



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Skärholmen 2:1 samt Vårberg 1:1 i Vårberg till NCC Construction Sverige AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Skärholmen 2:1 samt Vårberg 1:1 till NCC Construction Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolaget.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

NCC Construction Sverige AB, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom fastigheterna Skärholmen 2:1 samt Vårberg 1:1 på delar av Johannesdals bollplan i Vårberg. Bolagets bedömning är att området kan inrymma sex stadsvillor i 3 våningar innehållande ca 60 lägenheter.

Markområdet där stadsvillorna föreslås placeras utgörs av idrottsytor och parkmark enligt en stadsplan från 1967 (Pl. 6691A). Den befintliga grusplanen föreslås flyttas norrut och ersättas av en sjumannaplan som beläggs med konstgräs och blir belyst. Idrottsförvaltning ser positivt på förändringen och kommer att finansiera flytten av bollplanen inom sin budget.

Marken som föreslås markanvisas till Bolaget avses säljas för 3500 kr/kvm ljust BTA. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-06-04 (dnr E08-383-83). En översiktlig kostnadsbedömning pekar på att inkomsterna bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Bakgrund

NCC Construction Sverige AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 60 lägenheter på delar av Johannesdals bollplan i stadsdelen Värberg.



Bild 1. Översiktskarta

Det aktuella markområdet, om ca 7 000 kvm, gränsar i väster till förskolan Torpgläntan, i norr till villabebyggelse, i öster till Söderholmsskolan och av Söderholmssgränd och radhusbebyggelse i söder. För området gäller en stadsplan från 1967 (Pl. 6691A) som anger idrott och park som användningsbestämmelse.

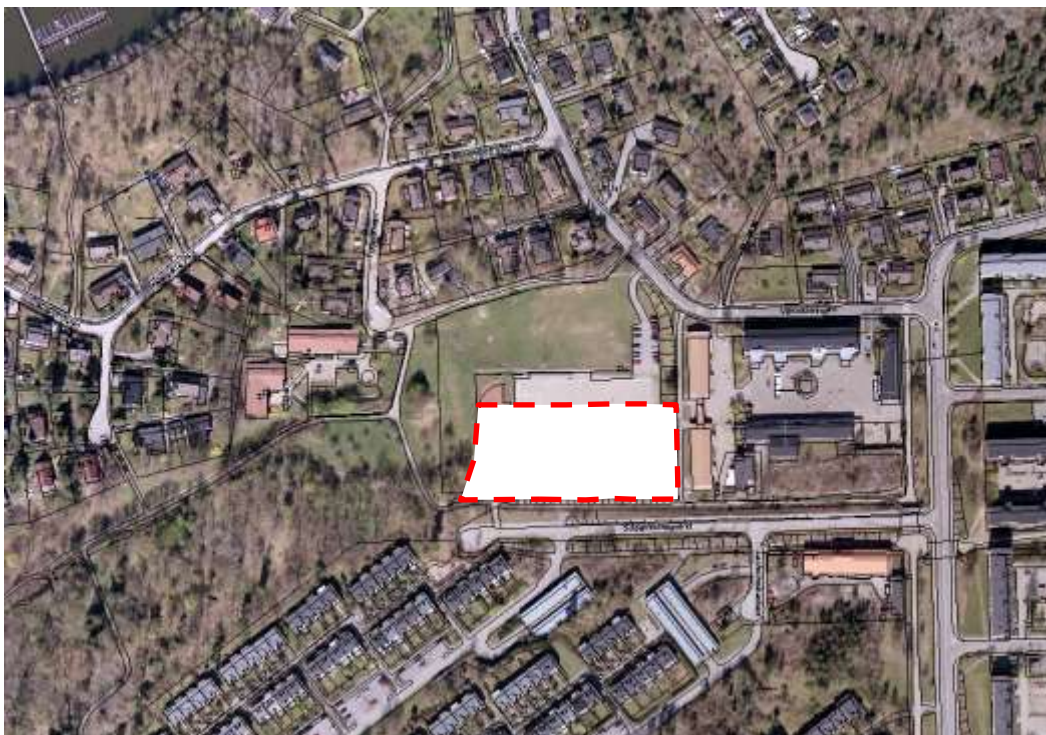


Bild 2. Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med röda streckade begränsningslinjer

I stadsdelen Vårberg består bebyggelsen i huvudsak av flerbostadshus från 1960-talets senare hälft. Enligt statistik från USK, 2007-12-32, uppgår bostadsbeståndet i Vårberg till ca 3 490 bostäder varav 83 % i flerbostadshus och 17 % i småhus. Av samtliga bostäder i stadsdelen utgörs 11 % av 1 rum och kök, 20 % av 2 rum och kök, 37 % av 3 rum och kök, 16 % av 4 rum och kök och 15 % av 5 eller fler rum och kök. I flerbostadshusen är, enligt USK den 31 december 2006, 84 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och 16 % med bostadsrätt. I närheten av Johannesdals bollplan domineras dock bebyggelsen av småhus.

