

Handläggare
Emma Nilsson
08-508 264 68

Till
Exploateringsnämnden
2015-04-13

Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten Hemholmen 1 i Vårberg till befintlig tomträttshavare Elsafemhundranio KB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Hemholmen 1 till Elsafemhundranio KB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Gunnar Jensen
Tf Förvaltningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Befintlig tomträttshavare Elsafemhundranio KB ska komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare flerbostadshus, på befintligt parkeringshus. Byggnaderna ska inrymma 196 stycken studentbostäder vilka upplåts med hyresrätt och omfattar ca 10 180 kvadratmeter bruttoarea. Parkeringshuset förses med tak vilket avses nyttjas som gårdar till de nya husen.

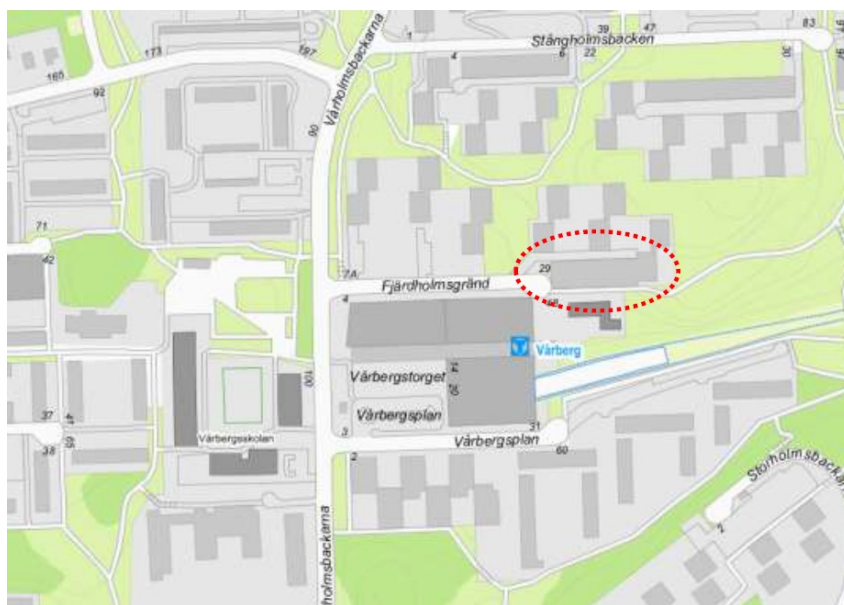
Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att upprättas i vilket den ändrade markanvändningen och den nya avgälden regleras. De tillkommande bostäderna innebär att den årliga avgälden för fastigheten höjs från 686 600 kr/år till 989 000 kr/år.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

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 bedöms uppgå till 0,8 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret bedömer att projektet har goda möjligheter att ge ett välbehövligt tillskott av studentbostäder i ett bra kommunikationsläge. Projektet ger möjlighet att skapa ny helhet i strukturen och samtidigt stärka stadsrum och stråk vad gäller tydlighet och trygghet.



Figur 1. Översiktsbild av fastigheten. Precis söder om den markerade fastigheten ligger Värberg centrum med tunnelbana.

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

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 196 stycken hyreslägenheter och en bruttoarea om totalt 10 180 kvadratmeter i stadsdelen Värberg. Bolaget vill komplettera befintligt parkeringshus med nya punkthus, se figur 2.



Figur 2. Ortofoto över fastigheten. Precis söder om den markerade fastigheten ligger Vårberg centrum med tunnelbana.

I stadsdelen Vårberg är ca 82 procent av lägenheterna upplåtna med hyresrätt medan 18 procent är upplåtna med bostadsrätt (källa USK 2015). 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 bostadsrättsradhus till Västbygg Projektutveckling Stockholm AB invid Vårbergstoppen, i Vårberg. Planprocessen pågår. Under sommaren 2014 markanvisades 120 hyreslägenheter i Vårbergs centrum till Vårberg förvaltning AB. Under hösten 2014 markanvisades ca 30 bostäder i Vårberg till Vårlov KB. Under sommaren 2014 antogs en detaljplan på Kalvholmen 1, strax söder om Skärholmens centrum. Stockholmshem AB ska bygga om befintlig kontorsbyggnad till hyresbostäder.

Det aktuella området ingår i detaljplan från 2005 där området är avsett för bostäder och parkering.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 196 studentlägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringen 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. Detta är första och enda beslutstillfället för nämnden i ärendet.

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 8000 lägenheter under 2015. Vidare bidrar exploateringen till att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter och att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen.

Den aktuella exploateringen avser cirka 196 studentlägenheter vilka ska upplåtas med hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen idag finns 2340 lägenheter i 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 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Fastigheten är idag en fungerande bostadsfastighet. Projektet innebär inga 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 på redan ianspråktagen mark. Området ligger i ett mycket centralt läge i Vårberg med närhet till kollektivtrafik, service och centrum.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto