



Kristin Eklund
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 56
kristin.eklund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-11-15

Utredning om bostadsbebyggelse vid Vårbackavägen i Vårberg.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret för bostäder vid Vårbackavägen i Vårberg.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stockholms stad äger och förvaltar genom fastighetskontoret fem fritidshus belägna vid Vårbackavägen i Vårberg på fastigheten Skärholmen 2:1. Då kommungränsen mellan Stockholm och Huddinge flyttades 1968 utlades området för fritidshusen som parkmark i en detaljplan för Johannesdals villaområde Pl. 6691A. Avsikten var att husen skulle rivas för att tillskapa ett parkstråk närmast Mälaren. Fritidshusfastigheterna löstes in av kommunen men byggnaderna revs aldrig och har sedan dess hyrts ut som fritidshus.

Området saknar kommunalt vatten och avlopp och kan endast nås med bil från Huddingesidan via Vårbackavägen. De fem husen har alltsedan detaljplanen antogs 1968 förorsakat stora underskott i fastighetsnämndens årliga budget.

Motsvarande fritidshusområde på Huddingesidan planläggs i nuläget för permanentboende för att åstadkomma en standardhöjning av området med

kommunalt vatten och avlopp samt en förbättring av vägstandarden på Vårbackavägen.

Kontoret föreslår att staden inleder ett samarbete med Huddinge kommun för den fortsatta planeringen av fritidshusområdet så att området fortsättningsvis upplevs som en helhet. För att förhindra att området på Stockholmssidan skall framstå som försummat är det därför önskvärt att den planerade standardhöjningen på Huddingesidan med attraktiv bostadsbebyggelse vid Mälarstranden även fortsätter på Stockholmssidan.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja ett utredningsarbete för bostäder vid Vårbackavägen i Vårberg samt beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret. Området bedöms i detta tidiga skede kunna bebyggas med ca 20-40 lägenheter i radhus/småhus i grupp som efter planändring, fastighetsreglering och anslutning till kommunalt vatten och avlopp kan avyttras.

Bakgrund

Fastighetskontoret förvaltar fem fritidshus belägna på fastigheten Skärholmen 2:1 längs Vårbackavägen i Vårberg. Husen låg ursprungligen i Huddinge kommun men då kommungränsen flyttades söderut i samband med planläggningen av Johannesdals villaområde i Vårberg 1968 så hamnade husen i Stockholms kommun. Staden löste in fastigheterna och tomtmarken planlades för parkändamål. Husen skulle därefter rivas men rivningen genomfördes aldrig. Husen hyrs idag ut som fritidsbostäder och saknar vatten och avlopp. Området kan endast nås med bil från Huddingesidan via Vårbackavägen med dålig vägstandard.

Huddinge kommun detaljpanelägger i nuläget fritidshusområdet Vårberget inom Huddinge kommun för permanentboende. Planeringen syftar till att inom befintliga fritidshusfastigheter möjliggöra avstyckningar och medge större byggrätter samt komplettera bebyggelsen med ytterligare villor och radhus/kedjehus. Området skall förses med kommunalt vatten och avlopp och Vårbackavägens vägstandard skall rustas upp.

2006-04-27 besvarade dåvarande marknämnden en remiss från Huddinge kommun, *"Program för detaljplan för Vårberget inom Vårby Gård i Huddinge kommun"*. Nämnden ställde sig positiv till Huddinges planerade permanentbostäder i Vårbergetområdet och ansåg att Stockholm stad på motsvarande sätt skulle omvandla stadens fem fritidshus till permanentbostäder och ansluta till Huddinges planering.

Fastighetsnämnden beslutade 2007-05-24 att uppdra åt fastighetskontoret att hos stadsbyggnadskontoret begära ändring av nuvarande plan för Johannesdals villaområde Pl. 6691A från 1968 så att markens användning ändras från parkmark till tomtmark för permanentboende. Fastighetsnämnden beslutade vidare att uppdra åt kontoret att sälja tomterna om planändring genomförs.

Vid ett möte mellan fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i juni 2007 beslutades det att planprocessen skall initieras av exploateringskontoret. För att befästa detta ytterligare inkom till exploateringskontoret en skrivelse från fastighetskontoret, 2007-09-12, där fastighetskontoret begär att fastighetsnämndens beslut från den 24 maj 2007 genomförs av exploateringskontoret.



Översiktsbild med aktuellt område markerat

Området som föreslås kompletteras med permanentbostäder avgränsas i söder av kommungränsen till Huddinge kommun, i väster av Mälarstranden och i öster av ett radhusområde i Värberg. Norr om området finns Johannesdalsbadet.



I stadsdelen Vårberg finns det ca 3460 lägenheter, varav 587 i småhus. 84,4 % av lägenheterna i flerbostadshusen är upplåtna med hyresrätt och 15,6 % med bostadsrätt. (Enligt statistik från USK 31/12 2006.)

Svenska Hem i Bromma AB, Järntorget Bostad AB samt Hemgården Förvaltnings AB har inkommit med ansökningar om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i området.

Utbyggnadsförslag

Parkmarken där det idag ligger fem fritidshus med tillhörande uthus föreslås omvandlas till fastighetsmark genom ändring i nuvarande detaljplan för att sedan avyttras. Genom denna planändring skulle området på Huddingesidan och Stockholmssidan fortsättningsvis ha samma karaktär. En tidig bedömning är att området på Stockholmssidan, ca 10 000 kvm, skulle kunna bebyggas med ca 20-40 lägenheter i radhus/småhus i grupp beroende på vilken byggnadstyp som uppförs.

Området har potential att bli ett attraktivt bostadsområde med det strandnära läget och med omedelbar närhet till natur- och strövområden. Genom att anpassa den nya bebyggelsen efter topografin kan en stor del av bostäderna erhålla utsikt mot vattnet samtidigt som allmänheten får tillgänglighet till stranden.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske år 2009. Fastighetskontoret avser att säga upp fritidshusens hyresgäster och därefter riva husen till förmån för den planerade bostadsbebyggelsen.

Nästa beslutstillfälle för nämnden beräknas bli i samband med markanvisning och planremissen.

Ekonomi

De fem fritidshusen som fastighetskontoret förvaltar innebär ett årligt underskott på ca 400 000 kr för fastighetsnämnden. Genom att planändra från parkmark till tomtmark, fastighetsreglera, förbättra Vårbackavägens vägstandard och ansluta tomterna till kommunalt vatten- och avlopp kan tomterna avyttras. Då tomterna är attraktivt belägna längs Mälarstranden är försäljningsvärdet potentiellt mycket högt.

Stadens utgifter i projektet bedöms i nuläget bli så pass låga att inriktningsbeslut och genomförandebeslut bör kunna tas på delegation inom kontoret. Projektet väntas medföra ett överskott för staden.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Området vid Vårbackavägen, på båda sidor om kommungränsen mellan Huddinge och Stockholm, har hört samman ända sedan fritidshusområdets tillkomst. Att delarna skiljs åt av en administrativ kommungräns syns i dagsläget inte. Det är därför lämpligt att området även i framtiden får möjlighet att vara enhetligt, oberoende av kommungränsen.

Huddinge kommuns planläggning för fritidshusområdet på Huddingesidan kommer att medföra en märkbar standardhöjning av området mellan Vårby Gård och Mälarstranden som kan ge både sociala som ekonomiska effekter för Vårby Gård som helhet. För att undvika att fritidshusbebyggelsen på Stockholmssidan skall framstå som ett försummat område så finns det skäl att åstadkomma en liknande planläggning även där.

Det aktuella området är mycket attraktivt beläget längs Mälarstranden och har därmed ett högt potentiellt försäljningsvärde. Innan kontoret ger en eller flera byggherrar markanvisning för området bör exploateringsnämnden, utformning, konsekvenser och lämpliga infrastrukturella åtgärder utredas och om möjligt samplaneras med Huddinge kommun.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja ett utredningsarbete för bostäder vid Vårbackavägen i Vårberg och beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Slut