



Kajsa Ek
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 86
kajsa.ek@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-08-23

Markanvisning för bostäder och ändrad markanvändning för Sagax NEEAH ABs befintliga tomträttsfastighet, Kalvholmen 1, i Skärholmen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kalvholmen 1 till Sagax NEEAH AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Sammanfattning

Sagax NEEAH AB planerar att tillsammans med AB Stockholms hem bygga om byggnaden inom Sagax NEEAH ABs befintliga tomträttsfastighet, Kalvholmen 1 till bostäder som ska upplåtas till Stiftelsen hotellhem i Stockholm, SHIS bostäder.

För att kunna bygga de ca 78 bostäderna måste den befintliga byggnaden som tidigare inrymt bl.a. kontor byggas om. Den föreslagna omvandlingen från kontorsändamål till bostadsändamål medför att detaljplanen för fastigheten Kalvholmen 1 måste ändras. Gällande tomträttsavtal reglerar användningen till kontor. Det ändrade användningssättet till bostäder innebär att den årliga avgälden för fastigheten sänks från 430 000 kr/år till ca 200 000 kr/år. Förlusten kan godtas då efterfrågade bostäder för Stiftelsen hotellhem i Stockholm tillskapas.

Bakgrund

Sagax NEEAH AB är tomträttshavare till fastigheten Kalvholmen 1, i dag används byggnaden inom Kalvholmen 1 till kontor. Sagax NEEAH AB planerar att tillsammans med AB Stockholmshem omvandla den befintliga byggnaden till bostäder som ska upplåtas till Stiftelsen hotellhem i Stockholm, SHIS bostäder.

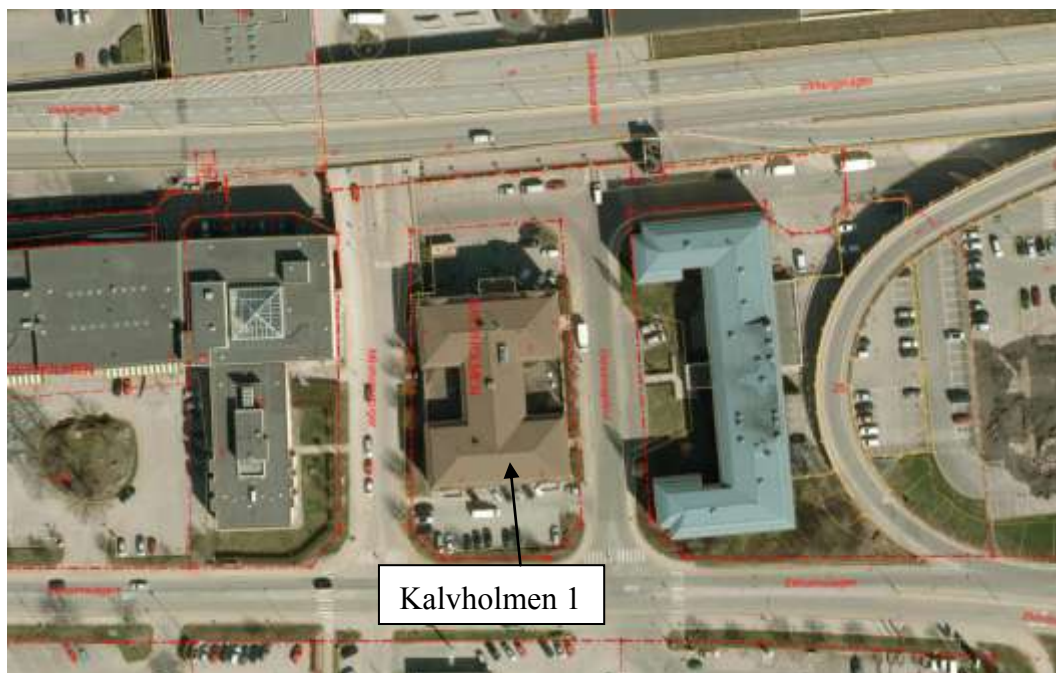


Bild 1. Ortofoto

Tomträtten kommer så småningom att säljas till AB Stockholmshem. Säljare är Sagax NEEAH AB. Marken kommer även efter försäljningen att upplåtas av staden med tomträtt. Staden tecknar markanvisningsavtal samt efterföljande överenskommelse om exploatering och tilläggsavtal till tomträttsavtal med tomträttshavaren. Ev. erforderliga avtal som ska tecknas mellan staden och AB Stockholmshem hanteras enligt kontorets normala förfarande.

Ändrad markanvändning av Kalvholmen 1

Tomträtten för Kalvholmen 1 innehas av Sagax NEEAH AB. Gällande tomträttsavtal och detaljplan reglerar hela fastighetens användning till kontor och industri. Sagax NEEAH AB planerar att tillsammans med AB Stockholmshem omvandla den befintliga byggnaden inom Kalvholmen 1 till bostäder som ska upplåtas till SHIS bostäder. Detta medför att ändamålet för tomträtten måste ändras till bostäder.



Bild 2. Befintlig bebyggelse på Kalvholmen 1.

Förtätningsprojekt i stadsdelen som markanvisats av nämnden de senaste åren ligger väster om aktuellt område, vid Vårbergsvägen. Markanvisningen avser bostäder, ca 200 enheter, och anvisades till Svenska Bostäder.

Ekonomiska konsekvenser

Kalvholmen 1 kommer även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt, efter försäljning till AB Stockholms hem. Den ändrade markanvändningen innebär att den årliga avgälden för fastigheten sjunker från ca 430 000 kr/år till ca 200 000 kr/år. De bostäder som skapas för Stiftelsen hotellhem i Stockholm är genomgångsbostäder och stödboende för personer med särskilda behov samt referensboende för personer som helt saknar eller har dåliga boendereferenser och/eller stora skulder. Stiftelsen hotellhem i Stockholm är Stockholms stads bostadssociala resurs och det råder stor efterfrågan på SHIS bostäder. En minskad tomträttsavgäld och en ekonomisk förlust för staden till följd av att användningen av fastigheten Kalvholmen 1 ändras från kontor till bostäder motiveras av att efterfrågade bostäder för Stiftelsen hotellhem i Stockholm tillskapas. Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att upprättas i vilket den ändrade markanvändningen och de nya avgälderna regleras.



En överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolaget så snart arbetet kommit så långt att det är möjligt. Bolaget hanterar och bekostar samtliga arbeten inom den egna fastigheten och det som krävs för att anpassa och återställa marken i anslutning till den allmänna platsmarken. Stadens kostnader i projektet utgörs av tid för kontorets personal. Inriktnings- och genomförandebeslut fattas och planremiss besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Detta är första och enda beslutstillfället för nämnden i ärendet. Exploateringen innebär ingen påverkan på framtida drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och Skärholmens stadsdelsnämnds ansvarsområden.

Övriga konsekvenser

Den förändrade markanvändningen och uppförande av ny bostadsbebyggelse sker helt inom befintlig tomträttsfastighet och inom befintlig byggnad, d.v.s. att exploateringen sker på redan ianspråktagen mark. Kontoret har med anledning av detta inte genomfört någon tidig miljöbedömning. 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. Planarbetet kommer bedrivas med normalt förfarande dock utan program.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat trafikkontoret och 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 kan bidra till att antalet bostäder utökas och att det sker på mark som redan är ianspråktagen och ligger i ett mycket centralt läge i stadsdelen Skärholmen med närhet till kollektivtrafik, service och centrum.

Slut



2012-06-04
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2012-513-00858