

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27**Till**
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Solhem 16:1 i Solhem till AB Abacus Bostad.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Solhem 16:1 till AB Abacus Bostad och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

AB Abacus Bostad, nedan kallat bolaget, har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom ett område invid Sörgårdsvägen i Solhem. Bolaget har tagit fram ett förslag som innehåller 69 ungdomslägenheter (små ettor och tvåor) i flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkeringen förläggs i underjordsgarage.

Markanvisningsområdet omfattar ca 2 000 kvm naturmark och ligger i en norrsluttning inom fastigheten Solhem 16:1, nära Spånga centrum och Spånga pendeltågsstation. Genom att bebyggelsen placeras så nära Sörgårdsvägen som möjligt skapas möjligheter att bevara ett grönt stråk mellan den nya bebyggelsen och gatan söder om densamma.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 000 kr per kvm ljus BTA för bostäderna och 2 500 kr per kvm BTA för lokalerna med värdetidpunkt januari 2014.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms i detta tidiga skede uppgå till ca 6 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 25 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-04-02.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

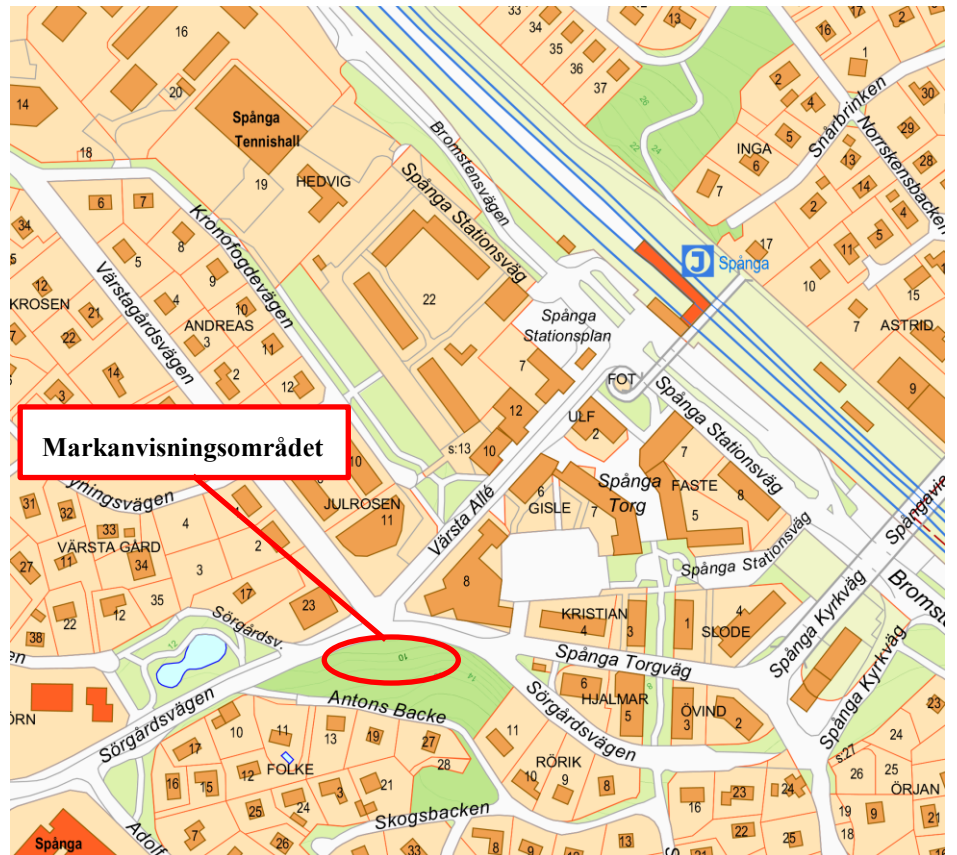
Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av ungdomslägenheter i området och skapar förutsättningar för en mer levande och stadsmässig miljö i ett centrumnära läge med god kollektivtrafik.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har sökt markanvisning inom ett obebyggt område som ligger söder om Sörgårdsvägen i Solhem, nära Spånga centrum och ca 300 m från Spånga pendeltågsstation.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för ändamålet park. Markområdet utgörs av naturmark som sluttar kraftigt norrut ner mot Sörgårdsvägen.

Under de tre senaste åren har inga markanvisningar lämnats i Solhem eller övriga stadsdelar i Spånga. Nämnden har tidigare anvisat mark för bostäder inom Bromstens industriområde.



