

Handläggare
Louise Bergman
08-508 264 93**Till**
Exploateringsnämnden
2016-05-19

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Aktiebolaget Svenska Bostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Aktiebolaget Svenska Bostäder (nedan kallat Bolaget) har 2016 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 hyreslägenheter på del av Skärholmen 2:1 i stadsdelen Vårberg, invid Stångholmsbacken och intill kvarteret Bäverholmen. Marken avses upplåtas med tomträtt. Samtliga lägenheter ska vara Stockholmshusen. Det aktuella projektet ingår i den andra etappen av Stockholmshusen.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 93
Växel 08-508 276 00
louise.bergman@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

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.



Översiktsbild av aktuellt område med område för markanvisning markerad med röd ring.

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

Kontoret ser positivt på projektet och dess möjlighet att snabbt bidra med billiga bostäder till stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Aktiebolaget Svenska Bostäder (nedan kallat Bolaget) har 2016 inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 lägenheter i stadsdelen Vårberg. Intelligande fastighetsägare har tidigare också visat intresse för att utveckla området. Då detta projekt omfattar Stockholmshusen har en direktanvisning till Bolaget valts. Inom projektet Stockholmshusen ska cirka 5 000 nya bostäder byggstartas fram till och med 2020. Detta projekt tillhör den andra etappen av dessa.

Bolaget har sedan 2010 fått 27 markanvisningar om totalt 3 132 lägenheter. Geografiskt har markanvisningarna varit spridda över staden, både inom och utanför tullarna men med tyngdpunkt på områden utanför tull.

För området gäller en stadsplan från 1965 enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. På delar av det aktuella området finns en lekpark som eventuellt kommer att behöva tas i anspråk.

I stadsdelen Vårberg är cirka 82 procent av lägenheterna upplåtna med hyresrätt medan 18 procent är upplåtna med bostadsrätt. Av hyresrättsbeståndet hör 13 procent till allmännyttan. (källa USK 2016). Lägenheterna är fördelade enligt följande; 12 procent ettor, 20 procent tvåor, 37 procent treor, 16 procent fyror och 15 procent femmor.

Under 2014 markanvisade Exploateringskontoret cirka 30 lägenheter till Vårlov KB, tomträttsinnehavare till Aspholmen 1. I april 2015 markanvisade Exploateringskontoret 200 studentbostäder till Elsa509 KB intill Vårbergs centrum, inom den befintliga tomträtten till Hemholmen 1. Under hösten 2015 gjordes en tilläggsmarkanvisning inom den pågående detaljplanen Vårbergstoppen med 110 bostadsrätter till Åke Sundvall projekt AB och 110 ungdomsbostäder till Västbygg projektutveckling AB.



Flygbild över området samt pågående planarbeten i omgivningen.

Det aktuella området ligger i stadsdelen Skärholmen som nu är föremål för projektet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Avsikten är att planera för

minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer men också utveckla Skärholmen som stadsdel med kvalitativa offentliga rum, rekreation, skolor, service och arbetsplatser. Tidsplanen för Fokus Skärholmen ska möjliggöra antagande av den första detaljplanen under första kvartalet 2018.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 100 lägenheter i flerbostadshus, de s.k. Stockholmshusen. Bolaget kommer att upplåta lägenheterna med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Parkeringsfrågan kommer att behöva utredas ytterligare i planprocessen.

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

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. Kostnader som bedöms kunna uppstå är eventuella kostnader för ledningsflytt samt flytt av befintlig lekplats. Beroende på hur byggnaderna placeras kan dessa kostnader minskas.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer utifrån ovan nämnda ekonomiska konsekvenser att exploateringen bör ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den nu aktuella exploateringen avser cirka 100 hyresrätter, samtliga ska vara Stockholmshusen, vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Stockholmshusen är namnet på det huskoncept som nu tas fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Målet med dessa hus är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra. Det aktuella projektet ingår i den andra etappen.

Miljö

Inför markanvisningen har kontoret gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och grönkompensation samt eventuell ianspråktagande av befintlig lekplats.

Kontorets bedömning är att projektet inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, luftkvalitet, buller, dagvatten samt yt- och grundvatten. Projektet bedöms inte heller påverkas av en ökad och intensivare nederbörd, förhöjda vattennivåer, markföroreningar, miljöfarliga verksamheter, transporter av farligt gods eller kraftledningar.

Området ingår inte i något utpekade grönsamband och har inte någon särskild ekologisk betydelse. Landskapskaraktären bedöms inte heller påverkas i nämnvärd grad.

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.

Påverkan på barn

Projektet kan innebära att befintlig lekplats tas i anspråk. Parken är idag i behov av upprustning och i planarbetet bör ingå att utreda hur lekplatsen kan ersättas/kompletteras.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad 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 som följer generell tidplan för Stockholmshuset. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till senast 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

I västra delen av området går ett ledningsstråk som kommer att begränsa möjligheten till bebyggelse i denna del av området. Djupare utredning av ledningsförhållandena kommer att ske i nästa skede. Även parkeringsfrågan kommer att behöva utredas ytterligare under planarbetet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har inför denna markanvisning diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Skärholmens stadsdelsförvaltning. I dagsläget finns ett litet överskott av förskoleplatser i området och förvaltningen bedömer att förskolebarn inom detta projekt kan inrymmas i befintligt förskolsbestånd.

Samtliga lägenheter av den nu aktuella markanvisningen ska utgöras av huskonceptet Stockholmshusen. Dessa hus tas fram gemensamt mellan de kommunala bolagen och de tekniska förvaltningarna.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet. Det stämmer väl med stadens budget genom att det bidrar till att det snabbt byggs billiga bostäder. Projektet ingår i den andra etappen av Stockholmshusen, ett gemensamt mål för sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess, vilket ska möjliggöra lägre hyror.

Slut

Bilagor

1. Flygbild Stångholmsbacken