

10/2014-10-23 Dnr 3./991-2014

Ann-Christine Sjösten

Från: Emmy Martinsson
Skickat: den 11 september 2014 13:23
Till: Leo Westerblom; Ann-Christine Sjösten
Ämne: VB: Markanvisning för bostäder inom fastigheten Aspholmen 1 i Vårberg till Vårlöv KB
Bifogade filer: 8.docx; 8 Bilaga 1.pdf; 8 Bilaga 2.pdf

10

Från: Maria Stigle
Skickat: den 11 september 2014 13:20
Till: Emmy Martinsson
Ämne: Markanvisning för bostäder inom fastigheten Aspholmen 1 i Vårberg till Vårlöv KB

'ej

Här kommer tjänsteutlåtande med bilagor avseende markanvisningsärende i exploateringsnämnden den 25 september 2014, aktuellt för din stadsdelsnämnd.

änliga hälsningar

Maria

Maria Stigle, nämndsekreterare

Trafikkontorets nämndsekreteriat

- exploateringsnämnden
- trafiknämnden
- stadsbyggnadsnämnden
- miljö- och hälsoskyddsnämnden
- kulturnämnden
- fastighetsnämnden
- servicenämnden

Box 8311, 104 20 Stockholm

Telefon: 08-508 26 476

E-post: maria.stigle@stockholm.se

www.stockholm.se



**Stockholms
stad**

Handläggare
Maria Jansson
08-508 265 16Till
Exploateringsnämnden
2014-09-25

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Aspholmen 1 i Vårberg till Vårlov KB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom Vårlov KBs befintliga tomträttsfastighet Aspholmen 1 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Befintlig tomträttsshavare (bolaget) ska komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare ett flerfamiljshus, på en yta som idag används för parkering. Byggnaden ska inrymma 27-30 stycken hyreslägenheter och omfattar 1900 kvadratmeter bruttoarea. Garage ska byggas under byggnaden.

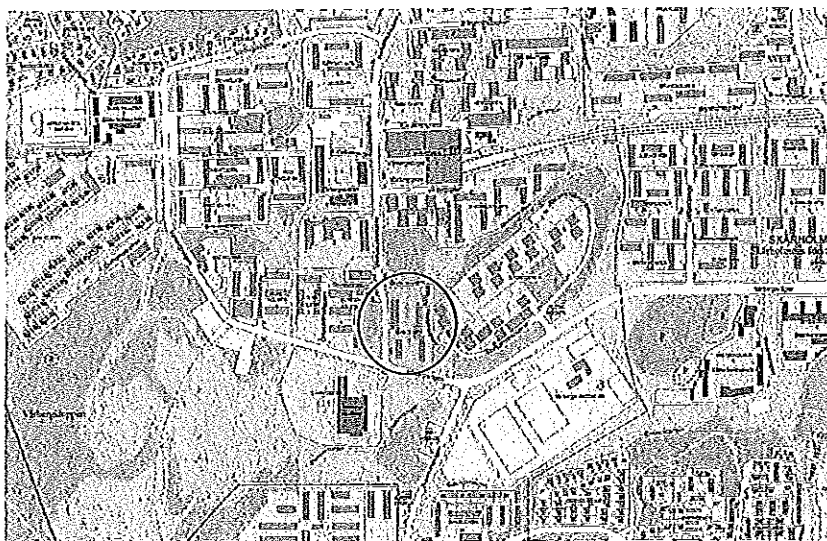
Den föreslagna bebyggelsen medför att en markparkering byggs bort vilket är positivt för området. Vårbergs centrum ligger på promenadavstånd från fastigheten, se figur 1. Centrumanläggningen genomgår nu en upprustning och det

byggs även nya bostäder på och invid centrumet. I centrumet finns viss kommersiell service samt tunnelbana.

Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att upprättas i vilket den ändrade markanvändningen och den nya avgälden regleras. De tillkommande bostäderna innebär att den årliga avgälden för fastigheten höjs från 241 600 kr/år till 348 000 kr/år.

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 0,2 mnkr. Projektets intäkter utgörs av tomträttavgälder om cirka 3,0 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.



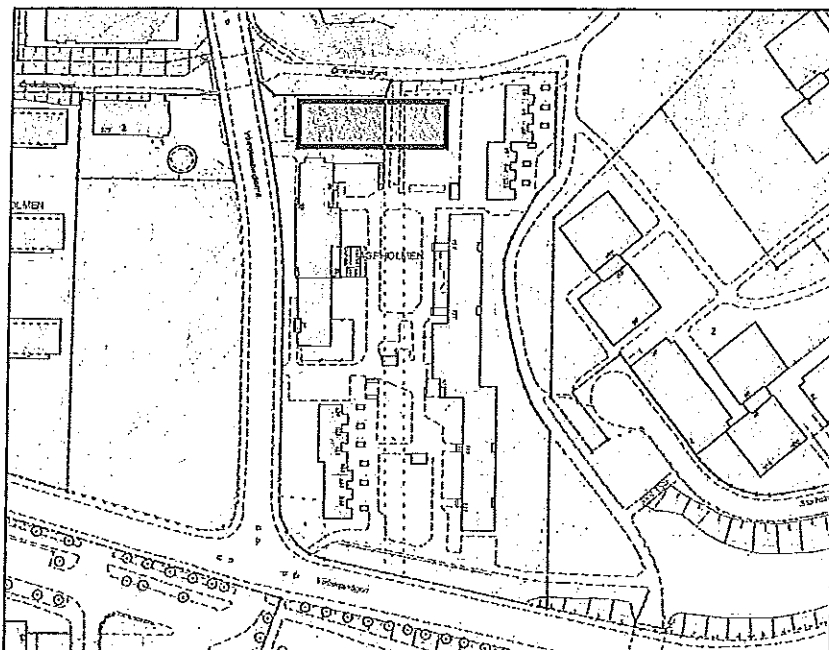
Figur 1. Översiktsbild av fastigheten. Rakt norr om den inringade fastigheten ser man Vårbergs centrum med tunnelbana.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 27-30 hyreslägenheter och en bruttoarea om totalt 1900 kvadratmeter i stadsdelen Vårberg.

Bolaget vill placera en ytterligare huskropp på en yta som idag används som parkeringsplats, se figur 2.

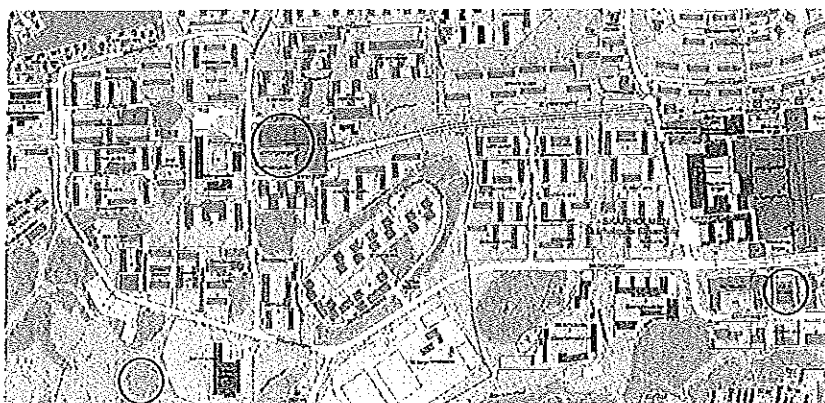


Figur 2. Fastigheten Aspholmen 1. Den röda rektangeln illustrerar det tillkommande flerfamiljshuset.

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 främst med mindre lägenheter.

Exploateringsnämnden markanvisade hösten 2013, 40 stycken bostadsrättsradshus till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB invid Vårbergstoppen, i Vårberg, se figur 3. Planprocessen pågår. Under sommaren 2014 markanvisades 120 hyreslägenheter i Vårbergs centrum till Vårberg Förvaltning AB. Under sommaren 2014 antogs en detaljplan på Kalvholmen 1, strax söder om Skärholmens centrum. Stockholmshem AB ska bygga om befintlig kontorsbyggnad till hyresbostäder.

För det aktuella området gäller en detaljplan från 1995 enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål samt till viss del för service och hantverk i mindre omfattning. Ett tillägg gjordes 2005 till nyss nämnd detaljplan, där påbyggnad på flerbostadshusen tilläts.



Figur 3. Cirkeln längst ner till vänster: Vårbergstoppen, cirkeln längst till höger: Kalvholmen och den återstående cirkeln, i mitten: Vårbergs centrum.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 27-30 lägenheter i ett flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Fastigheten är i dagsläget upplåten med tomträtt till byggherren.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

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

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. 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 27-30 lägenheter vilka ska upplåtas med hyresrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Eventuella miljökonsekvenser kommer studeras vidare i detaljplanearbetet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på natur- och rekreationsvärden.

Energihushållning

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 kommer att utredas i samband med 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. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Byggherren önskar sätta igång så snart nödvändiga beslut tagits, byggstart beräknas kunna ske till hösten 2016.

Fastigheten är idag en fungerande bostadsfastighet. Projektet medför inga stora risker.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det bidrar med bostäder och att detta sker på mark som redan är ianspråktagen och ligger i ett mycket centralt läge i Vårberg med närhet till kollektivtrafik, service och centrum.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal



Figur 1. Ortofoto med fastigheten inringad.

Aspholmen

	Nuvarde i mkr	Nuvarde per ekv. lgh. tkr
+ Tomträttsavgälder	3	157
- Driftskostnader TRN+SDN	-1	-55
- Underhållskostnader trafiknämnden	-1	-28
- Investeringsutgift kvartersmark	0	-11
- Investeringsutgift allmän platsmark	0	0
+ Investeringsinkomster kvartersmark	0	0
+ Investeringsinkomster allmän platsmark	0	0
+ Försäljningsinkomster	0	0
+ Övriga intäkter	0	0
- Markförvärv	0	0
Totalt	-1	63

POS.POSTER positiva poster 3,0

NEG.POSTER negativa poster 1,8

netto 1,2

Täckningsgrad 166%

TID.INKOMSTER tidigare inkomster 0,0

TID.UTGIFTER tidigare utgifter 0,0

Täckningsgrad inkl tidigare I/U 166%

	Prisnivå 2014
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	19
Antal kvm BTA bostäder	1 900
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	1 900
Antal kvm BTA försäljning	0
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	1 900
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	14 393
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	100%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	0%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	19
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fast
- Markförvärv	0
- Jordningställande av mark	200
Summa kvartersmark	200
Allmän plats	0
Summa allmän plats	0
SUMMA UTGIFTER	200
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	0
Jordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	0
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	11
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	11
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	0
Exploateringsgrad	0,13
Nettonuvärde (tkr)	1 100
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	63

EXPLOATERINGS
KONTORET

Budgetkonsekvenser	Årsk						
Investering	konst						
Mått	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgåsar del. Förtäry (t)	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0		-0,2
Inkomster (inkl. Förtäry)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Nettoavgift (t) / Inkomst	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0		-0,2
Förtäryskostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mått	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Konsekvenser
Resultatplivska EryIN						max 0,1	
Utgående kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Inkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Reparationskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatplivska EryIN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatplivska TRN/SDN						max 0 och 1	
Driftkonsekvenser TRN/SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och 1	
Utgående kostnader TRN/SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatplivska TRN/SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

