

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Förnyelse av markanvisning för bostäder inom fastigheten Lommen 9 i Aspudden till Lommen 10 Stockholm AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Lommen 9 till Lommen 10 Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Cementformen Holding AB, dåvarande ägare till Lommen 10, erhöll 2021-05-27 en markanvisning inom stadens fastighet Lommen 9 i Aspudden. Avtalet löpte ut 2023-05-27 vilket gör att markanvisningen behöver förnyas. Lommen 10 har dessutom bytt ägare och det förnyade markanvisningsavtalet föreslås därför tecknas med den nya ägaren Lommen 10 Stockholm AB.

Bakgrund till förnyelse av markanvisningen

Cementformen Holding AB förvärvade 2016 fastigheten Lommen 10 i Aspudden. Därefter sökte bolaget markanvisning inom stadens intilliggande fastighet Lommen 9 för att på fastigheterna utveckla ett flerbostadshus i mindre skala. Lommen

10 är i dagsläget bebyggd med en villa och Lommen 9 är obebyggd. Exploateringsnämnden beslutade att anvisa marken inom Lommen 9 för bostäder till bolaget 2021-05-27 och ett år senare startade detaljplaneläggning i syfte att planlägga fastigheterna för totalt ca 25 bostäder. Sedan dess har Lommen 10 bytt ägare till Lommen 10 Stockholm AB.



Kartbild med markanvisningsområdet markerat med blå linje.

Projektet har dragit ut på tiden. Det beror främst på svårigheter att lösa parkering och angöring inom kvartersmark på ett bra sätt. När markanvisningen skulle förlängas i maj 2023 innehöll detaljplaneförslaget en lösning som krävde att bolaget skulle förvärva en större areal av tillskottsmark inom stadens fastighet Aspudden 2:1, främst för att tillgodose angöringsbehovet. Bolaget och staden kunde inte komma överens om priset för tillskottsmarken, som behövde bli en del av tilläggsavtalet till markanvisningen. Inom ramen för planarbetet har nu istället en annan lösning tagits fram där angöring och parkering löses inom Lommen 10, utan behov av att förvärva tillskottsmark från staden.

Planarbetet fortsätter och detaljplanen planeras att gå ut på samråd under kvartal 3 2024.

Tidigare beslut

2021-05-27 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark inom fastigheten Lommen 9 för bostäder till Cementformen Holding AB.

2022-05-12 godkände stadsbyggnadsnämnden start-PM för detaljplaneläggning av Lommen 10 och Lommen 9.

Förnyelse av markanvisning

Eftersom befintligt markanvisningsavtal har förfallit behöver ett nytt avtal tecknas. Detta görs enligt stadens nu gällande avtalsmall för markanvisningar. Det nya avtalet innebär inga väsentliga förändringar för projektet. Avtalsvillkoren inklusive priset för marken och markanvisningsområdet är desamma; dock har en del huvudprinciper tillkommit som nu appliceras vid nya markanvisningar inom staden, bland annat vad gäller hållbarhetskrav och krav kring socialt värdeskapande stadsutveckling.

Markanvisningsavtalet tecknas med den nya ägaren av Lommen 10, Lommen 10 i Stockholm AB. Bolaget är ett dotterbolag till Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB som är ett onoterat bolag med säte i Ulricehamn. Verksamheten är inriktad på projektutveckling och entreprenadverksamhet. Koncernen har under de senaste 15 åren utvecklat cirka 7 000 bostäder i områdena mellan Uppland till Skåne, med primärt fokus på Västra Götalands- och Stockholmsregionen. Per 2022 innehöll koncernens byggprojektportfölj sammanlagt 3 024 bostäder och koncernen har haft entreprenaduppdrag åt andra etablerade fastighetsbolag så som Signum Fastigheter, Bonava och Sveafastigheter.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB ställer ut garantier för att säkerhetsställa att Lommen 10 i Stockholm AB har den finansiella genomförandeförmågan som krävs för projektet. Tillsammans med moderbolaget har bolagets genomförandeförmåga bedömts vara tillfredställande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Avtalets förnyelse innebär ingen förändring av de ekonomiska förutsättningarna i projektet. Avtalets genomförande ryms inom ramen för gällande inriktningsbeslut som togs på delegation av kontoret i april 2021. Stadens utgifter i projektet bedöms fortfarande understiga 10 miljoner kronor.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 750 kronor per ljus BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Här ger exploateringskontoret en uppdaterad bedömning av projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet bedöms ge en värdeskapande komplettering i ett område som enligt översiktsplanen kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Projektet bedöms ge ett litet men viktigt tillskott till stadens bostadsförsörjning i ett gott kollektivtrafikläge och nära centrumbildning.

Platsen är en del av programmet för Aspudden och Midsommarkransen som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i april 2013. Alvastravägen är vid de aktuella fastigheterna markerad som grön promenad. Aktuellt område bedöms kunna kompletteras med radhus eller småskaliga flerbostadshus.

Social hållbarhet

Förslaget bidrar till socialt värdeskapande genom att variera bostadsutbudet i det direkta närområdet som har många friliggande villor. Projektet bedöms medföra positiva konsekvenser för översiktsplanens mål för en socialt sammanhållen stad. Detaljplanen skapar möjlighet till att fler, varierade målgrupper kan bo i området.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

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. Marken som föreslås är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver fortsätta studeras under planprocessen.

Barnrättsperspektivet

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Den föreslagna marken består till stor del av otillgänglig naturmark i kuperad terräng, vilket gör att konsekvenserna utifrån barnrättsperspektivet bedöms vara låg.

Jämställdhet och trygghet

Eftersom området genom aktuellt planarbete avses utvecklas från två underutnyttjade fastigheter till en sammanhållen bebyggelse för fler och varierade målgrupper, skapas ett område där flera vistas jämfört med nuläget. Tillsammans med ett omhändertaget gaturum bedöms projektet kunna bidra positivt till översiktsplanens mål avseende trygghet. Nya bostäder tillskapas i ett service- och kollektivtrafikhärläge, vilket även underlättar vardagslivet för både kvinnor och män.

Miljömässig hållbarhet

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning samt tagit fram en naturvärdesinventering för planområdet. Markanvisat område består av en blandskogsdunge med visst naturvärde, klass 4. Platsen bedöms inneha visst biotopvärde och obetydligt artvärde. Inga naturvårdsarter är noterade.

De miljökonsekvenser som utreds vidare vid planering av bebyggelsen är artskyddsinventering, buller, dagvatten, skyfall och markföroreningar. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön. Det är viktigt att bullerfrågan löses på ett bra sätt då Essingeleden ligger nära projektet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråkar en grönyta som inte bedöms ha några nämnvärda ekologiska eller rekreativa värden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka åtta månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

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 riskhänseende.

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