

Handläggare
Mauritz Ericson Montgomery
08-508 266 70

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Aspudden 2:1 i Aspudden till Riksbyggen ekonomisk förening samt till Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag för skoländamål

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Aspudden 2:1 till Riksbyggen ekonomisk förening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för skoländamål inom fastigheten Aspudden 2:1 till Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

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

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplanearbete pågår sedan 2019 för ett område längs Blommensbergsvägen och Erik Segersälls väg i Aspudden. Markanvisade byggaktörer är Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallat Riksbyggen och Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag, nedan kallat SISAB.

Markanvisad exploatering inom detaljplanen har under planprocessen minskat från ursprungliga ca 13 000 ljus BTA till ca 9 500 ljus BTA pga lägre våningsantal över hela planområdet. Därför föreslår Riksbyggen ytterligare stadsradhusbebyggelse längs Hövdingagatan och Erik Segersälls väg, i nära anslutning till planområdet.

Riksbyggens förslag till tillägg innehåller nybyggnation av 16 st stadsradhus om totalt 1 440 kvm ljus BTA som ska upplåtas med bostadsrätt. Radhusen ligger delvis inom sedan tidigare anvisat område och delvis inom nytt område. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret är positiva till att pröva förslaget.

Riksbyggen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 23 500 kr/kvm per ljus BTA med värdetidpunkt mars 2016. Samma pris och villkor gäller för ursprunglig markanvisning från 2016.

SISAB föreslår utöver detta att ett markområde i korsningen Blommensbergsvägen och Hövdingagatan införlivas i befintlig tomträtt för skoländamål inom fastigheten Hemgården 2 (Aspuddens skola) med avsikten att användas som skolgård. SISAB:s förslag innebär ingen ytterligare byggrätt.

Stadens utgifter för tillkommande markanvisningar i projektet bedöms inrymmas i budget för gällande inriktningsbeslut för Blommensbergsvägen (dnr E2014-02460) om 145 mnkr.

Försäljningsinkomster för tillägget beräknas till 38,2 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-04-15. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Närmare innehåll och utformning kommer att prövas inom den pågående planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett litet men välbehövligt tillskott av stadsradhus med bra kommunikationsläge i stadsdelen. Projektet har även

förutsättningar att färdigställas fortare än vanligt då aktuellt markanvisningsområde ingår i ett planarbete som pågått sedan december 2019.

Bakgrund till markanvisningen

Riksbyggen och Wallenstam markanvisades i juni 2016 130 st bostadsrätter respektive 130 st hyresrätter i flerbostadshus längst med Blommensbergsvägen och Erik Segersälls Väg i Aspudden.



Ungefärligt markanvisningsområde från 2016 till Riksbyggen Wallenstam AB längst med Blommensbergsvägen och Erik Segersälls Väg (dnr E2014-02460).

I december 2019 togs start-PM i stadsbyggnadsnämnden. Under planarbetet har projektet kommit fram till att del av området är för smalt för markanvisat flerbostadshus. Därför föreslås istället 16 st stadsradhus om totalt ca 1 440 kvm ljus BTA längs Hövdingagatan införlivas i pågående planarbete.

Riksbyggen har under de senaste två åren fått tre markanvisningar om totalt 198 st lägenheter.

I program för Aspudden och Midsommarkransen, som godkändes 2013, (dnr 2011-08257-53) pekades markanvisningsområdet för SISAB ut som lämplig att utredas särskilt utifrån barnperspektiv. Aktuellt planprogram anger att om platsen behövs till skolgård bör den planläggas som skola och tillföras skolfastigheten för Aspuddens skola. Utbildningsförvaltningen och SISAB har meddelat att platsen behövs för det ändamålet. Platsen är planlagd som parkmark men används som skolgård av Aspuddens skola i nuläget.

För båda platserna gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.



Ungefärligt planområde markerat i rött för pågående detaljplan för Blommensbergsvägen och Erik Segersälls Väg. Tillkommande markanvisningsområden är markerade med svarta linjer.

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 %.

Tidigare beslut

Program för Aspudden och Midsommarkransen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden april 2013 (dnr 2011-08257-53).

Exploateringsnämnden godkände i juni 2016 markanvisning för 130 st bostadsrätter till Riksbyggens ekonomiska förening och 130 st hyresrätter till Wallenstam AB längst med Blommensbergsvägen och Erik Segersälls Väg (dnr E2014-02460).

Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Aspudden 2:1, invid

Blommensbergsvägen, i stadsdelen Aspudden i december 2019
(dnr 2019-05858).

Markanvisning Riksbyggen

Förslaget från Riksbyggen innehåller nybyggnation av 16 st stadsradhus, inom sedan tidigare anvisat område samt delvis nytt område, som ska upplåtas med bostadsrätt.

Riksbyggens tillkommande markanvisningsområde består av naturmark innehållande buskar, träd, upptrampad stig samt nodskåp tillhörande Stokab. Närliggande bebyggelse är från 1940-talet och består av fem punkthus i park om åtta våningar längst med Sverkersgatan. På andra sidan av Hövdingagatan består bebyggelsen av halvslutna kvarter i lamellhus om fyra våningar.



Riksbyggens tillkommande markanvisningsområde för stadsradhus längst med Hövdingagatan inom del av Aspudden 2:1.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Stadsradhus längst med Hövdingagatan. Vy från Manhemsgatan.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i pågående planprocess.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Tillkommande markanvisningsområde ska överlåtas med äganderätt och upplåtas med bostadsrätt. Exploateringskontoret och Bolaget är överens om att priset för kvartersmarken ska vara 23 500 kr per m² ljus BTA med värdetidpunkt mars 2016. Samma pris och villkor gäller för ursprungligt markanvisningsavtal från 2016.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB och tillägg till markanvisningsavtal med Riksbyggen enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-04-15 (dnr E2020-04600).

