

Handläggare
Oskar Bjelke
08-508 264 25**Till**
Exploateringsnämnden
2023-11-09

Uppsägning av tomträtten Synålen 4 i Riksby

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att säga upp tomträtten för Synålen 4 i Riksby.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefMatilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

I direkt anslutning till Spångavägen ligger fastigheten Synålen 4, vilken är upplåten med tomträtt för garageändamål. Tomträtten uppläts 1966 och är möjlig att säga upp från stadens sida vid utgången av vissa tidsperioder utan ersättningsskyldighet.

Översiktsplanen anger att Spångavägen kan utvecklas till ett urbant stråk. Genom en uppsägning av tomträtten skulle fastigheten kunna ges en annan användning och högre exploatering, något som skulle kunna innebära stora möjligheter till en mer sammanhållen och trygg stad i linje med översiktsplanen. Att säga upp tomträtten ger flexibilitet i den fortsatta planeringen och utvecklingen av Spångavägen.

Fram till dess att en ny detaljplan för området kan vinna laga kraft föreslår kontoret att befintlig verksamhet bedrivs vidare som idag, fast med upplåtelse med arrende.

Bakgrund

Spångavägen är en av vägarna som enligt översiktsplanen från 2018 kan utvecklas till ett urbant stråk, då det längs med vägen finns områden som kan omvandlas till täta, attraktiva stadsmiljöer.

Strax norr om Synålen 4, på motsatt sida Spångavägen, vann en ny detaljplan för ca 75 bostäder laga kraft i december 2021 vilket är i linje med översiktsplanen och Programmet för centrala Bromma.

Genom fastigheten sträcker sig en luftburen kraftledning. Ledningen planeras att tas ur drift under 2024 vilket öppnar upp för nya möjligheter till exploatering både på fastigheten och intilliggande markområden. Staden är med och finansierar markförläggningen av ledningen i projektet Stockholms Ström. Syftet med stadens medfinansiering är att markförläggningen ger nya möjligheter för bebyggelse och stadsutveckling.



Bild 1. Fastigheten Synålen 4 markerat i blått, nordväst om Brommaplan.

Tomträttsavtal för Synålen 4

Tomträtten Synålen 4 uppläts 1966 och är möjlig att säga upp från stadens sida vid utgången av vissa tidsperioder. Första avtalsperioden löpte 40 år räknat från upplåtelsedagen, och därefter är avtalsperioderna 20 år. Om uppsägning inte sker före januari 2024 förlängs upplåtelsen med 20 år till och med 2045.

Tomträttsavtalet ingicks 1965 mellan Stockholms stad och Spångavägens Parkeringsförening ekonomisk förening. Marken är upplåten för garageändamål. Tomträttsavgälden bestäms för perioder om 20 år i taget och den senaste avgäldsregleringen ägde rum 2006. Enligt avtalet finns det inte någon lösenskyldighet för kommunen för de anläggningar som finns på fastigheten, såvida kommunen inte vill överta byggnaderna.

Om kommunen kräver det ska tomträttshavaren vid tomträttens upphörande lämna fastigheten väl avröjd.

Verksamhet på Synålen 4

För fastigheten gäller detaljplan från 1996 som anger parkeringsändamål. På fastigheten finns idag parkeringsplatser både under tak och utomhus. Byggnaderna är gulklassade av stadsmuseet, vilket är den tredje nivån i kulturklassningen och betecknar att det finns positiv betydelse för stadsbilden och/eller har visst kulturhistoriskt värde.

Synålen 4 har en area på cirka 2 650 kvm. Verksamheten drivs av Spångavägens Parkeringsförening ekonomisk förening.

Uppsägning av tomträtten

Fastigheten, och därmed parkeringsplatserna, är belägen strategiskt i stadsrummet för det fall Spångavägen ska omvandlas till ett urbant stråk i enlighet med översiktsplanen.

En uppsägning av tomträtten ska enligt avtalet ske senast två år före periodens utgång, det vill säga senast 31 december 2023 för upphörande till den 1 januari 2026.

Förutsättningar för en uppsägning av tomträtten framgår av jordabalken 13 kap 14 § där det anges att det ska vara ”av vikt för ägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare”.

I kommande planering är det av stor betydelse för staden att ha rådighet över hela fastigheten för att kunna planera och skapa förutsättningar att genomföra en anpassad bebyggelsestruktur längs med Spångavägen. Inom själva tomträtten skulle cirka 30 nya bostäder kunna tillskapas.

Fastigheten omgärdas av Kyrksjölötens naturreservat i norr och väst. Den delen av naturreservatet består av gräsmark med låga naturvärden.

Behov av ersättningsplatser för parkeringen på Synålen 4 behöver studeras inom ramen för ett framtida projekt på tomträtten.

Tidigare beslut

Programmet för centrala Bromma antogs i stadsbyggnadsnämnden 2017. Programmets syfte är att ange möjlig utveckling av centrala Bromma med stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund med 3000-4000 nya bostäder.

Kommunfullmäktige godkände 2009 ett avtal med Affärsverket svenska kraftnät om Stockholms stads medverkan till finansiering av Stockholms Ström-projektet. När avtalet tecknades bedömdes att mark kunde frigöras för cirka 830 lägenheter. Den luftledning som passerar Synålen 4 är en av de anläggningar som ingick i intentionsavtalet. 2016 beslutade exploateringsnämnden om ett ram- och genomförandeavtal för projekt Stockholms Ström.

Hur förslaget uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt en uppsägning utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och pågående projekt i området.

Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och stadens mål att bygga nya bostäder och verksamheter i bra kollektivtrafiklägen. En uppsägning av tomträtten möjliggör värdeskapande exploatering inom fastigheten och tillvaratar den långsiktiga stadsutvecklingspotentialen.

Ekonomiska konsekvenser

Avgälden för tomträtten är för närvarande 200 kr per år. Nästa avgäldsperiod, såvida tomträtten skulle fortsätta att gälla, börjar 2026.

Markvärdet efter planläggning av nya bostäder kan förväntas att vida överstiga den nuvarande årliga tomträtsintäkten.

När tomträtten upphör ska tomträttshavaren lämna fastigheten väl avröjd. Staden bör dock möjliggöra en ersättning av de befintliga parkeringsplatserna inom ett nytt exploateringsprojekt, vilket kan påverka projektekonomi negativt.

Samråd med andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att fastigheten ges en annan användning och högre exploatering. När kraftledningen grävs ner det kan innebära stora förbättringar ur stadsbilda- och miljösynpunkt.

Kontorets sammanfattande bedömning

Fastigheten Synålen 4 är belägen i ett strategiskt läge längs Spångavägen med närhet till god kollektivtrafik såsom Brommaplans tunnelbanestation och bussterminal. Det är ett bra läge för nya bostäder.

Eftersom möjligheterna till uppsägning av tomträttsavtal är statiska finns det bara tillfälle att säga upp tomträtten nu eller om 20 år. Fram till ny detaljplan för området vinner laga kraft föreslår kontoret att pröva om befintlig verksamhet kan bedrivas som idag, fast med upplåtelse med arrende.

Slut