

Handläggare
Mauritz Ericson Montgomery
08-508 266 70

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Lommen 9 i Aspudden till Cementformen Holding AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Lommen 9 till Cementformen Holding AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Cementformen Holding AB, nedan kallat bolaget, har skickat in en markanvisningsansökan för exploatering i Aspudden. Förslaget innehåller 16 lägenheter inom fastigheterna Lommen 9 och Lommen 10 längs Alvastravägen varav 8 lägenheter på stadens fastighet Lommen 9 som är en av stadens få detaljplanelagda obebyggda tomter inom befintlig villaområde.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 70
Växel 08-508 276 00
mauritz.ericson.montgomery@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm



Ungefärligt markanvisningsområde för Lommen 9 markerad i svart

Bolaget som har valts genom direktanvisning, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 750 kr per ljus BTA.

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 2,1 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,6 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 13 mnkr. Expertrådet. Kommer att behandla ärendet 2021-04-15.

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett litet men välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget förvärvade fastighet Lommen 10 under 2016. Samma år ansökte bolaget om markanvisning för intilliggande Lommen 9 i syfte att förvärva och bygga enligt gällande detaljplan. Bolaget och Exploateringskontoret kom överens om pris men bygglovsansökan fick avslag. Nuvarande förslag med totalt 16 lägenheter på platsen, varav 8 st på stadens mark, kräver ändring

av detaljplan. Bolaget och Staden har förhandlat pris med nuvarande förutsättningar och kommit överens under 2021.

Då Bolaget äger grannfastigheten Lommen 10 kan den framtida byggrätten tillsammans med stadens fastighet Lommen 9 utnyttjas effektivare genom att stadens fastighet Lommen 9 direktanvisas till Bolaget. Kontoret anser därför att Bolaget har en särställning gentemot andra eventuella intressenter.

Bolaget har inga tidigare markanvisningar.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Fastigheten är en av stadens få detaljplanelagda obebyggda tomter med en detaljplan från 1918 och tomtindelning från 1938. Marken stupar kraftigt åt norr vilket gjort platsen svår att exploatera. Projektet gränsar till St Sigfrids Kyrka och ungefär 50 m till väggkant Essingeleden.

Bostadsbeståndet i flerbostadshus i Aspudden består till 48 % av hyresrätter varav 63 % ägs av kommunala bostadsbolag. 16 % av lägenheterna består av 1 rok, 45 % av 2 rok, 26 % av 3 rok och 8 % av 4 rok. Andelen småhus understiger 2 %.

Det pågår ett flertal parallella detaljplaneprocesser inom Aspudden:



Staven 8-11

Nybyggnad av cirka 70 bostäder planeras inom fastigheterna Staven 8-11. Planen syftar till att möjliggöra flerbostadshus på en plats där det idag ligger tre villor. Planen innebär att villorna rivs

och ersätts med två lamellhus. Planläggning sker på privatägd mark. Samrådsperiod avslutades 16 februari 2021.

Sothönan

I nära anslutning till tunnelbanan pågår ett planarbete som syftar till att omvandla befintligt villaområde i kvarteret Sothönan och möjliggöra uppförande av flerbostadshus. Planläggning sker i huvudsak på privatägd mark men exploateringskontoret har markanvisat ett mindre område under 2020. Samrådsperioden avslutades den 18 januari 2021.

Schlytersvägen/Sigfridsvägen

Öster om kvarteret Sothönan längst med Schlyters-/Sigfridsvägen, pågår ett detaljplanearbete. Platsen markanvisades 2014 för ca 120 ungdomslägenheter på stadens mark. Samrådsperioden avslutades 7 december 2020.

Blommensbergsvägen

Vid Blommensbergsvägen markanvisades 2016 130 hyresrättslägenheter och 130 bostadsrättslägenheter. Detaljplanearbete påbörjades i november 2019. Samråd planeras till juni 2021.

Skärsliparen

Markanvisning 2014 för 300-350 bostäder och förskola. Planstart november 2020. Fastigheter som berörs är Skärsliparen 2 och del av Liljeholmen 1:1.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadskontoret har gett positivt planbesked för planändring av Lommen 9 och 10 (Dnr 2019-09693).

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 16 lägenheter i flerbostadshus i det befintliga villaområdet i Aspudden. 8 lägenheter på stadens fastighet Lommen 9 och 8 lägenheter på den privata fastigheten Lommen 10. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt.

Bolaget ska vara med att bekosta utbyggnad av allmän platsmark som är till nytta för utvecklingen av Lommen 10. Parterna är överens att Staden står för 50 % och Bolaget 50 % av kostnaderna för ombyggnad av allmän vändplan eller annan åtgärd som är en följd av exploateringen på Lommen 10.



Markanvisningsområdet Lommen 9 och den privata fastigheten Lommen 10.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Lommen 9 ska överlätas med äganderätt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet anger fri upplåtelseform. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Kostnadsfördelningen är baserad på respektive parts nytta utifrån ljus BTA. Exploateringskontoret och Bolaget är överens om att priset för kvartersmarken ska vara för bostäder 20 750 kronor per m² ljus BTA.

Expertrådet kommer att behandla 2021-04-15 (dnr E2016-01372).

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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 750 kr per ljus BTA.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Staden bedöms ha kostnader för anläggningsarbeten gällande nödvändig ombyggnation av befintligt vändplan till en uppskattad kostnad om 1,2 mnkr. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget 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 stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet inom Lommen 9 är en del i stadens mål att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 8 st lägenheter i hyresrätt eller bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2391 lägenheter i bostadsrätt. Aspuddens stadsdel har en fördelning om 51 % bostadsrätter och 49 % hyresrätter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som utreds vidare vid planering av bebyggelsen är:

- Projektet gränsar till St Sigfrids Kyrka och påverkar kyrkans kontakt med Aspudden både visuellt och vad gäller angöring.
- Essingeleden som är en hårt trafikerad väg går strax öster om området. En bullerutredning bör utföras och en riskutredning för farligt gods.
- Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på grönstruktur och ekologiska värden i nämnvärd grad.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringskontoret arbetar med att beställa en utredning för spridningssamband för större delen av Aspuddens stadsdel inom ramen för pågående detaljplaneprojekt Skärsliparen (dnr 2020-13376). Lommen 9 ingår i området för kommande utredning. Utredningen kommer utgöra underlag för åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta och kommer utredas vidare under planprocessen.

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 2016-2019 ”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

Markanvisningsområdet består av otillgänglig naturmark i kuperad terräng. Konsekvenserna av projektet utifrån ett barnperspektiv baserat på dagens användning bedöms vara låg.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Lommen 9 består av obebyggd villakvartersmark som är otillgänglig naturmark i kuperad terräng. Sannolikt besöker väldigt få personer platsen. Konsekvenserna av projektet utifrån ett jämställdhetsperspektiv bedöms därför inte vara relevant.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslutet. I samband genomförandebeslutet ska en överenskommelse om exploatering träffas med exploitören vilket måste ske före antagande av detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsnämnden beräknas kunna fatta ett genomförandebeslut under 2023.

Risker och osäkerheter

Enligt stadsmuseet är St Sigfrids Kyrka, som gränsar till området, blåklassad vilket kan påverka projektets utformning. Närheten till Essingeleden kan även påverka projektet både ur buller- och riskhänsyn.

Kommunikation

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Älvsjö-Hägerstens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett litet men välbehövligt tillskott av bostäder i ett befintligt villaområde med bra kommunikationsläge.

Slut