Markanvisning SISAB

Förslaget från SISAB innebär att deras markanvisningsområde införlivas i befintlig tomträtt för skoländamål inom fastigheten Hemgården 2 (Aspuddens skola) med avsikten att användas som skolgård. SISAB:s förslag innebär ingen ytterligare byggrätt.

SISAB:s markanvisningsområde är idag naturmark innehållande mestadels träd, upptrampad stig, delvis asfalterad parkväg med belysningsstolpar som fortsätter in mot Aspuddens skolområde. Bebyggelsen kring markanvisningsområdet utgörs av Aspuddens skola som byggdes under 1940-talet och tre punkthus som uppfördes under sent 2000-tal.



SISAB:s markanvisningsområde för utökad skolgårdsyta till tomträten inom fastigheten Hemgården 2 (Aspuddens skola) i korsningen Blommensbergsvägen och Erik Segersälls Väg

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter för tillkommande markanvisningar i projektet bedöms inrymmas i budget för gällande inriktningsbeslut för Blommensbergsvägen om 145 mnkr (dnr E2014-02460).

Riksbyggens tillkommande exploatering kräver omläggning av ledningar, flytt av nodskåp (Stokab) och upprustning av belysningsstolpar. SISAB:s markanvisning kräver eventuellt sanering av markföroreningar. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Riksbyggen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 23 500 kr per ljus BTA baserat på värdetidpunkt för mars 2016. Exploateringsgraden uppgår till 1,43.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomster som avser tillkommande stadsradhusbebyggelse beräknas till 38,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 35,2 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Riksbyggen och SISAB för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Tillkommande stadsradhusbebyggelse är en del i stadens mål att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021 samt byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen i och med att tunnelbana finns att tillgå inom 200 m.

Den aktuella radhusexploateringen avser 16 stadsradhus i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 33 st bostadsrätter i småhus. SISAB:s markanvisning för skoländamål säkrar ett behov av skolgårdsyta för barnen inom Aspuddens skola.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av stadsradhusbebyggelsen och utökad skolgård är:

Skyfall

Viktigt att om höjderna på marken förändras vid Aspuddens skola behöver konsekvenserna av detta utredas eftersom platsen är en lågpunkt och det idag samlas mycket vatten på platsen vid ett skyfall.

Markföroreningar

Inom ramen för pågående planarbete för Blommensbergsvägen och Erik Segersälls Väg har provtagning gjorts på delar av tillkommande markanvisningsområde för skoländamål som visat på förekomst av förhöjda halter av PAH. Planändring med ändamål från park till skola ökar behovet av sanering. Därför bedömer kontoret det som troligt att marksanering krävs inom mindre del av SISAB:s markanvisningsområde.

Naturvärdesinventering

Inom pågående planarbete för Blommensbergsvägen och Erik Segersälls Väg har det tagits fram en naturvärdesinventering. Enligt rapporten utgörs:

SISAB:s markanvisningsområde av äldre ekar på gräsmatta samt förekomst och mindre björkar, hägg, alm och lönn. Området bedöms ha visst naturvärde – naturvärdesklass 4.

Riksbyggens tillkommande markanvisningsområde (ca 1 000 kvm) består delvis av äldre ekar i parkmiljö, buskridåer med fläder, alm, hagtorn, lönn och hägg. Området bedöms ligga i nedkant av naturvärdeklass 2, värden främst knutna till äldre ek och död ekved. Tillkommande stadsradhusbebyggelse kommer mestadels påverka öppen klippt gräsyta, blandad lövvegetation av buskar och träd i olika åldrar samt troligen påverka en av de äldre ekarnas rotsystem. Riksbyggen ska göra en rotkartering för aktuell ek.

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). Riksbyggens tillkommande markanvisningsområde 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 små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Markanvisning för utökad skolgård till Aspuddens skola innebär en positiv konsekvens att friytan per elev ökar till ca 13 kvm/elev.

Ur ett barnperspektiv används troligen ytan för Riksbyggens tillkommande markanvisning som passage framförallt till barnen som bor i punkthusen vid Sverkersgatan. Gångkoppling kommer finnas kvar men områdets grönyta minskar.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Hägersten-Liljeholmen där Aspudden ingår är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 3 % kvinnor och 2 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 20 % kvinnor och 13 % män.

Inom SISAB:s markanvisningsområde planeras ingen byggrätt utan bekräftar dagens faktiska användning av marken. Konsekvenserna utifrån ett jämställdhetsperspektiv bedöms därför vara oförändrade.

Riksbyggens markanvisningsområde består av obebyggd naturmark som planeras övergå till kvartersmark för bostäder. Den upptrampade gångstig som finns där idag kommer att försvinna och närboende som t.ex. rör sig mellan tunnelbanan och Aspuddsparken kommer hänvisas till befintlig gångbana med belysning. Stadsradhusbebyggelsen innebär en ökad närvaro på

platsen samt kräver en upprustning av befintliga belysningsstolpar. Sannolikt upplevs området som tryggare utifrån perspektivet att det finns problem med mörka områden inom stadsdelen. Konsekvenserna av Riksbyggens tillkommande markanvisningsområden bedöms därför vara positiva utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

Riksbyggens förslag för nya stadsradhus har diskuterats inom pågående detaljplanearbete. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret är gemensamt positiva till förslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Aspuddens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett litet men välbehövligt tillskott av stadsradhus med bra kommunikationsläge i stadsdelen. Projektet har även förutsättningar att färdigställas fortare än vanligt då aktuellt markanvisningsområde ingår i ett planarbete som pågått sedan december 2019.

Slut