

Handläggare
Elin Dellström Gidmark
08-508 265 81

Till
Exploateringsnämnden
2019-02-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Svanholmen 1 till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen och för vårdboende förskola och skola inom fastigheten Svanholmen 1 till Fastighets AB Vårholmen i Vårberg

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Svanholmen 1 till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för vårdboende, skola och förskola inom befintlig byggnad inom fastigheten Svanholmen 1 till Fastighets AB Vårholmen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 83
Växel 08-508 276 00
malin.sandstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala

hållbarheten i stadsutvecklingsområdet. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i vissa fall i senare skeden än normalt i staden.

Fastighets AB Vårholmen, förvärvade tomträttsfastigheten Svanholmen 1 i juni 2018 och är därmed den enda part staden kan avtala med på den aktuella platsen. Fastighets AB Vårholmen önskar förändra användning inom den befintliga vårdbyggnaden där vårdboende, förskola och skola föreslås inrymmas.

Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen, som ägs till 50 % av innehavarna av tomträttsfastigheten Svanholmen 1, har inkommit med ansökan om markanvisning utifrån önskad exploateringsidé. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 250 lägenheter i flerbostadshus, varav 150 i hyresrätter och 100 som äldreboende/särskilt boende. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017, samt reviderat inriktningsbeslut daterat 2018-09-21, dnr: E2018-03400 som behandlades i nämnden 2018-11-15.

Arbete med detaljplan, Dp 2016-15393-54, Vårbergsvägen del av fastigheten Skärholmen 2:1 m.fl. i stadsdelen Vårberg och Skärholmen, pågår inom ramen för Fokus Skärholmen.

Kontoret ser positivt på att Fastighets AB Vårholmen, som är ny tomträttshavare till fastigheten Svanholmen 1, samt Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen inkommit med en markansökningsansökan och påvisat engagemang i att utveckla fastigheten tillsammans med staden inom planarbetet för Vårbergsvägen. Förslaget innebär ett välbehövligt tillskott av hyresrättslägenheter i området, samt äldreboende. Förslaget innebär också ändrad användning av den befintliga vårdbyggnaden där vårdboende, förskola och skola föreslås inrymmas.

Bakgrund till markanvisningen

I Vårberg pågår flertalet projekt i olika skeden, alla som en del av Fokus Skärholmen. Projekten; Stångholmsbacken med ca 420 nya bostäder där detaljplanen planeras för samråd kvartal 1 2019.

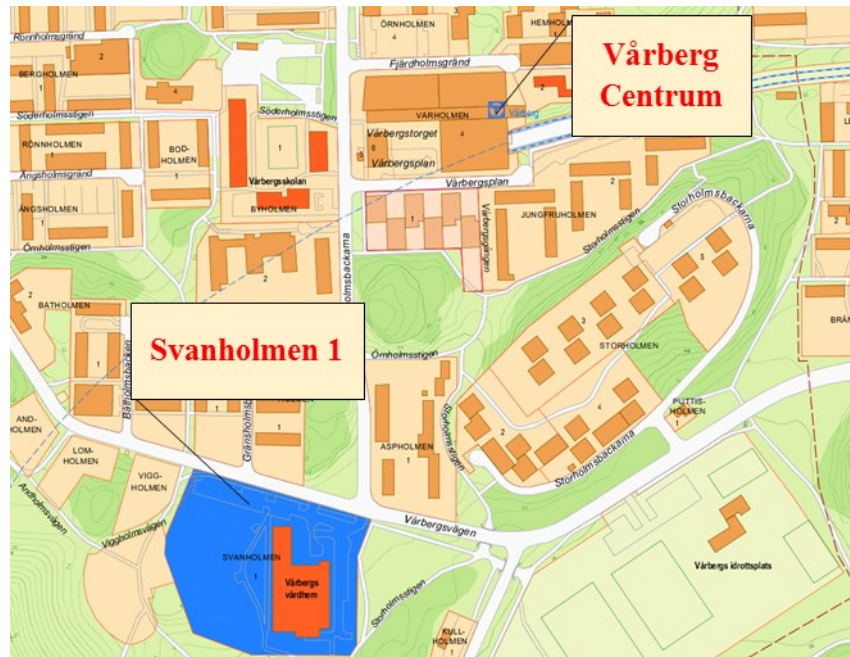
Söderholmen med ca 250 tillkommande bostäder där detaljplanen varit på granskning under kvartal 3 2018, samt Vårbergstoppen med ca 360 tillkommande bostäder där detaljplanen antogs av KF i januari 2018 och nu vunnit laga kraft.

