



Germund Larsson
Projektutveckling
Telefon: 08-508 275 21
germund.larsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-08-24

Markanvisning för bostadsändamål och förskola invid Vårbergsvägen till Svenska Bostäder AB, Peab Bostad AB och SISAB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Skärholmen 2:1 och Hagholmen 3 till Svenska Bostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Skärholmen 2:1 och Puttisholmen 1 till Peab Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Skärholmen 2:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

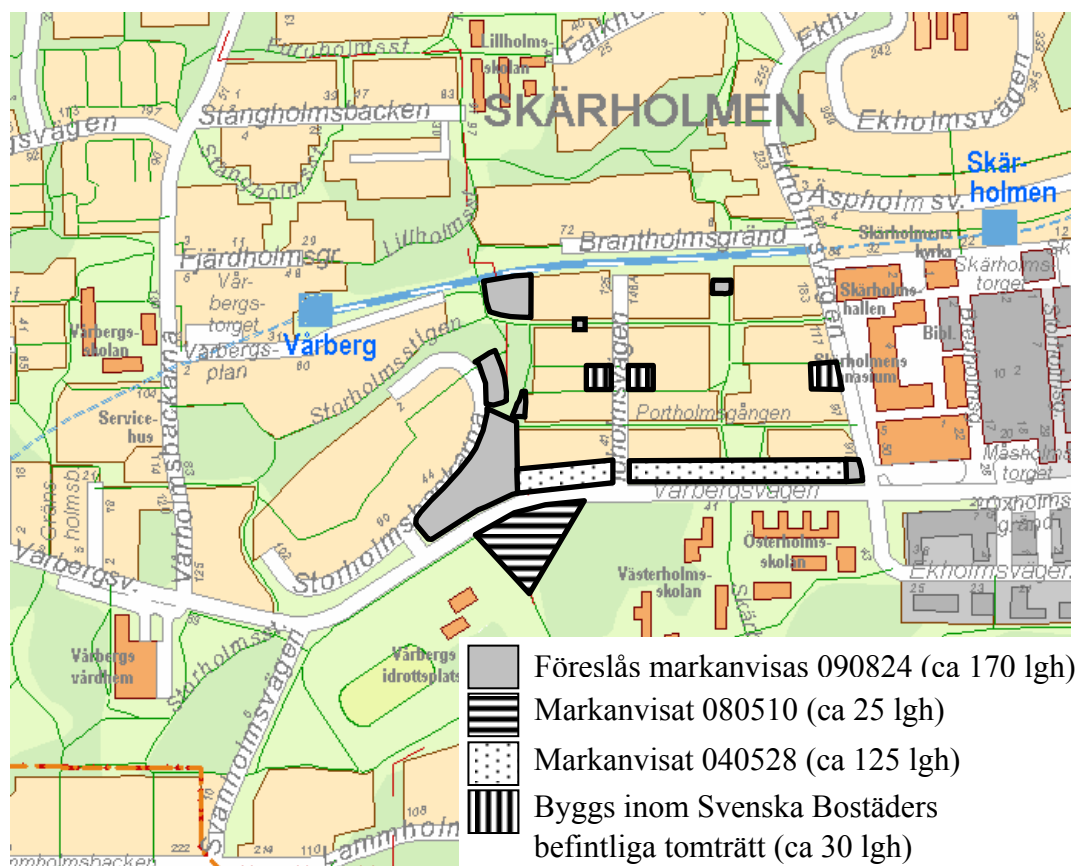
Kontoret föreslår att nämnden anvisar mark för 110 bostadsrättslägenheter till Peab Bostad AB, 60 lägenheter med hyresrätt till Svenska Bostäder AB samt mark för en förskola till SISAB. Projektet ger enligt tillgänglig nuvärdeskalkyl staden ett mindre ekonomiskt överskott. Samråd har skett med stadsledningskontoret. Expertrådet behandlar ärendet 2009-08-19.

Bakgrund och tidigare beslut

I juni 2004 anvisade staden mark till Svenska Bostäder AB längs Vårbergsvägen, i anslutning till bolagets befintliga bostadsbestånd. Tanken var att smalna av Vårbergsvägens överdimensionerade gaturum och ge det en mera stadsmässig

karaktär med nya byggnader (urspr. ca 100 lgh, senare bedömt inrymma ca 125 lgh) på gatans norra sida.

Samma år inleddes arbetet med att ta fram ett områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg. I områdesprogrammet pekades ett område nordost om Vårbergs idrottsplats och direkt söder om Vårbergsvägen ut som lämpligt att bebygga med radhus. Stadsbyggnadsnämnden godkände programmet hösten 2007. En markanvisningstävling hölls i början av 2008, vilken resulterade i att mark för ca 20 radhus våren 2008 anvisades till Peab Bostad AB (senare bedömt kunna inrymma 12 radhus och 12 kedjehus).