Under de senaste åren har inga markanvisningar lämnats i stadsdelen Vårberg.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen av ärendet. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt årsskiftet 2008/2009.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller nybyggnation av sex stadsvillor i tre våningar innehållande ca 60 lägenheter. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med

bostadsrätt. Parkering ordnas i garage och genom markparkering. Angöring till bebyggelseområdet kommer att ske från Söderholmsgränd.

Projektet förutsätter att befintlig grusplan flyttas norrut och ersätts med en belyst sjumannaplan som beläggs med konstgräs. Även rakbanan för löpning måste flyttas och ersättas med en 60 meters löparbana med längdhoppsgrop i ena änden. Befintlig parkering intill bollplanen föreslås ersättas på ett mer utrymmeseffektivt sätt än idag. Idrottsförvaltningen är positivt inställda till förslaget och ser ett behov av en konstgräsplan och löparbana med längdhoppsgrop.



Bild 3. Illustrationsplan

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Kontoret har upprättat ett markanvisningsavtal som godkänts och undertecknats av Bolaget och bifogas i detta tjänsteutlåtande, se [bilaga 1](#). Bolaget avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Efter fastighetsbildning skall Bolaget förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Vid försäljningen skall priset för kvartersmarken vara

3 500 kr/kvm ljus BTA baserat på byggrätten enligt den blivande detaljplanen. Köpeskillings storlek skall justeras efter ett index kopplat till prisutvecklingen på bostadsrätter i söderort för tiden mellan uppgörelsetidpunkt (2008-04-01) och betalningstidpunkt. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 4 juni 2008 (dnr E08-383-83).

Bolaget skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar.

Bolaget har under de senaste tre åren fått fem markanvisningar om totalt 389 lägenheter. Inga tidigare sökta markanvisningar finns för aktuellt område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken till överenskommen köpeskillning vid betalningstidpunkten. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen.

Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av projektadministration samt kostnader för att ersätta och flytta parkeringsplatsen och eventuella åtgärder för att kompensera att parkmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Projektet bedöms inte öka drift- och underhållskostnader för trafiknämnden eller Skärholmens stadsdelsnämnd.

Idrottsförvaltningen bedömer att kostnaden för en belyst konstgräsplan samt löparbana med längdhoppsgrop blir ca 7 mnkr. Denna utgift kommer att finansieras inom idrottsnämndens budget.

All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Den mark som exploateras består i huvudsak av en grusplan samt en mindre del gräsyta. Föreslagen bebyggelse bedöms ha en viss påverkan på den lokala rekreationen. Möjligheten till Valborgsmässofiranden med majbrasa samt spontan lek och spel på fria gräsytor kommer dock fortsättningsvis att finnas kvar. I områdets västra del finns en



fruktlund som föreslås sparas då träden anses som en tillgång både för den befintliga som den nya bebyggelsen. I övrigt är naturmiljön och rekreationsvärden väl tillgodosedda i och med det närliggande lövskogsområdet, Johannesdalsbadet med strandpromenad vid sjön Mälaren, Johannesdals båtklubb, Vårbergstoppen, och Vårbergs IP.

Miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten.

I övrigt finns inga kända fornlämningar eller markföroreningar inom föreslaget markanvisningsområde. Buller anses inte heller som något problem i området då nivåerna ligger under 45-50 dBA.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för att grusplanen tas i anspråk för bostadsbyggnation föreslås en sjuannaplan anläggas och förses med belysning och konstgräs norr om de föreslagna stadsvillorna. Befintlig löparbana föreslås ersättas med en rakbana på 60 meter och dessutom förses med en längdhoppsgröp i ena änden.

För den mindre del gräsyta som tas i anspråk kommer lämplig kompensation utredas närmare i det fortsatta arbetet och redovisas i planremissen. Ett förslag på kompensation skulle dock kunna vara en upprustning av Johannesdalsbadet.

- Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet bidrar positivt till näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas och genom att bidra till att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn då grusplanen som ska bebyggas kommer att ersättas med en konstgräsplan och gräsytor för lek och spel till stor del kommer att finnas kvar.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2011 och första inflyttning till år 2012.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt första kvartalet 2009. Genomförandebeslut för projektet beräknas kunna tas på delegation av kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning. Stadsdelsförvaltningen har framfört önskemål om ett gruppboende med 6 lägenheter och gemensamma utrymmen om totalt ca 550 kvm i den nya bostadsbyggnationen. Samtliga ledamöten i Skärholmens stadsdelsnämnd har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöten.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadskontoret om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken kan tas i anspråk för bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen. Intäkterna från markförsäljningen väntas överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar delar av Johannesdals bollplan i Vårberg för bostadsändamål till NCC Construction Sverige AB samt att exploateringsnämnden godkänner upprättat markanvisningsavtal.

Slut