

Handläggare
Natascha Tofilovska
08-508 264 96**Till**
Exploateringsnämnden
2017-06-08

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Solhem 16:1 i Solhem till SSM Holding AB

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

SSM Fastigheter AB, nedan kallat SSM, har genom ett dotterbolag inkommit med ett utbyggnadsförslag som kontoret bedömer kunna skapa ca 100 bostadsrättslägenheter inom fastigheterna Hedvig 7 och del av Solhem 16:1. SSM äger genom det helägda dotterbolaget SSM Spånga Fast AB fastigheten Hedvig 7 i Solhem.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 96
Växel 08-508 276 00
natascha.tofilovska@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Utbyggnadsförslaget omfattar även tillskottsmark från stadens fastighet Solhem 16:1 som SSM ansökt om markanvisning för. På det område som avses markanvisas finns idag en kiosk men området utgörs huvudsakligen av en parkering. Av de ca 100 bostäderna bedöms stadens mark bidra med ca 45 lägenheter.

SSM ska efter fastighetsbildning förvärva tillskottsmarken för 12 000 kr per ljus BTA för bostäderna och 3 500 kr per kvm BTA för lokalerna med värdetidpunkt juni 2016.

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 uppgå till 5,7 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 37,8 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-01-26.

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

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av mindre lägenheter i Solhem och bedöms även kunna tillföra nya stadskvaliteter till centrala Spånga och stärka det splittrade stadsrummet kring stationen.

Bakgrund till markanvisningen

SSM äger genom det helägda dotterbolaget SSM Spånga Fast AB fastigheten Hedvig 7 som är bebyggd med ett bostadshus i två plan innehållande en butik i bottenvåningen mot Värsta Allé. Byggnaden har en tillbyggd flygel med lager och kontorslokaler mot gården.

Den antikvariska förundersökningen som tagits fram för den befintliga bebyggelsen inom Hedvig 7 konstaterar att bebyggelsen utgör en del av kärnan av den kvarvarande centrumbebyggelsen i den kulturhistoriskt värdefulla villastadsdelen Solhem. Den ursprungliga byggnadsvolymen mot Värsta Allé bedöms ha mer betydande kulturvärden än tillbyggnaden.

Det område som avses markanvisas är i dagsläget planlagt som allmän platsmark och utgörs huvudsakligen av en parkering. Invid parkeringen är även en kiosk och en offentlig toalettbyggnad uppförd. Kiosken har en tillfällig allmän platsmarksupplåtelse. Då en parkering tas i anspråk kommer parkeringsbehovet att behöva utredas vidare under detaljplanarbetet.

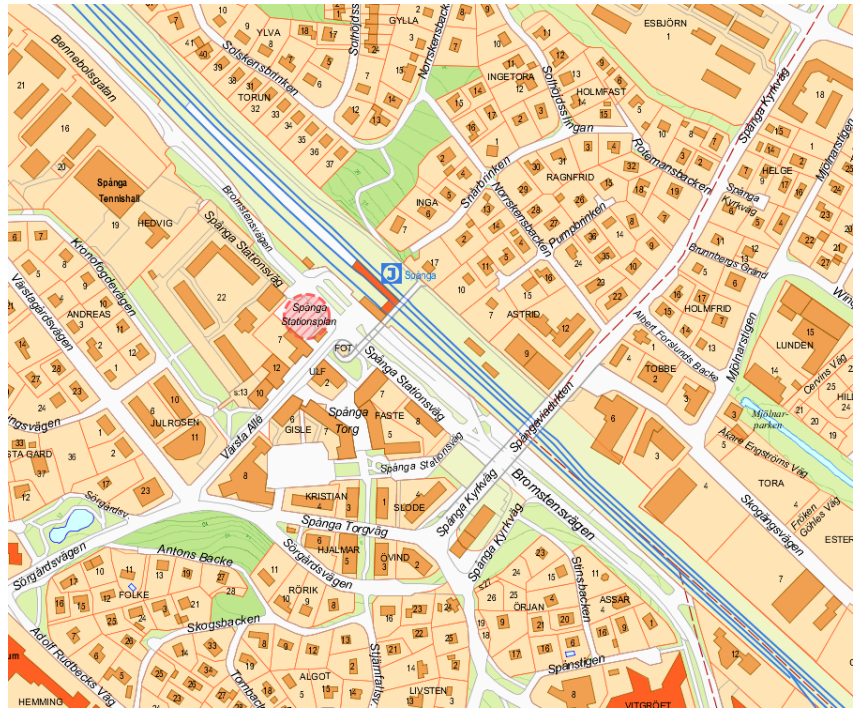
Markområdet direktanvisas till SSM som har inkommit med ett förslag där Hedvig 7 och del av stadens fastighet Solhem 16:1 bedöms kunna bebyggas med ca 100 lägenheter. Av de ca 100 bostäderna bedöms stadens mark bidra med ca 45 lägenheter. Förslaget innebär att den äldsta delen av den befintliga bebyggelsen mot Värsta Allé bevaras medan den senare tillkomna flygelbyggnaden rivs.

