

Handläggare
Zeinab Jama
08-508 266 38

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Solhem 16:1 i Solhem med SSM Spånga Fast AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av fastigheten Solhem 16:1 till SSM Spånga Fast AB med en försäljningsinkomst om cirka 35,4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

SSM Spånga Fast AB, nedan kallat Bolaget, fick år 2017 en markanvisning för bostadsbebyggelse inom del av stadens fastighet Solhem 16:1. Bolaget är ett helägt dotterbolag till SSM Fastigheter AB. Projektet omfattas även av fastigheten Hedvig 7 som ägs av Fastighets AB Wiberg, ett annat helägt dotterbolag till SSM Fastigheter AB. Dessa områden som omfattas av detaljplaneförslaget möjliggör utbyggnaden av flerbostadshus med ca 155 lägenheter med hyresrätter och lokaler för centrumändmål i bostadsområdena.

Detaljplaneförslaget syftar även till att den ursprungliga delen av den befintligt kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom fastigheten Hedvig 7 ska bevaras.

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 9,5 mnkr.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 35,4 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-01-26.

Bostäderna planeras att upplåtas med hyresrätt istället för bostadsrätt. Detta är en ändring från markanvisningen från 2017 då man planerade för bostadsrättslägenheter. Priset på marken för hyresrätterna är detsamma som för bostadsrätter enligt den ursprungliga överenskommelsen i markanvisningsavtalet.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har träffats med Bolaget.

Projektet är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer i ett kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund till överenskommelsen

Fastigheten Hedvig 7 ägs av Fastighets AB Wiberg, ett helägt dotterbolag till SSM Fastigheter AB. Fastigheten bredvid, Solhem 16:1, ägs av Stockholms stad. Del av Solhem 16:1 markanvisades den 12 juni 2017 till Bolaget som också är ett helägt dotterbolag till SSM Fastigheter AB.

För området gäller stadsplan 6945 från 1970. Stadsplanen omfattar en större del av Spånga, varav Hedvig 7 som är planlagd som handels- och bostadsändamål samt Solhem 16:1 som är planlagd som gatumarkparkering på den del av marken som ingår i planområdet. Stadsdelen Solhem har av Stadsmuseet utpekats som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Projektet möjliggör uppförande av ett flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna inom fastigheten Hedvig 7 och inom del av den intilliggande fastigheten Solhem 16:1 som ägs av staden. Parkeringen bedöms vara svår att förlägga i garage under mark på grund av geotekniska förutsättningar. Istället planeras garage byggas ovan mark i byggnaden.

Den ursprungliga delen av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inom fastigheten Hedvig 7 ska bevaras. Bostäder med lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningarna. Detaljplanen möjliggör totalt cirka 155 lägenheter, varav cirka sex LSS-lägenheter, i en halvsluten kvartersstruktur i tre till sex våningar inklusive garagevåning. Detaljplanen möjliggör även ett höghus med 12 våningar som ska utgöra ett landmärke vid Spånga station.

På stadens mark finns en kiosk, en offentlig toalett samt markparkering. Kiosken kommer att behöva ge plats åt den nya bebyggelsen. Diskussion pågår mellan Bolaget och verksamheten om etablering i de nya lokalerna som planeras. Den offentliga toaletten kommer att flyttas till en ny plats inom närområdet. En utredning om parkeringsplatser på allmän platsmark och på kommunalägd parkering i stadsdelen visar att markparkeringen inom detaljplaneområdet kan tas i anspråk för ny bebyggelse utan att det anses påverka Spånga station som bytespunkt eller centrumets attraktivitet på lång sikt.

Projektet är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål med goda boendemiljöer i ett kollektivtrafikhärläge.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden lämnade markanvisning till Bolaget inom det aktuella området 2017-06-12. Inriktningsbeslut togs på delegation då investeringarna understiger 10 miljoner.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2017-10-19.

Detaljplaneförslaget godkändes i stadsbyggnadsnämnden i december 2020.

Överenskommelse om exploatering

Staden överläter med äganderätt till Bolaget ett område om ca 1250 kvm av fastigheten Solhem 16:1. Bolaget ska bygga ca 155 lägenheter inom stadens mark samt inom Hedvig 7. Parkering för bostäderna planeras i garage ovan mark i byggnaden.

Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt istället för bostadsrätt. Detta är en ändring från markanvisningen från 2017 då man planerade för bostadsrättslägenheter.

Priset på marken för hyresrätterna är detsamma som för bostadsrätter enligt den ursprungliga överenskommelsen i markanvisningsavtalet.

Bland bostäderna i flerbostadshus i stadsdelen Solhem var 65 % bostadsrätter och 35 % hyresrätter år 2019. Andelen småhus var samma år cirka 59 % och 96 % av dem var äganderätter. Andelen hyresrätter i förhållande till det totala bostadsbeståndet var 14 %.

Sammantaget anser kontoret att förändringen från bostadsrätter till hyresrätter är godtagbar. Det är från byggherrens sida en anpassning efter rådande marknadsläge som inte får några ekonomiska konsekvenser för staden och som samtidigt bidrar till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i området.

Bolaget planerar att bygga en gruppbofastad om sex lägenheter och en gemenshetlokal i samråd med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning.

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,5 mnkr.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 000 kr per kvm ljus BTA för bostäder och 3 500 kr per kvm BTA för kommersiella lokaler. Dessa pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

Den preliminära köpeskillingen uppgår till ca 35,4 mnkr. Köpeskillingen är beräknad utifrån markägoförhållandet mellan Bolaget och staden i förhållande till det totala byggrättsvärdet på marken (genomsnittsvärdeprincipen).

Enligt överenskommelse om exploatering kommer projektet att belastas av en kostnad på totalt ca 13 mnkr för rivning, sanering mm inom Hedvig 7. Stadens andel av denna kostnad beräknas enligt samma fördelningsprincip som ovan (utifrån markägoförhållandet) och uppgår till ca 5,9 mnkr. Kostnaden är inkluderad i den preliminära köpeskillingen ovan.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Viss ombyggnad av gata och nybyggnad av torg krävs dock. Bolaget erlägger exploateringsbidrag för del av utbyggnaden av allmän platsmark. Exploateringsbidraget uppgår till 1,5 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

Bostadsbebyggelse

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

Projektet bidrar till att uppfylla bland annat följande mål:

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 bostäder fram till 2030. Platsen har goda kollektivtrafikförbindelser och ligger i närheten av pendeltågsstationen Spånga.

Lokaler

Lokaler för centrumändamål får inrymmas i bottenvåningen av bostadshuset vilket kan främja en levande stadsmiljö

Miljö

Under detaljplanearbetet har ett antal miljökonsekvenser utretts såsom buller från trafik, skyfall, dagvattenhanteringen, farligt gods, markföroreningar etc. Utformningen av detaljplanen har tagit hänsyn till detta och miljökonsekvenserna kan hanteras i genomförandet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Solhem 16:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Höjdskillnaderna inom området är inte särskilt stora och målsättningen är att planområdet knyts ihop tillgängligt.

Påverkan på barn

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

Jämställdhet

Projektet bidrar med ett tillskott av bostäder och lokaler i bottenvåning i närheten av bussterminalen och pendeltågsstationen Spånga. Bebyggelsen bidrar till att fler människor rör sig i närheten av och vid stationen och inom stadsdelen vilket kan öka känslan av trygghet för både kvinnor och män. Den nya bebyggelsens kollektivtrafiknära läge ger också möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor nyttjar kollektivtrafiken i större utsträckning än män.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt är stadens byggkostnad liten, varför inget tillräckligt bidrag genereras till konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär tidplan. Detaljplanen godkändes i december år 2020. Stadens arbeten med flytt av ledningar samt ombyggnad av gata bedöms ta ca ett år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Risker och osäkerheter

Ovanstående tidplan är preliminär och riskerar att förskjutas om detaljplanen överklagas. Upphandling av entreprenör till önskad tidpunkt kan också ta tid.

Kontoret bedömer att projektet inte har några ytterligare större risk- eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka projektets tidplan eller genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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 och med närhet till service.

Bebyggelsen bidrar till tydligare gaturum och de nya bostäderna stärker Spånga centrum som tyngdpunkt.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med SSM Spånga Fast AB