



Germund Larsson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 275 21
germund.larsson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-02-17

Markanvisning inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen och Vårberg för förskoleändamål till Förskolan Sakina och för handelsändamål till Storholmskiosken samt Pizzeria Vårbergsgillen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Förskolan Sakina och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för handelsändamål inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Storholmskiosken och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för handelsändamål inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Pizzeria Vårbergsgillen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Kontoret föreslår att nämnden anvisar mark för förskole- respektive handelsändamål till Förskolan Sakina, Storholmskiosken och Pizzeria Vårbergsgillen, kompletteringar av tidigare givna markanvisningar i ärendet Vårbergsvägen, kv

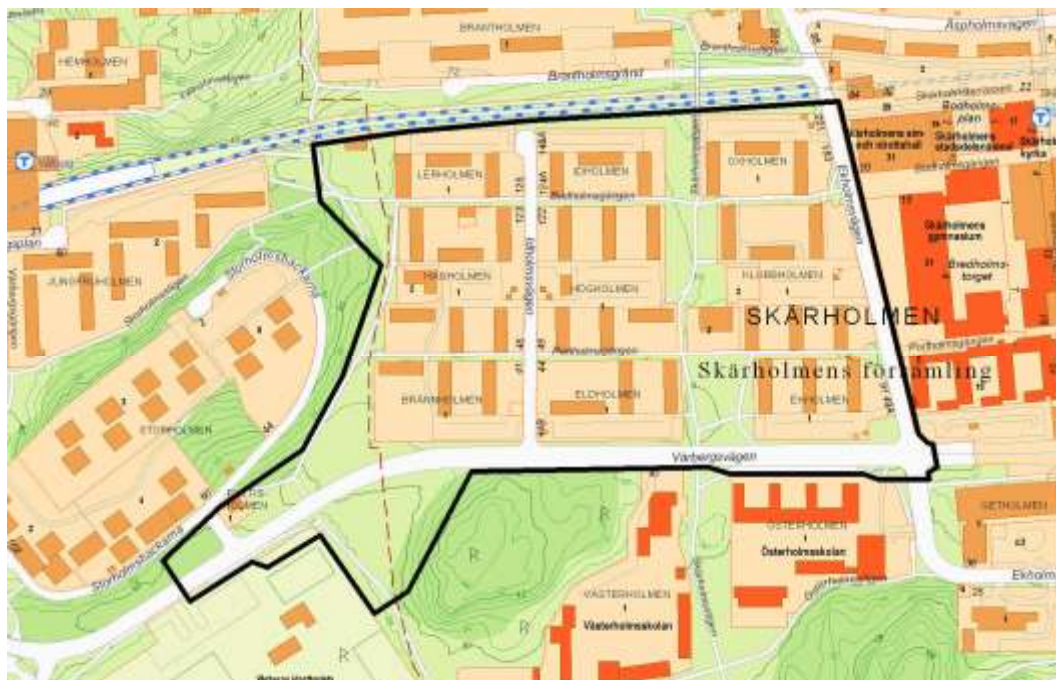
Eldholmen m m i Skärholmen och Vårberg. Markanvisningsområdena är belägna mellan Vårbergsvägen och tunnelbanans sträckning mellan de båda stadsdelarna.

Bakgrund

Under juni 2004 anvisades mark för 100 lgh längs Vårbergsvägen till Svenska Bostäder AB. Samma år inleddes arbetet med att ta fram ett områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg, där projektet Vårbergsvägen ingick. Områdesprogrammet godkändes av SBN hösten 2007. Våren 2008 anvisades ytterligare mark invid Vårbergsvägen, för 20 radhus till Peab Bostad AB. SBN godkände 11 juni 2009 en startpromemoria i ärendet och 10 juni samma år skedde ytterligare kompletterande markanvisning för ca 170 lägenheter till Peab och Svenska Bostäder.