SSM har under de senaste sex åren fått en markanvisning om totalt 150 lägenheter.

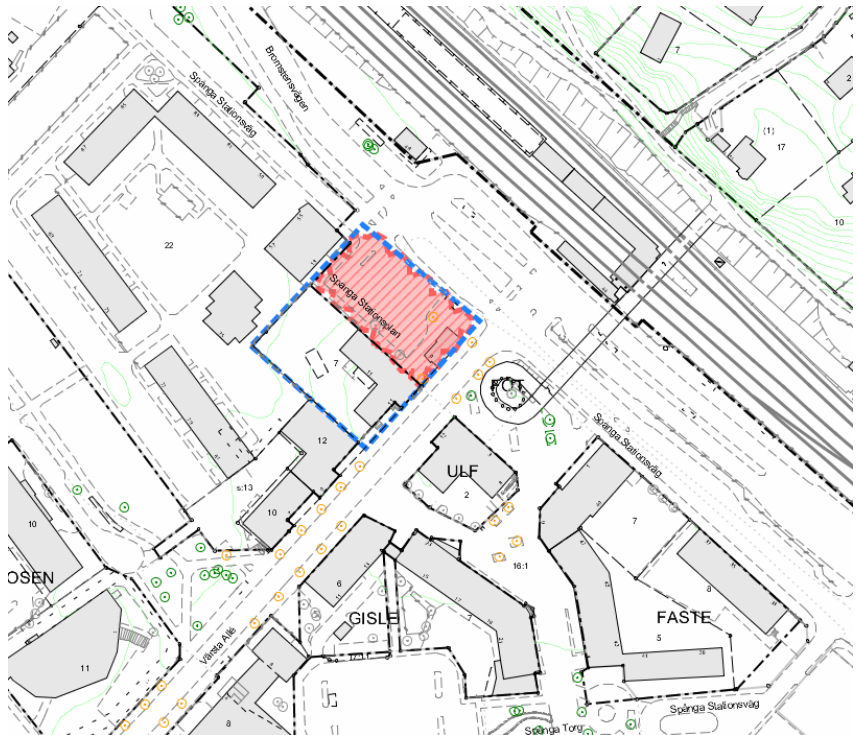
Under de tre senaste åren har två markanvisningar lämnats i Solhem i Spånga. Nämnden har tidigare anvisat ca 70 ungdomslägenheter till AB Abacus Bostad vid Sörgårdsvägen samt ca 185 bostadsrättslägenheter till Borätt AB. Båda projekten är fortfarande i detaljplaneskede och förväntas gå på samråd under hösten 2017.

Fler markanvisningsansökningar har inkommit på markområdet dock anses SSM ha störst möjlighet att utveckla och stärka det splittrade stadsrummet kring centrum då de även äger den intilliggande fastigheten Hedvig 7.

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. Majoriteten av lägenheterna är fyrarummare eller större. (källa ”Statistik om Stockholm” 2015)



Översiktskarta över centrala Spånga med markanvisningsområdet markerat.



