



Kontaktperson

Cecilia Olsson

Ytterstad

Telefon: 08-508 264 37

cecilia.olsson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-08-31

Förvärv av fastigheterna Solhem 20:3 och Solhem 20:4 i stadsdelen Solhem

Förslag till beslut

Marknämnden godkänner köpeavtal rörande fastigheterna Solhem 20:3 och Solhem 20:4 i stadsdelen Solhem.

Göran Långsved

Per-Bruno Wisth

tf

Sammanfattning

Filadelfiaförsamlingen äger Solhem 20:3 och Solhem 20:4 i Spånga Centrum och de har kontaktat kontoret gällande försäljning av fastigheterna. Området är föremål översyn och enligt dessa planer ingår rivning av huset på dessa fastigheter. Huset är i behov av renovering och med anledning av rivningsplanerna föredrar Filadelfiaförsamlingen att sälja fastigheterna. Staden äger intilliggande fastighet som är bebyggd med ett hus från samma tid och i liknande skick. Fastighets- och saluhallskontoret förvaltar redan huset på intilliggande fastighet och har förklarat sig villiga att överta driften av Filadelfiaförsamlingens hus till dess exploateringsprojektet tar fart.

Genom att förvärva Filadelfiaförsamlingens del av tänkt exploateringsområde får staden full rådighet över området. Kontoret anser att man bör avvakta med markanvisning tills förutsättningarna för den nya bostadsbebyggelsen har klarlagts bättre.

Kontoret har upprättat förslag till köpeavtal. Köpesumman uppgår till 7,5 mnkr. Expertrådet godkände ärendet 2006-06-07. Kontoret förbinder sig även i avtalet att hyra ut husets församlingslokal till Filadelfiaförsamlingen under en första period av tre år.

Bakgrund

Filadelfiaförsamlingen äger Solhem 20:3 och Solhem 20:4 i Spånga Centrum och de har kontaktat kontoret gällande försäljning av fastigheterna. Området är föremål för översyn och enligt dessa planer ingår rivning av huset på dessa fastigheter. Huset är i behov av renovering och med anledning av rivningsplanerna föredrar Filadelfiaförsamlingen att sälja fastigheterna. Staden äger intilliggande fastighet som är bebyggd med ett hus från samma tid och i liknande skick. Fastighets- och saluhallskontoret förvaltar redan huset på intilliggande fastighet och har förklarat sig villiga att överta driften av Filadelfiaförsamlingens hus till dess exploateringsprojektet tar fart.

För området gäller stadsplan Pl.6945 enligt vilken fastigheterna är avsedd för parkeringsändamål. Planen antogs under 70-talet då man ville trafikseparera Spånga Centrum. Syftet var redan då att såväl Filadelfiaförsamlingen som stadens hus skulle rivas men detaljplanen genomfördes aldrig fullt ut.

Olika lösningar för att få till en fungerande trafik- och parkeringslösning i Spånga Centrum har diskuterats under de senaste tio åren. Ett program för upprustning och komplettering av Spånga centrum, Norra Solhem (kv Gunnebo) och del av Bromstens industriområde var föremål för samråd och remissbehandling under 1996. För Spånga centrum innehöll programförslaget bla ett nytt stationshus, en bussterminal i två våningar söder om Bromstensvägen, ny infartsparkering, bostadsbebyggelse intill en ombyggd Spånga Kyrkväg med ny trafikplats som innebar att ovannämnda byggnader skulle rivas. SL motsatte sig vid remissbehandlingen en bussterminal i två våningar, bla av kostnadsskäl. Efter fortsatta överväganden konstaterades att den lösning som bäst skulle tillgodose ekonomi, miljö och funktion för trafikanterna, för de boende samt för kollektivtrafiken var en markterminallösning. För att få tillräcklig bredd måste SJ/Banverket avstå ett 5:e spår på en sträcka om ca 400 meter. Även detta förslag innebär att ovannämnda byggnader behöver rivas. Boendemiljön är bullerutsatt och det är önskvärt att istället uppföra nybebyggelse som kan underbyggas med garage.

SJ/Banverket har tidigare förklarat sig villiga att avstå från sitt 5:e spår och därför har inriktningen varit att gå vidare med planarbetet med en markterminallösning.

Flera intressenter har ansökt om markanvisning för de planerade bostäderna intill Spånga Kyrkväg. Enligt kontorets uppfattning bör man avvakta med markanvisning tills förutsättningarna för den nya bostadsbebyggelsen har klarlagts bättre.



Den övre bilden visar det förslag som fanns med i programmet 1996. Den undre är det nya förslag som är möjligt om 5:e spåret tas i anspråk. Befintliga hus ligger precis i kant med bron över Bromstensvägen och järnvägen, på södra sidan. Båda förslagen innebär att husen kommer att rivas.

Tidigare beslut

Ett program för upprustning och komplettering av Spånga centrum, Norra Solhem (kv Gunnebo) och del av Bromstens industriområde var föremål för samråd och remissbehandling under 1996. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 1997-04-03 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret ”att återkomma till

nämnden för redovisning av Spånga centrum när utredningen om Spånga bussterminal mm är slutförd”.

Vid gatu- och fastighetsnämndens behandling av ett investeringsärende rörande Spångaviadukten 2000-12-12 uppdrogs åt kontoret att redovisa möjligheterna att bygga bostäder mm i anslutning till Spånga station. Två lägesredovisningar har sedan dess skett i gatu- och fastighetsnämnden, 2001-03-13 respektive 2003-03-11. Båda redovisningarna visar en markterminallösning som skiljer sig från den terminal som fanns med i programsamrådet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade påbörja planarbetet för Spånga Centrum 2003-05-15. Planarbetet har dock inte prioriterats då det ansågs ta mycket resurser i anspråk och ge ett litet bostadstillskott. Stadsbyggnadskontoret avser att återuppta planarbetet under kommande höst.

Förslag till köpeavtal

Kontoret har upprättat förslag till köpeavtal. Köpesumman uppgår till 7,5 mnkr. Expertrådet godkände ärendet 2006-06-07 (Dnr M06-384-118). Huset har renoveringsbehov, vilket värderingen tagit hänsyn till.

Kontoret förbinder sig att hyra ut husets församlingslokal till Filadelfiaförsamling under en första period av tre år. Hyresavtalet kommer att upprättas som ett rivningskontrakt.

Kontoret övertar alla förpliktelser mot övriga hyresgäster. Dessa har vanliga hyresavtal och det innebär att ersättningslägenheter måste erbjudas hyresgästerna vid en rivning.

Avtalet är villkorat med att Filadelfiaförsamlingens styrelse och marknämnden godkänner det.

Förslag till köpeavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Markkontorets förslag

Genom att förvärva Filadelfiaförsamlingens del av tänkt exploateringsområde får staden full rådighet över området. Kontoret anser att man bör avvakta med markanvisning tills förutsättningarna för den nya bostadsbebyggelsen har klarlagts bättre.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal.

SLUT