

**Handläggare**  
Jennifer von Hofsten  
08-508 266 10

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-12-16

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16 i Solhem till Amasten Fastighets AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16 till Amasten Fastighets 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

Sara Lundén  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 10  
Växel 08-508 276 00  
jennifer.von.hofsten@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Gustaf Schneidler  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Amasten Fastighets AB, nedan kallat Amasten, har genom ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Sunrutas, inkommit med ett utbyggnadsförslag som kontoret bedömer kunna skapa ca 120

små hyresrättslägenheter och en mindre bottenvåningslokal.. Amasten äger fastigheten Örjan 23. Utbyggnadsförslaget omfattar även tillskottsmark från stadens fastigheter Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16 som Amasten ansökt om markanvisning för. Stadens fastigheter är idag obebyggda.

Amasten ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 000 kronor per kvm ljus BTA för bostäder och 4 000 kronor per kvm ljus BTA för lokaler med värdetidpunkt oktober 2021. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-12-09.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Området är beläget i Spånga centrums utkant, cirka 300 meter ifrån Spånga pendeltågsstation.

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.

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

Kontoret anser att det föreslagna projektet ligger i linje med intentionerna i översiktsplanens stadsbyggnadsmål samt att bygga i goda kollektivtrafiklägen och förtäta stadens tyngdpunkter. En utveckling av fastigheterna innebär ett betydelsefullt tillskott av bostäder i området och kompletterar den befintliga bebyggelsen i direkt anslutning som till stor del utgörs av villor.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Amasten har genom det helägda dotterbolaget Fastighets AB Sunrutas inkommit med ett utbyggnadsförslag med ny bostadsbebyggelse om cirka 120 små lägenheter, varav ca 80 på stadens mark, i stadsdelen Solhem. Amasten äger fastigheten Örjan 23 som är bebyggd med ett enfamiljshus. Tillsammans med Stadens fastigheter Örjan 24, 25 och 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16 bedöms ett lämpligt bostadskvarter för bostäder kunna byggas.



*Projektets läge i stadsdelen Solhem.*

Stadsbyggnadskontoret har gjort en förhandsbedömning och anser att det är lämpligt att pröva ny bebyggelse utmed Spånga Kyrkväg.

Amasten har under de senaste tre åren fått en markanvisning om totalt 350 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för friliggande en- eller tvåfamiljshus. Stadens fastigheter är obebyggda.



*Gällande detaljplan anger friliggande en- eller tvåfamiljshus.*

Spånga centrum är i gällande översiktsplan utpekad som ett centrum för flera stadsdelar. Solhem ligger inom

*stadsutvecklingsområde – komplettering* och bedöms som helhet ha stora möjligheter till stadsutveckling. Ett tillskott av bostäder i området möjliggör vidare att fler människor får tillgång till såväl arbetsplatser som service.

Projektet kan bidra till att skapa en mer sammanhållen stad då platsen ligger längs med två utpekade urbana stråk. I en kommande planprocess kommer man studera hur den tillkommande bebyggelsen möter upp gatorna och hur den kan bidra till att stärka dessa som stadsgator. Området är beläget i Spånga centrums utkant cirka 300 meter ifrån Spånga pendeltågsstation. Ett stort serviceutbud återfinns i områdets direkta närhet. Området utgör en del av Solhems villastad men de aktuella fastigheterna utgörs av ett trädbevuxet grönområde på stadens mark samt en villafastighet.

I nordväst avgränsas aktuellt område av Spånga Kyrkväg, som i och med detaljplanen för Spånga C Öst planeras att rätas ut. I detaljplanen möjliggörs även för ett bostadskvarter i fem till sju våningar. I och med detaljplanens genomförande kommer Stinsbackens anslutning till Spånga Kyrkväg att stängas av då Spånga Kyrkväg får ett annat höjdläge då vägen rätas ut. Detaljplanen möjliggör dock för en vändplan för Stinsbacken norr om fastigheten Örjan 23, mot Bromstensvägen.