Översiktskarta

Markområdet direktanvisas till bolaget, som är ensamt om att ha ansökt om markanvisning på aktuell plats. Bolaget och dess systerbolag Byggnads AB Abacus har under de senaste tre åren fått två markanvisningar i staden om totalt 130 lägenheter. Bolaget ingår i Järntorgetkoncernen.

I stadsdelen Solhem är andelen bostäder i flerbostadshus ca 41 % och andelen småhus är ca 59 %. Av flerbostadshusen ägs 18 % av allmännyttan, 17 % utgörs av övriga hyresrätter och 65 % är bostadsrätter (källa "Statistik om Stockholm" 2012).

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Bolaget har tagit fram ett förslag till ny bebyggelse som omfattar 69 ungdomslägenheter (ettor och tvåor) i flerbostadshus där våningsantalet varierar mellan 1-8 våningar. Variationen i våningshöjd mellan huskropparna kommer dock att studeras närmare under planarbetet.



Skiss som visar föreslagen bebyggelse

Skissen ovan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Ett ortofoto med markanvisningsområdet markerat bifogas som Bilaga 1.

Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkering ska förläggas i underjordsgarage. Hela eller delar av bottenplanen ska inrymma butiker/verksamhetslokaler.

Bolaget ska förvärva den blivande kvartersmarken för 6 000 kr per kvm ljus BTA för bostäder och 2 500 kr per kvm BTA för butiker/verksamhetslokaler, med värdetidpunkt januari 2014. Priset för bostäder skall justeras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdet, efter index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter. Priset för lokaler ska på motsvarande sätt justeras efter index kopplat till värdeförändringen för butiker.

Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande. Avtalet tecknas även med moderbolaget Järntorget Byggtressenter AB, som åtar sig att svara solidariskt med dotterbolaget.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-04-02 (dnr E2013-384-1863).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Investeringsutgifterna bedöms i detta tidiga skede uppgå till ca 6 mnkr och avser främst grönkompensation, utredningar, administration mm. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas endast marginellt. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 25 mnkr.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet ligger även i linje med stadens budgetmål om att markanvisa minst 7 000 lägenheter under år 2014, därefter 8 000 lägenheter per år.

En exploatering av området överensstämmer väl med mål i översiktsplanen om att främja en levande stadsmiljö i hela staden samt att satsa på att utveckla attraktiva tyngdpunkter, där Spånga är ett av de områden i ytterstaden som särskilt utpekats.

Projektet överensstämmer även väl med stadens mål att öka byggandet av smålägenheter och att bygga i kollektivtrafikhärlägen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Området utgörs av ett relativt litet och bullerutsatt skogsparti med barr- och lövträd samt berg i dagen, som sluttar ner mot Spånga centrum. Det används för viss lokal rekreation såsom hundrastning och på höjden finns en liten utsiktsplats med parkbänk. Dessa funktioner bör i möjligaste mån finnas kvar även efter en exploatering invid Sörgårdsvägen.

Utsiktsplatsen bör bevaras och rustas upp och så mycket som möjligt av naturmarken bör sparas så att det bildas ett grönt släpp mellan den nya bebyggelsen och Antons Backe. Gångstråk genom området bör studeras vidare och hänsyn till dessa bör tas vid planeringen av den nya bebyggelsen.

Landskapsbilden med den vegetationsklädda norrslutningen påverkas men den nya bebyggelsen mot Sörgårdsvägen tillför området en stadsmässighet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Eftersom grönyta ianspråktas för exploateringen kommer grönkompensation att ingå i projektet. Kvarvarande naturmark inom området avses upprustas och förslag till ytterligare kompensationsåtgärder kommer att utredas vidare under planprocessen i dialog med stadsdelsförvaltningen.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö. Markanvisningsområdet utgör naturmark där barn förvisso kan vistas och leka, men delar av naturmarken kommer att bevaras och möjligheten till naturlek kommer att kvarstå.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas, preliminärt fjärde kvartalet 2015.

Risker och osäkerheter

Parkering och angöring till den nya bebyggelsen måste studeras vidare, så att detta kan lösas utan alltför stort intrång i naturmarken.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positivt till förslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas är idag naturmark. Bebyggelsen placeras nära Sörgårdsvägen för att bevara så stora delar av naturmarken som möjligt.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av smålägenheter i ett centrumnära läge med god tillgång till kollektivtrafik.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto