvädret 2.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för del av Åskvädret 2.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

AB Svenska Bostäder har planer på att bygga ca 45 hyresrättslägenheter i två kopplade byggnadskroppar inom del av sin befintliga tomträttsfastighet, Åskvädret 2, med adress Halmstadsvägen/Hässleholmsvägen i Björkhagen. För att kunna bygga de ca 45 hyresrättslägenheterna måste den befintliga byggnaden som bl.a. inrymmer områdestvättstuga, lokaler och fördelningsstation för fjärrvärme, rivas. AB Svenska Bostäder ansvarar för och bekostar evakuering och rivning av den befintliga byggnaden.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen medför att detaljplanen för del av fastigheten Åskvädret 2 måste ändras. Gällande plan anger idag bostäder, kontor och handel i



högst två våningar. Förslaget innebär bostadsbebyggelse om ca fem våningar. Gällande tomträttsavtal reglerar fastighetens användning till bostäder, lokaler m.m. om sammanlagt 3822 kvm BTA. Det ändrade användningssättet innebär att den årliga avgälden för del av fastigheten kan öka från dagens 46 000 kr (avser lokaler) till ca 250 000 kr (avser bostäder).

Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att upprättas i vilket den ändrade markanvändningen och den nya avgälden regleras. En överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolaget så snart arbetet kommit så långt att det är möjligt. Bolaget hanterar och bekostar evakuering och rivning av befintlig byggnad. Stadens kostnader i projektet uppskattas till knappt 500 tkr. Inriktnings- och genomförandebeslut fattas och planremiss besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Detta är första och enda beslutstillfället för nämnden i ärendet.

## **Bakgrund**

AB Svenska Bostäder planerar att riva den befintliga tvåvåningsbyggnaden inom Åskvädet 2 som bl.a. inrymmer områdestättstuga, lokaler och fördelningsstation för fjärrvärme (se ortofoto nedan) och i dess ställe uppföra två kopplade bostadshus i ca fem våningar med ca 45 hyresrättslägenheter. Garage placeras under byggnadskropparna. Adressen är Halmstadsvägen/Hässleholmsvägen i Björkhagen.





## Ändrad markanvändning av Åskvädret 2

Tomträtten för Åskvädret 2 innehas av AB Svenska Bostäder. Gällande tomträttsavtal reglerar hela fastighetens användning till bostäder, lokaler m.m. om sammanlagt 3822 kvm. AB Svenska Bostäder planerar att riva den befintliga byggnaden och uppföra två kopplade bostadshus med ca 45 lägenheter med garage under byggnadskropparna. Detta medför att ändamålet för tomträtten som helhet bör ändras till enbart bostäder. Gällande plan för fastigheten anger bebyggelse om högst två våningar. Förslaget innebär bebyggelse på ca fem våningar och begränsningen i antal våningar i den gällande planen får till följd att även gällande plan måste göras om.

Förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren ligger nordväst om aktuellt område vid *Helsingborgsvägen*, till Svenska Bostäder (ca 75 hyresrättslägenheter och förskola), väster om vid *Halmstadsvägen*, till Arkitektmagasinet bygg AB (ca 8 radhus), norr om vid *Karlskronavägen* till AB Borätt (ca 35 bostadsrätter), *Finn Malmgrens väg*, vid Willy Brandts park, till Bonum Seniorboende (ca 25 bostadsrätter), i slutet/förlängningen av *Finn Malmgrens väg* till Aktiebolaget Grundstenen och Einar Mattsson Byggnads AB (ca 30-80 hyresrätter) och *Mariestadsvägen* till Primula Byggnads AB (ca 30 hyresrättslägenheter). Söder om området vid *Simrishamnsvägen*, till Stiftelsen för Stockholms studentbostäder (ca 140 studentlägenheter).

## Ekonomiska konsekvenser

Åskvädret 2 kommer även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Det ändrade användningssättet innebär att den årliga avgälden för del av fastigheten ökar från ca 46 000 kr till ca 250 000 kr. Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att upprättas i vilket den ändrade markanvändningen och den nya avgälden regleras.

En överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolaget så snart arbetet kommit så långt att det är möjligt. Bolaget hanterar och bekostar evakuering och rivning av befintlig byggnad. Stadens kostnader i projektet uppskattas till knappt 500 tkr. Genomförandebeslut fattas och planremiss besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Exploateringen ger ett överskott till staden och innebär ingen påverkan på framtida drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och Skarpnäcks stadsdelsnämnds ansvarsområden.

## Övriga konsekvenser

Den förändrade markanvändningen och uppförande av ny bostadsbebyggelse sker helt inom befintlig tomträttsfastighet, d.v.s. att exploateringen sker på redan



ianspråktagen mark. Fastigheten är planlagd för bl.a. bostadsändamål (endast i två våningar) och upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder. Kontoret har med anledning av det nyss nämnda inte genomfört någon tidig miljöbedömning. Under planarbetet kommer kontoret tillsammans med bl.a. stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret att se över behovet av upprustning av gatu- och parkmark i anslutning till fastigheten. Eftersom grönyta inte tas i anspråk är det inte aktuellt med grönkompensation.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Bolaget beräknar sin byggstart till år 2013 och första inflyttning till år 2014-2015.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

### **Planbeställning**

Den föreslagna ändrade markanvändningen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen på mark som redan är ianspråktagen. Området ligger mycket centralt placerat i stadsdelen Björkhagen, nära tunnelbana, service och naturmark.

### **Slut**