*Utdrag ur plankartan för Spånga C Öst som visar det nya bostadskvarteret samt den nya dragningen av Spånga Kyrkväg. Den rosa markeringen visar föreslagen placering för vändplanen.*

I nordöst avgränsas området av Bromstensvägen och i söder angränsar det till villabebyggelse. Ytterligare söder om villabebyggelsen ligger kvarteret Vitgröet 12 där en planansökan har inkommit för att pröva planändring från industri och kontor till bostäder (äldreboende).

Bebyggelsen kring området är varierad, den närmaste bebyggelsen utgörs av villor, medan skala och utformning varierar hos bebyggelsen norr och söder om kvarteret.



*Bostadshus på Örjan 23.*

Bostadshuset på Örjan 23 härstammar från en utbyggnadsperiod under 20- och 30-talet.

Exploateringen planeras inom stadsdelen Solhem. Nuvarande fördelning mellan olika boendeformer i Solhem:

- 40,8 % bostäder i flerbostadshus, 58,7 % bostäder i småhus och 0,5 % specialbostäder.
- Av bostäderna i flerbostadshus är 20,5 % allmännyttiga, 14 % övriga hyresrätter och 65,5 % bostadsrätter.
- Av bostäderna i småhus är 0,4 % övriga hyresrätter, 3,6 % bostadsrätter och 96 % äganderätter.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 120 små lägenheter i flerbostadshus, varav ca 80 på stadens mark. Amasten föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Parkering ska anordnas i underjordiskt garage.





*Flygfoto med projektets ungefärliga utbredning markerat.*

Exploateringen 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

All mark överläts genom försäljning till ett markpris för bostäder med garage på 11 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och 4 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA för lokaler.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-05081).

### **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.

Amasten ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 000 kronor per kvm ljus BTA för bostäder och 4 000 kronor per kvm ljus BTA för lokaler.

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

Amasten 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.

### **Bostadsbebyggelse**

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- 900 påbörjade bostäder
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras.
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 120 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 499 lägenheter i hyresrätt.

### **Arbetsplatser och lokaler**

I planprocessen kommer man att pröva om en mindre lokal kan anses vara lämplig inom kvarteret men exploateringen bedöms inte generera några arbetsplatser.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planeringen av bebyggelsen är framförallt hantering av dagvatten och hantering av buller från omkringliggande vägar och Mäljarbanan.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet planeras inom befintlig kvartersmark för villabebyggelse. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

### Energihushållning

Amasten har förbundit sig att vid projektering och byggande inom stadens mark att uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

### Tillgänglighet

Den mark som föreslås anvisas är till viss del kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

### Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

### Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Ytan som avses markanvisas bedöms i princip inte användas idag. Det är vildvuxen obebyggd tomtmark. Den föreslagna exploateringen skulle bidra till ökad trygghet och säkerhet genom att skapa liv och rörelse i ett annars ganska mörkt och otrött läge.

### Konstnärlig utsmyckning

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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Amasten sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett beslut om markförsäljning. Detta beräknas preliminärt ske 2024.

### **Risker och osäkerheter**

Kontoret bedömer att det finns risk att tidplanen förskjuts då detaljplanen kan bli överklagad.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen och de ser positivt på en utveckling av det aktuella området.

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

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att det föreslagna projektet ligger i linje med intentionerna i översiktsplanens stadsbyggnadsmål samt att bygga i goda kollektivtrafiklägen och förtäta stadens tyngdpunkter. En utveckling av fastigheterna innebär ett betydelsefullt tillskott av bostäder i området och kompletterar den befintliga bebyggelsen i direkt anslutning som till stor del utgörs av villor. Ett nytt bostadskvarter i kombination med omdaning av Spånga Kyrkväg bildar en struktur som ger möjlighet att skapa en mer sammanhängande stad i enlighet med översiktsplanen samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

### **Slut**