

**Handläggare**  
Maria Jansson  
08-508 265 16**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-06-12

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Vårholmen 4 i Vårberg till Vårberg Förvaltning AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Vårholmen 4 till Vårberg Förvaltning AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefSara Lundén  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

År 2002 vann detaljplan för fastigheten Vårholmen 4 laga kraft. Planen genomfördes inte till sin helhet. Nu avser nuvarande tomträttsinnehavare fullfölja planen genom att bygga cirka 60 stycken lägenheter på befintlig centrumanläggning, utöka handelsytan med cirka 1300 kvadratmeter samt bygga ett 14-vånings punkthus invid Vårholmsbackarna med närmare 60 stycken lägenheter.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 16  
Växel 08-508 276 00  
maria.l.jansson@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Exploateringen på centrumanläggningen ska regleras i ett tilläggsavtal till det idag befintliga tomträttsavtalet. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett ekonomiskt överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna utgörs av projektledarens tid och uppskattas uppgå till 0,1 mnkr. Projektets intäkter utgörs av tomträttavgälder om cirka 20 mnkr.

Kontoret bedömer att projektet har goda möjligheter att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivsel och säkerhet i området.

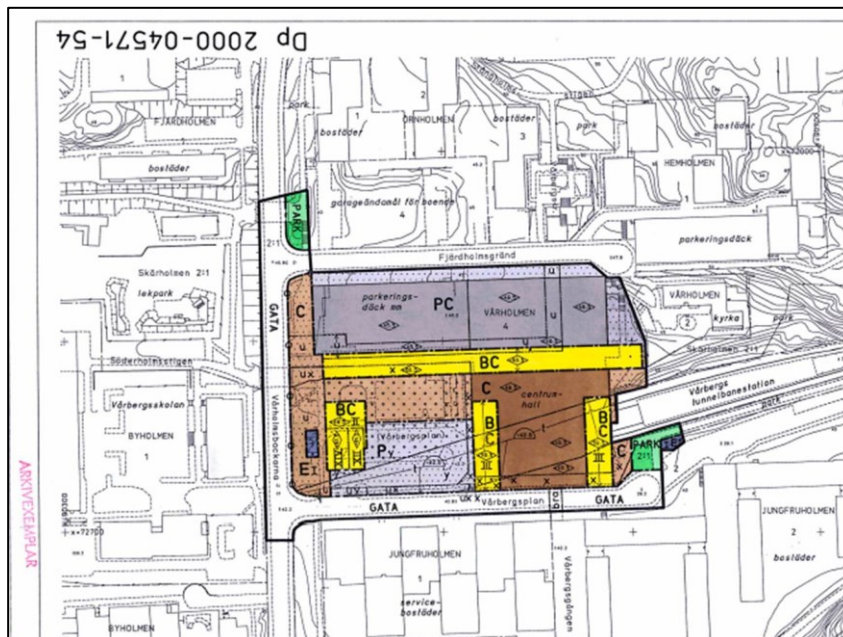
## **Bakgrund till markanvisningen**

Vårberg Förvaltning AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 120 lägenheter och utveckling av cirka 1300 kvm handelsyta i och vid Vårberg Centrum i stadsdelen Vårberg.

För området, se figur 1, togs det fram en detaljplan som vann laga kraft 2002, se figur 2. Fastigheten inrymmer i dagsläget viss handel och bostäder. Tomträttshaven vill nu bygga ut handelsytan och bygga alla de bostäder som detaljplanen medger.



**Figur 1. Ortofoto över markanvisningsområdet, fastigheten Vårholmen 4 i Vårberg.**



**Figur 2. Utbyggnaden ska ske enligt gällande detaljplan.**

I stadsdelen Vårberg är cirka 82 procent av lägenheterna upplåtna med hyresrätt medan 18 procent är upplåtna med bostadsrätt (källa USK 2014). Lägenheterna är fördelade enligt följande, 12 procent ettor, 20 procent tvåor, 37 procent treor, 16 procent fyror och 15 procent femmor. Projektet bidrar med ettor till fyror.

Exploateringsnämnden har nyligen markanvisat 100 stycken genomgångsbostäder/studentbostäder till AB Stockholmshem på fastigheten Kalvholmen 1, i Skärholmen. Planen ligger för antagande. Därtill har en markanvisning med 40 bostadsrättsradshus gjorts till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB invid Vårbergstoppen, i Vårberg. Planprocessen pågår. Båda markanvisningarna skedde under 2013.

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 120 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Till detta ska även centrumet utvecklas och byggas till med cirka 1300 kvadratmeter handelsyta.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från

nämndens beslut. Den nya bebyggelsen ska regleras i ett tilläggsavtal till det idag befintliga tomträttsavtalet.

Kontoret tecknar överenskommelse om exploatering med byggherren enligt detta utlåtande eftersom detaljplan redan finns.

Expertrådet kommer i ett senare skede att behandla värderingen av den tillkommande kommersiella ytan och eventuell lokalavgäld.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken är upplåten med tomträtt och den tillkommande bebyggelsen regleras genom ett tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

#### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidra till att uppfylla Vision 2030. Projektet är även i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 7 000 lägenheter under 2014. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser cirka 120 lägenheter vilka ska upplåtas med hyresrätt.

#### **Lokaler**

Projektet uppfyller Söderortsvisionens mål med att tillgodose ytor för offentlig service i form av tillkommande handelsytor i Vårbergs centrum.

## Miljö

Miljöfrågor har studerats och bedömts i planprocessen.

## Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## 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.

Tillgänglighetsfrågorna har studerades i planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Bolaget planerar sin byggstart till hösten 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

Detaljplanen vann laga kraft 2002. Nu, när en ny ägare tagit över tomträtten, har staden en förhoppning om att projektet antligen ska genomföras som tänkt. Byggherren önskar sätta igång så snart nödvändiga beslut tagits, byggstart beräknas kunna ske till hösten 2014.

Fastigheten är idag en fungerande fastighet för både bostad och kommersiell verksamhet. Till- och ombyggnationen kommer

delvis bli lite komplex då tunnelbanan går under centrumanläggningen. Vidare ska det bland annat byggas ovanpå centrumanläggningen, vilket också ställer höga krav på byggnadsarbetet.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med, stadsdelsförvaltningen. De anser att ombyggnationen och tillbyggnationen bidrar till en ökad säkerhet och trygghet i centrumet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skärholmens stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

### **Slut**