Översiktskarta

Ombyggnationen av Vårbergsvägen, som är en förutsättning för genomförandet av projekten, visade sig dock bli så kostsam att ytterligare kompletteringar krävdes för att ekonomisk balans skulle kunna uppnås. Under våren 2009 utreddes frågan inom projektgruppen och de båda bolagen visade intresse för att utöka sina projekt. Det område som nu föreslås markanvisas till Peab pekades i områdesprogrammet ut som möjligt att bebygga.

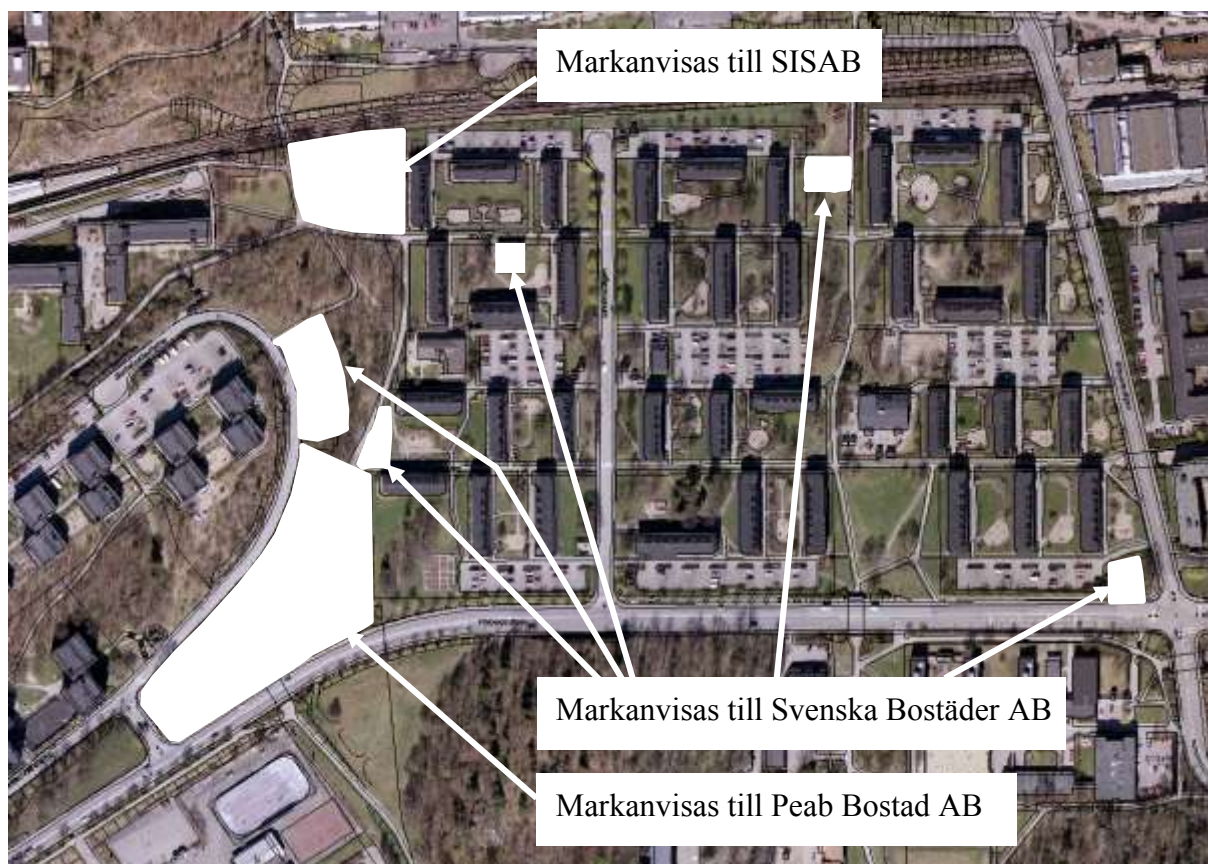
SBN godkände den 11 juni i år start-pm för detaljplaneläggning av hela projektområdet, d v s den nu föreslagna markanvisningen, Peabs markanvisning från 2008, Svenska Bostäders markanvisning från 2004 samt ett trettiotal lägenheter som Svenska Bostäder kan bygga på sin egen tomträtt. Sammanlagt omfattar projektet nu ca 350 lägenheter.

