



Maria Holmström  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 265 74  
maria.k.holmstrom@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-08-23

## **Markanvisning för bostäder och ändrad markanvändning för AB Stockholm Sjöbotten 1 befintliga tomträttsfastighet, Sjöbotten 1, i Älvsjö.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner ändrad markanvändning för byggande av ca 280 ungdomsbostäder samt handel inom AB Stockholm Sjöbotten 1 befintliga tomträttsfastighet, Sjöbotten 1 och ger kontoret i uppdrag att teckna nödvändiga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

AB Stockholm Sjöbotten 1 är tomträttshavare till fastigheten Sjöbotten 1 i Älvsjö. Bolaget har planer på att omvandla två befintliga kontorsbyggnader till ca 280 ungdomsbostäder vilket kräver planändring. Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt. De delar av fastigheten som idag inrymmer handel med tillfälligt lov avses att befästas genom ändringen av detaljplanen. AB Stockholm Sjöbotten 1 har ansökt om planändring. Det ändrade användningssättet från kontor till bostäder och handel innebär att den årliga avgälden för fastigheten förändras i förhållande till de pågående verksamheterna inom fastigheten. Den årliga avgälden är 4 167 400kr. Framtida årsavgäld för bostäder beräknas uppgå till ca

622 600kr. Nettoförändringen pga att en del av fastigheten omvandlas till bostäder innebär att den årliga avgälden minskar med ca 524 000kr. De delar som omvandlas till bostäder planerar AB Stockholm Sjöbotten 1 att avstycka och sälja till AB Stockholmshem.



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. Inriktnings- och genomförandebeslut fattas och planremiss besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Detta är första och enda beslutstillfället för nämnden i ärendet.

## Bakgrund

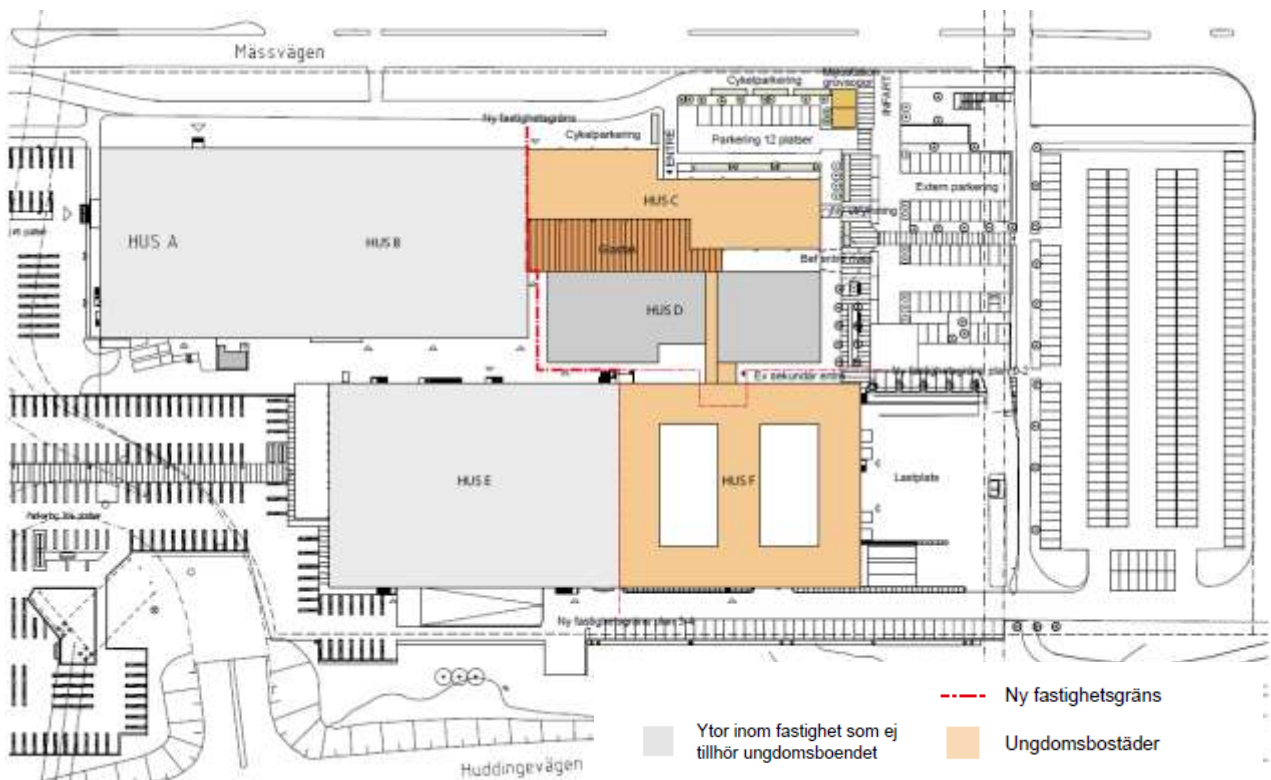
AB Stockholm Sjöbotten 1 planerar att omvandla delar av de befintliga byggnaderna inom Sjöbotten 1 som för närvarande är delvis tomställda kontorslokaler till bostäder. De befintliga byggnader som idag inrymmer bl.a. handel och lager kommer att bibehållas och den nya planen ska säkerställa denna markanvändning.

