

Handläggare
Paulina Lindroos
08-508 266 48**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Fårholmen 1 och Bredholmen 1 i Vårberg till Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Fårholmen 1 och Bredholmen 1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 48
Växel 08-508 276 00
paulina.lindroos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Syftet med projektet är att tillskapa nya bostäder i stadsdelen Vårberg inom tomträttsfastigheterna Fårholmen 1 och Bredholmen 1. Tomträtterna är upplåtna till Stockholm Kooperativa Bostadsförening, nedan benämnda SKB, och är bebyggda med lägre lamellhus och parkeringsdäck. SKB önskar,

inom hyresrättspushen, bebygga delar av parkeringsdäcken med nya bostäder.

Markanvisningen gäller cirka 80 lägenheter i hyresrätt.

I Vårberg pågår, som en del av Fokus Skärholmen, flera andra projekt med totalt ca 2 600 bostäder. Inom ramen för fortsatt arbete ska SKB se över möjligheten till ytterligare bostäder inom närområdet.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett 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 bedöms uppgå till 5,9 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

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

Kontoret anser att bostäder på platsen för befintliga parkeringsdäck skapar förutsättningar att skapa en tryggare gatumiljö samtidigt som bara redan ianspråktagen mark exploateras.

Bakgrund till markanvisningen

Duvholmsgränd är en återvändsgata i Vårberg där fastigheterna Fårholmen 1 och Bredholmen 1 ligger på den södra sidan. Norr om Duvholmsgränd finns ett område med radhus och väster om fastigheterna finns ett naturområde, Söderholmsberget/Uddberget. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål.

SKB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 80 lägenheter i stadsdelen Vårberg. SKB är etablerat i Vårberg och innehar fastigheterna Fårholmen 1 och Bredholmen 1 med tomträtt.

SKB grundades 1916 och är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna.

SKB har under de senaste 10 åren fått 13 markanvisningar om totalt 1 315 lägenheter.

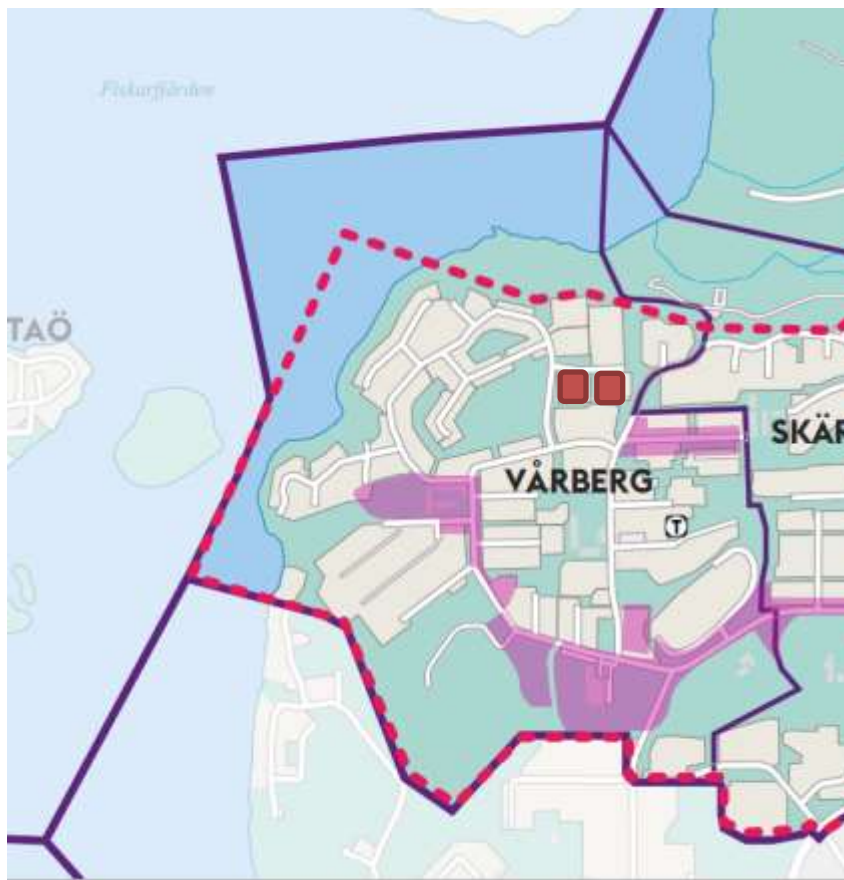
Vårberg byggdes ut under 1960-talet efter en generalplan som fastställdes 1963. Vårberg präglas av en 1960- och 1970-tals bebyggelse, med lägre lamellhus, punkthus, skivhus, villor och radhusområden, byggda på höjderna och i dalgångarna kring Vårbergs centrum. Majoriteten av bostäderna i området är i flerbostadshus (77 %). 18,8 % av bostäderna i flerbostadshus är 4 rum eller mer. Bland lägenheter i flerbostadshus är 78 % i hyresrätt varav 13 % i allmännyttan, 22 % i bostadsrätt.