Markanvisningsområdet är idag planlagt som park, förutom invid korsningen Vårbergsvägen – Storholmsbackarna, där en mindre byggrätt finns för kommersiellt ändamål. På platsen arrenderar staden ut mark till en kiosk och en restaurang, som kontoret har erbjudit att flytta till den andra sidan av Storholmsbackarnas infart från Vårbergsvägen. Inom Svenska Bostäders område och längs Vårbergsvägen är marken tämligen plan och gräsbevuxen, med mindre trädgrupper. Här finns också en mindre, grusbelagd bollplan. Från Storholmsbackarna sluttar marken brant ner. Längs gatan finns ett bestånd av ek.

Bebyggelsen i stadsdelarna Skärholmen och Vårberg består i huvudsak av flerbostadshus från 1960-talets senare hälft. I Skärholmen finns 3 270 bostäder och i Vårberg 3490. I båda stadsdelar fördelas bostäderna på 83 % flerbostadshus och 17 % småhus. I Skärholmen utgörs 11 % av lägenheterna av 1 rum och kök, 24 % av 2 r o k, 32 % av 3 r o k, 18 % av 4 r o k samt 15 % av 5 eller flera r o k. När det gäller Vårberg, har 11 % av lägenheterna 1 r o k, 20 % 2 r o k, 37 % 3 r o k, 16 % 4 r o k samt 15 % 5 eller flera r o k.

I Skärholmen är 85 % av lägenheterna i flerbostadshus upplåtna med hyresrätt och 15 % med bostadsrätt (USK, 2007-12-31). I Vårberg är fördelningen 84 % resp. 16%. (USK, 2006-12-31).

Under de senaste fyra åren har en markanvisning lämnats i Skärholmen till Skärholmens Utvecklings AB, ca 100 bostadsrättslägenheter invid Ekholmsvägen. I Vårberg har två områden markanvisats, dels Johannesdals bollplan, ca 60 bostadsrättslägenheter till NCC Construction Sverige AB och dels den tidigare nämnda markanvisningen söder om Vårbergsvägen till Peab Bostad AB. Ekholmsvägen befinner sig i detaljplaneskedet med planerad byggstart 2010. Johannesdals bollplan väntar på planhandläggare.



Ortofoto, föreslagna markanvisningar

Utbyggnadsförslag

Marken som föreslås anvisas bedöms kunna inrymma nybyggnation av ca 170 lägenheter samt en förskola på ca 800 kvm. De tillkommande lägenheterna utgörs av ca 60 hyreslägenheter och ca 110 bostadsrättslägenheter. Till detta kommer de delar av projektet, ca 180 lägenheter, som redan markanvisats eller kan byggas inom Svenska Bostäders befintliga tomträtt.

Ombyggnaden av Vårbergsvägen består förutom en minskning av körfältens bredd i trädplantering, anläggande av gång- och cykelbanor samt byggande av en cirkulationsplats i korsningen med Ekholmsvägen. Under gatan finns ledningar för fjärrvärme, el, vatten och avlopp, som måste flyttas. Totalt är gatuombyggnaden kostnadsberäknad till ca 70 mnkr, i fast prisnivå. Längs Vårbergsvägen möjliggörs byggande av ca 110 hyreslägenheter på mark som anvisades till Svenska bostäder 2004 och ca 16 hyreslägenheter inom mark som nu föreslås anvisas. Även Storholmsbackarna föreslås bebyggas med hus längs gatan. Eftersom marken sluttar nedåt från gatan utförs byggnaderna i suterräng,

Bostäderna utförs i fyra till fem våningar och med entréer mot gatan.
Stadsdelen har inkommit med önskemål om mark för en förskola med sex avdelningar. Mark för detta föreslås anvisas invid tunnelbanan.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplane-processen i sedvanlig ordning.



Situationsplan

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 förslag till markanvisningsavtal som undertecknats av bolagen och bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1, 2 och 3).

Efter fastighetsbildning ska Peab förvärva sin del av marken för byggande av flerbostadshus för 3500 kr/kvm BTA, en prisnivå som ligger inom det normala för det aktuella området. Svenska Bostäders och SISAB:s mark upplåts med tomträtt.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 19 augusti (dnr E2009-384-758).

Svenska Bostäder har under de senaste tre åren fått 22 markanvisningar om totalt 2100 ekvivalenta lägenheter och Peab Bostad 7 anvisningar om 400 ekvivalenta lägenheter.

Konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för staden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter. Enligt denna väntas projektet ge staden ett mindre ekonomiskt överskott. I detta tidiga skede redovisas ett positivt nettonuvärde om 2 mnkr motsvarande 6 tkr/ekvivalent lägenhet (1 ekvivalent lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 83 mnkr. Av dessa upptar utgifterna för Vårbergsvägens ombyggnad huvuddelen, ca 81 mnkr. Övriga utgifter består i nybyggnad av parkvägar, anslutningsavgifter m m. Aktuell markanvisning till Peab Bostad beräknas ge staden inkomster på ca 41 mnkr. Radhusen markanvisades våren 2008 för 400 000 kr/tomt (i senare skisser är hälften av radhusen omvandlade till kedjehus, vilket enligt särskild överenskommelse ger staden något högre inkomster). Detta beräknas ge projektet sammanlagda inkomster på ca 55,2 mnkr i löpande prisnivå från markförsäljningen. Till Svenska Bostäder och SISAB upplåts mark med tomträtt, vilket ger ett avgäldsunderlag på ca 20 mnkr (varav 19,5 mnkr härrör från bostäderna och 0,5 mnkr från förskolan).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 215 tkr i fast prisnivå. Nyckeltalet visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Nedanstående tabell visar investeringsutgifternas och –inkomsternas fördelning över åren.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,8	-2,8	-77,4	-1,9	0,0	-83,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,8	-2,8	-77,4	-1,9	0,0	-83,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	55,2	0,0	55,2

Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för 2009. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete. Projektet bedöms inte medföra någon ökning av stadens drift- och underhållskostnader. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 5,4 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Inkomsterna från tomträttsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år. Reavinsten vid försäljningen uppgår till 55,2 mnkr.

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. I detta tidiga skede är det svårt att precisera stadens kostnader i projektet. Stadens stora post för gatuombyggnad innebär dock en viss ekonomisk osäkerhet. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen ligger på bolagen, liksom stadens risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Avtalen med Peab Bostad är kopplade till bostadsrättsprisernas utveckling, varför en nedgång på bostadsmarknaden ger projektet något lägre intäkter. En minskning med ca 5% innebär att projektets inkomster och utgifter enligt kalkylerna balanseras.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Längs Storholmsbackarna och inom fastigheten Brännholmen 1 finns ett antal ekar av varierande storlek och ålder. De kommer att bevaras i den utsträckning som bedöms vara möjlig.

Projektet innebär byggande på vad som i grönkartan är klassificerat som värdefull friyta. Kontoret bedömer dock att friytetillgången i området är god och att de rekreativa kvaliteterna hos de delar som kommer att bebyggas (närmast Vårbergsvägen och Vårholmsbackarna) ändå är små. Inom området finns en grusplan som inte bedömts vara frekvent använd, men ändå har ett visst rekreativt värde. Tillgången till ytor för spontanidrott bedöms dock vara god i närområdet. Gång- och cykelstråket i områdets inre kommer att bevaras och utvecklas. I samband med planarbetet bör projektets påverkan på den övergripande landskapsbilden studeras, med tanke på de tillkommande byggnadsvolymer längs kanten av Storholmsbackarna.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta utgörs i första hand av den planerade omvandlingen av Vårbergsvägen till trädplanterad stadsgata. Under den fortsatta planeringen kommer utredas huruvida det finns anledning och medel att vidta ytterligare kompensationsåtgärder.

- Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav.

-Måluppfyllelse

Projektet ligger i linje 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 har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Det är positivt ur ett barnperspektiv att mark anvisas för en ny förskola i gröna omgivningar och ett gott kollektivtrafikläge. Projektet innebär ett större tillskott av stora, moderna lägenheter med hiss, något som torde vara positivt för barnfamiljer som vill bosätta sig i området. Projektet innebär att en grusbelagd bollplan försvinner. Den bedöms dock inte vara frekvent använd. Övriga parkytor som markanvisas bedöms vara av mindre värde ur ett barnperspektiv. Omvandlingen av Vårbergsvägen är positiv ur trafiksäkerhets- och trygghetshänseende.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanen kan antas i slutet av 2010. Byggstart bedöms kunna ske för gatuombyggnaden 2011 och bostadsprojekten från och med 2011, med första inflyttning 2012.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när tomtratts- respektive exploateringsavtal är träffat med exploatörerna och nämnden ska fatta genomförandebeslut, preliminärt i slutet av 2010.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om förslagen. Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med exploateringskontoret deltagit i arbetet med att utöka projektet och är redo att påbörja planarbetet. Samråd har skett med Stadsledningskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Projektet innebär att den överdimensionerade Vårbergsvägen med intilliggande gatuimpediment kan omvandlas från matargata till stadsgata, vilket innebär stora vinster från både trafiksäkerhets- och trygghetssperspektiv och medför att den storskaliga trafikmiljön kan omvandlas till en välkomnande, attraktiv entré till Vårberg.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättade förslag till markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet.

Slut