## Ändrad markanvändning av Sjöbotten 1

Tomträtten för Sjöbotten 1 innehas av AB Stockholm Sjöbotten 1. Gällande tomträttsavtal och detaljplan reglerar hela fastighetens användning till kontor och industri.



AB Stockholm Sjöbotten 1 planerar att omvandla del av de befintliga byggnaderna till bostäder för ungdomar samt genom planändring säkerställa handelsändamålet. De delar som kommer att omvandlas till bostäder utgörs av hus D och del av hus F (se bild nedan). Det ändrade ändamålet medför att tomträttsavtalet bör ändras till att även omfatta bostäder och handel. Den slutgiltiga utformningen kommer att prövas i planprocessen.





## **Ekonomiska konsekvenser**

Den föreslagna exploateringen sker helt inom befintlig tomträttsfastighet, upplåten till AB Stockholm Sjöbotten 1. Därmed innebär exploateringen ingen påverkan på framtida drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och Älvsjö stadsdelsnämnds ansvarsområden. Staden har inga investeringsutgifter. Den årliga avgälden är 4 167 400kr. Framtida årsavgäld för bostäder beräknas uppgå till ca 622 600kr. Nettoförändringen pga att en del av fastigheten omvandlas till bostäder innebär att den årliga avgälden minskar med ca 524 000kr. 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. Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att upprättas i vilket den ändrade markanvändningen och de nya avgälderna regleras. De delar som omvandlas till bostäder kommer så småningom att styckas av och säljas till AB Stockholmshem. Säljare är AB Stockholm Sjöbotten 1. Marken kommer även efter avstyckning och försäljning att upplåtas med tomträtt av staden. Erforderliga avtal som ska tecknas mellan staden och tomträttshavaren hanteras enligt kontorets normala förfarande.

Inriktnings- och genomförandebeslut fattas och planremiss besvaras av kontoret enligt gällande delegation. Detta är första och enda beslutstillfället för nämnden.

## **Övriga konsekvenser**

Den förändrade markanvändningen och uppförande av ny bostadsbebyggelse sker helt inom befintlig tomträttsfastighet och inom befintliga byggnader, d.v.s. exploateringen sker på redan ianspråktagen mark. Kontoret har med anledning av detta inte genomfört någon tidig miljöbedömning. Staden arbetar för närvarande med ett programarbete för utveckling av området kring Stockholmsmässan. Fastigheten Sjöbotten 1 ingår i programområdet. Det är dock en kommunal angelägenhet att utöka antalet bostäder för unga och därför har staden gjort bedömningen att ärendet kan drivas parallellt med programarbetet.

## **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan, med beräknad byggstart kring 2013/2014. Planarbetet kommer bedrivas med normalt förfarande, utan program.

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

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.



## **Planbeställning**

Tomträttshavaren har lämnat in en ansökan om planändring till stadsbyggnadskontoret.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret är positivt till projektet som medför att antalet bostäder för unga utökas och att detta sker på mark som redan är ianspråktagen. Kontoren som omvandlas har under en tid stått tomställda. Platsen ligger i ett centralt läge i stadsdelen Älvsjö med närhet till kollektivtrafik, service och centrum.

**Slut**