Utbyggnadsförslag

Efter bearbetning under detaljplanearbetet innehåller projektet totalt ca 350 lägenheter, varav ca 260 planläggs i en första etapp. Planförslaget inrymmer också två nya förskolor och två nya lokaler för handel. I planområdets sydvästligaste del rivs två befintliga kioskbyggnader i kvarteret Puttisholmen för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse. Nya byggrätter för handelsändamål tillkommer i stället väster om Vårbergsvägens korsningspunkt med Storholmsbackarna. I planområdets norra del tillkommer två förskolor.



Översiktsskarta med planområdets gräns markerad.

Förslag till markanvisning



Situationsplan (ALMA arken arkitekter) med markanvisningsområdena markerade.

De delar av projektet som här föreslås markanvisas bedömdes inte vara färdiga att markanvisa vid det förra markanvisningstillfället, eller har tillkommit efter detta. Såväl Förskolan Sakina som Storholmskiosken och Pizzeria Vårbergsgriellen bedriver idag verksamhet inom planområdet. Förskolan Sakina hyr en mindre lokal med tillfälligt bygglov för förskoleändamål. Det är svårt att ordna en lämplig angöring till lokalen och platsen är trång. Stadsbyggnadskontoret har därför inte bedömt det som lämpligt att ge nuvarande situation planstöd. Storholmskiosken och Pizzeria Vårbergsgriellen finns båda längs Vårbergsvägen, på mark som arrenderas av staden och där Peab föreslås få bygga flerbostadshus.

Efter fastighetsbildning upplåts marken med tomträtt. Marken med handelsändamål upplåts med en årlig tomträttsavgäld på 750 kr/kvm BTA, en nivå som har bedömts vara normal för platsen och ändamålet. För förskolan gäller enligt praxis bostadsavgäld. Ingen av de blivande tomträttshavarna har anvisats mark tidigare. Expertrådet behandlade ärendet 9 november (dnr E2010-385-1300).



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.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas 4 kv. 2011. Projektet inleds med en större ledningsflytt samt ombyggnad av Vårbergsvägen och flytt av de båda kioskerna. Byggstart för förskolan kan inledas så snart planen vunnit laga kraft.

Byggandet av nya bostäder bedöms kunna inledas hösten 2012, med första inflyttning våren 2014. Nästa beslutstillfälle för nämnden blir i samband med genomförandebeslutet, preliminärt hösten 2011.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförd investeringsanalys enligt nuvärdemetoden visar på ett ekonomiskt överskott för staden på 12 mnkr eller 33 tkr/ekvivalent lägenhet (1 ekvivalent lägenhet motsvarar 100 kvm BTA) för hela projektet, inklusive bostäderna. Samtidigt finns ännu osäkerheter kring projektets utgiftssida. Kostnaderna för flytt av ledningar och ombyggnad av gata är förhållandevis höga. Under januari och februari månad granskas gatuprogramhandlingar för Vårbergsvägens ombyggnad och under februari månad inkommer planremissvar från berörda ledningsägare. Därefter kommer kalkylerna att bli mera tillförlitliga.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljökonsekvenser

De områden som nu föreslås markanvisas består av gräsytor utan större naturvärden. Inom det område som föreslås markanvisas till Pizzeria Vårbergsgripen finns en ek, som sannolikt måste fällas.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Medel har budgeterats för att kompensera för ianspråktagen grönmark. Bl a avsätts medel till den så kallade puckelbollplan som planeras byggas söder om planområdet.

-Tillgänglighet

Tillkommande bebyggelse uppförs enligt gängse handikappnormer. Förslaget innebär att befintliga gångvägar på ett par ställen kan ges en flackare lutning än idag.



- Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens 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

Nu förslagna markanvisningar innebär att en ny förskola kan komma till, vilket har en positiv påverkan på barn.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar föreslagen mark till Förskolan Sakina, Storholmskiosken och Pizzeria Vårbergsgillen.

Slut