Projekt Fokus Skärholmen har ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en social hållbar stad. Dessa frågor kommer att utredas vidare under planarbetet.

I området finns det t.ex. brist på stora lägenheter, 4 rum och kök eller större. Endast 19 % av lägenheterna i flerbostadshus är stora lägenheter med minst 4 rum.

I området kring Stångholmsbacken och Vårholmsbackarna pågår projektet Stångholmsbacken med ca 495 bostäder, förskola och upprustning av park och gator. Vid Söderholmsskolan planeras för ca 300 nya bostäder och förskola. Vid Vårbergstoppen byggs nu ca 400 bostäder i form av ungdomsbostäder, bostadsrätter och radhus. Projektet Vårbergsvägen inkluderar cirka 1 200-1 400 nya bostäder samt ny skola, vård- och omsorgsboende samt förskolor.

I närheten av de aktuella fastigheterna har flera aktörer lämnat in markanvisningsförfrågningar. Det finns också generella förfrågningar för Vårberg. Denna markanvisning kan eventuellt bli en del av ett kommande planarbete som innefattar fler bostäder i närområdet.



Figur 1 Karta över Vårberg med pågående projekt markerat i rosa. Aktuella fastigheter markeras i rött.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 80 lägenheter i flerbostadshus. SKB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med kooperativ hyresrätt.



Figur 2. Ortofoto som visar förslag till markanvisning på fastigheterna Fårholmen 1 och Bredholmen 1.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Parkeringsfrågan ska studeras i planprocessen för att anpassa parkeringstalet för ny och befintlig bebyggelse. Parkering kommer lösas i garage.

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.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

I projektet ingår en breddad gångbana längs Duvholmsgränd och eventuellt en utbyggnad av vändplatsen som idag inte uppfyller stadens riktlinjer för vändradie. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

SKB 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa bostäder i Hyresrättspushen
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 80 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 2 663 lägenheter i hyresrätt och 677 i bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. En naturvärdesinventering (NVI) har tagits fram för närområdet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på buller och luftmiljö.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

SKB 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 stads miljöprogram 2020-2023.

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.

Påverkan på barn

Parkeringsdäcken på fastigheterna ersätts med nya bostadshus med garage vilket kan öka tryggheten och orienterbarheten på fastigheterna. Barn bedöms inte påverkas negativt av exploateringen.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på 29 % av de boende i Skärholmen känner sig ibland oroliga för att vistas på vissa platser i sitt bostadshus eller i dess närhet därför att de skulle kunna utsättas för ett brott. Bland kvinnor i Skärholmen är det 36 % som uttryckt den oron. Av de som svarat att de upplever oro svarade ca 75 % att de är oroliga på vägen till och från bostaden. 15 % upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning och att detta inte åtgärdas.

Ytan som anvisas är idag parkeringsdäck vilka kan uppfattas som otrygga. Genom att bygga bostäder närmare gatan ökar tryggheten.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

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 SKB sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Parkeringsdäckens konstruktion behöver arbetas igenom för att ansluta mot befintlig bebyggelse. Avfallshantering avses ske på kvartersmark vilket kan försvåras av ny bostadsbebyggelse.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen exploatering är bra men den exakta utformningen av projektet kan komma att behöva studeras vidare under planprocessen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas är idag parkering. Kontoret anser det vara positivt att utnyttja redan ianspråktagen yta för ny bostadsbebyggelse. Projektet bedöms också kunna öka tryggheten vilket är positivt. Parkeringsfrågan behöver studeras vidare i detaljplanearbetet.

Slut