Utvecklingsområdet markerat med blå linje och markanvisningsområdet markerat med röd skraffering.

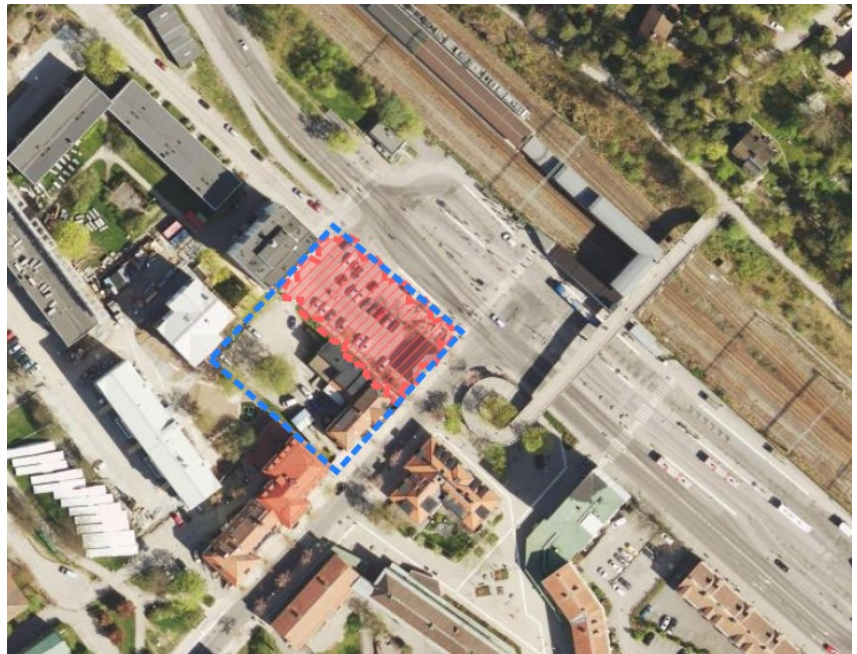
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

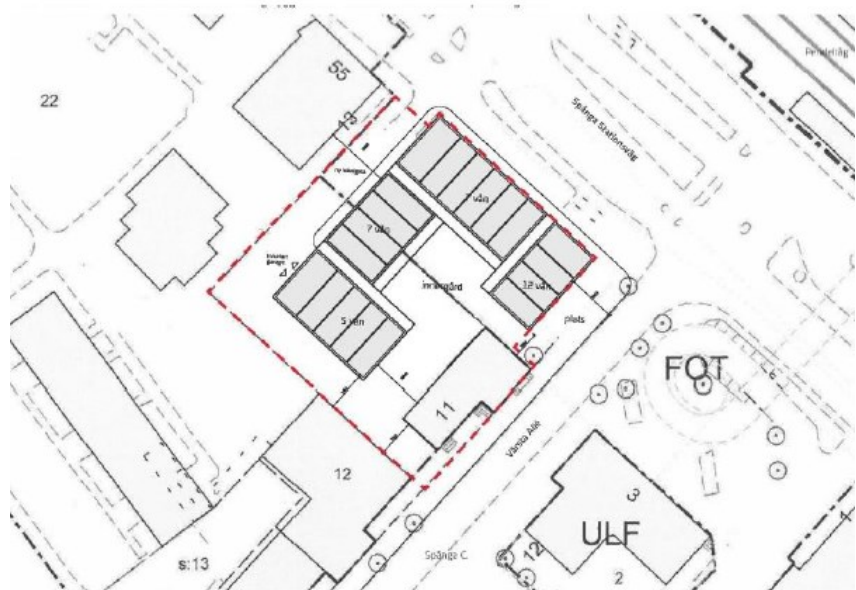
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget bedöms innebära en nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus varav ca 45 stycken uppförs på stadens mark. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Utvecklingsområdet markerat med blå linje och markanvisningsområdet markerat med röd skraffering.



Skiss som visar föreslagen bebyggelse.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och hela eller delar av bottenvåningarna ska inrymma butiker/verksamhetslokaler. I förslaget föreslås parkering i garage.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Anvisningen gäller tillskottsmark och sker i tillämpliga delar enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

SSM ska förvärva den blivande kvartersmarken för 12 000 kr per kvm ljus BTA för bostäder och 3 500 kr per kvm BTA för butiker/verksamhetslokaler, med värdetidpunkt juni 2016. Då markandelar från två fastigheter krävs för projektets genomförande kommer priset beräknas enligt genomsnittsvärdeprincipen. Vid tiden för tillträdet kommer köpeskillingen att reduceras med 5,9 mnkr motsvarande stadens andel av erforderlig rivning av befintlig bebyggelse m.m. 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.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-01-26 (dnr E2016-01664).

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

SSM Fastigheter AB kommer att genomföra projektet i sitt helägda dotterbolag SSM Spånga Fast AB. Staden kommer att teckna markanvisningsavtal med SSM Spånga Fast AB och SSM Fastigheter AB kommer vara solidariskt ansvarigt för SSM Spånga Fast ABs åtaganden enligt avtalet.

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 bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

SSM ska efter fastighetsbildning förvärva marken för en preliminär köpeskilling om 37,8 mnkr.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

SSM ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2040. Projektet ligger även i linje med stadens budgetmål om att markanvisa minst 8500 lägenheter under år 2017.

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 kollektivtrafiknära lägen.

Lokaler

Lokaler för handel och service ska inrymmas i bottenvåningen mot Värsta Allé och Bromstensvägen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur projektet skall hantera omgivande buller ifrån väg och järnväg. Då projektet ligger inom Ballstaåns avrinningsområde kommer dagvattenhantering och reningsmöjligheter bli en viktig fråga som bör utredas vidare under detaljplanarbetet.

SSM har låtit göra en markundersökning av Hedvig 7 då fastigheten är bebyggd med en järn- och färghandel. I rapporten beskrivs att det på grannfastigheten Hedvig 10 tidigare har bedrivits en kemtvätt. I rapporten redovisas ett antal föroreningar som påträffats. Detta antyder att det kan finnas en risk att även stadens mark är förorenad vilket kommer att studeras vidare under detaljplanarbetet.

Kontorets bedömning är dock att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivande områden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Stadens mark är hårdgjord och används huvudsakligen för parkering. Någon grönyta tas därmed inte i anspråk.

Energihushållning

SSM 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Byggandet av nya bostäder bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 1,5 år. Mot bakgrund av detta planerar SSM sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2021.

Nästa beslutstillfälle för nämnden infaller när överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ska träffas med SSM. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2018.

Risker och osäkerheter

Den föreslagna bebyggelsen kommer vara utsatt av buller från Bromstensvägen och Mälarbanan. Bullernivåerna måste studeras i det fortsatta arbetet. Även grundförhållandena måste utredas vidare.

Under detaljplanearbetet måste parkering och angöring till den nya bebyggelsen studeras vidare.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Stadsbyggnadskontoret är positiva till förslaget och anser att det är av stor vikt att den äldsta delen av befintlig byggnad mot Värsta Allé bevaras. De framhåller även att den nya bebyggelsens utbredning mot Bromstensvägen ska studeras utifrån vägens framtida sektion och bussterminalens ytbehov samt Mälarbanans utbyggnad. Framkomligheten för buss, cykel, gående och bil längs Bromstensvägen ska säkerställas. Eventuellt behöver plats för cykelparkering anordnas i anslutning till den nya bebyggelsen. Lämplig exploateringsgrad på platsen ska utredas vidare.

Trafikkontoret ser positivt på förslaget men framhåller att bebyggelsen måste anpassas till kommande infrastrukturinvesteringar kring Bromstensvägen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka trivseln i området.

Kontoret anser även att projektet kan tillföra nya stadskvaliteter till centrala Spånga och stärka det splittrade stadsrummet kring stationen.

Då en befintlig parkering tas i anspråk kommer parkeringsbehovet behöva utredas vidare under detaljplanearbetet.

Slut