Inom Projekt Vårbergsvägen med ca 1000 tillkommande bostäder prövas nya arbetsätt. Här har planarbetet bedrivits med stöd från så kallade ankarbyggare fram till samråd. Merparten av markanvisningarna i denna detaljplan sker därav senare under planprocessen än vanligt.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB var tomträttsinnehavare till fastigheten Svanholmen 1 (se figur 1 nedan) Vårbergs sjukhem, och deltog i detaljplanarbetet för Vårbergsvägen fram till och med samråd. Den nuvarande tomträttsinnehavaren Fastighets AB Vårholmen förvärvade tomträttsfastigheten i juni 2018. Fastighets AB Vårholmen ägs av Ramstedt & Rämssell Fastigheter AB. Ramstedt & Rämssell Fastigheter AB äger gemensamt med Bolite Fastigheter Holding AB Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen som inkommit med ansökan om markanvisning för ny bebyggelse inom Svanholmen 1.

Förvärvet av tomträttsfastigheten Svanholmen 1 innebar förändrade förutsättningar. Markanvisning föreslås ges till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen som inkommit med ansökan om markanvisning för tillkommande nybyggnation, samt till tomträttsinnehavaren Fastighets AB Vårholmen som avser förändra användningen inom befintlig byggnad. Som befintlig tomträttsinnehavare och delägt systerbolag är Bolagen den enda part staden kan avtala med på den aktuella platsen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för Allmänt ändamål (A). Fastigheten används idag primärt som vårdboende. För området pågår detaljplanarbete, staden har tagit fram förslag till detaljplan för Vårbergsvägen del av fastigheten Skärholmen 2:1 m.fl. (Dp 2016-15393-54) som ska gå ut på granskning. I förslaget föreslås fastigheten ändra användning till bostad, vård- och omsorgsboende och skola/förskola.



Figur 1 Placering av aktuell Fastighet Svanholmen 1, i relation till Värberg Centrum.

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Datum	Nämnd Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	Expln	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – däribland Värbergsvägen,
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-10-12	Expln	Markanvisning till Mecon Bostad AB mfl efter ett jämförelseförfarande

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 250 lägenheter i flerbostadshus. Fastighetsaktiebolaget Värbergstoppen föreslår att 150 lägenheter ska upplåtas med hyresrätt och 100 lägenheter utgöras av äldreboende/särskilt boende.



Figur 2 Ortofoto över närområdet samt gatan Värbergsvägen. Aktuell fastighet Svanholmen 1 är markerad med röd linje.

Exploateringen innehåll och utformning kommer fortsatt att prövas i planprocessen. Föreslagna skisser visar i stora drag Bolagens gemensamma projektetid och utformning av ny och befintlig bebyggelse inom fastigheten Svanholmen 1, Se figur 3 nedan.



Figur 3 Illustrerande situationsplan över Svanholmen 1, framtagen av arkitekt Wählin Arkitekter AB. Fortsatt under arbete.

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

Marken för bostäder i form av hyresrätt samt äldreboende avses nyupplåtas med tomträtt till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen.

För Vårdboende, skola och förskola avses tilläggsavtal till tomträttsavtal tecknas mellan Staden och Fastighets AB Vårholmen.

Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Bolagen bekostar fastighetsbildning.

Avgälden för tillkommande byggrätt för bottenvåningslokaler är satt till 153 kr/m² BTA och år i prisläge 2018-10-01.

Avgälden för byggrätt inom befintlig byggnad med förskola/skoländamål är bestämd till 78 kr/kvm BTA och år i prisläge 2018-10-01.

Avgäld för vårdboende ska utgå enligt tomträttsavgälden för bostäder och ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Inom befintlig byggnad gäller regleringsavgäld.

Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen har inkommit med ett preciserat förslag på hur de avser bidra till ökad social hållbarhet genom projektet. Detta har sammanställts i en bilaga till markanvisningsavtal.

Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen har i markanvisningsavtal förbundit sig att medverka i den gestaltningssamordnande process som kommer att ske inom ramen för bygglovshanteringen i projektet Vårbergsvägen. Syftet med denna process är att säkerställa att det slutliga projektet uppfyller dels de av bolaget angivna ambitionerna i deras markanvisningsansökan, dels detaljplanens gestaltningsprinciper i planbeskrivningen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med respektive byggherre enligt detta utlåtande.

Expertrådet har behandlat ärendet 2018-12-06 (dnr: E2018-03737)

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för Vårbergsvägen har presenterats i reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, dnr: E2018-03400, som togs av exploateringsnämnden 2018-11-15.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektets övriga måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från september 2017 samt i reviderat inriktningsbeslut tjänsteutlåtande daterat 2018-09-21, dnr: E2018-03400.

Det aktuella projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen.

Den aktuella exploateringen avser 150 lägenheter i hyresrätt samt 100 lägenheter som utgörs av äldreboende/särskilt boende. I stadsdelen idag är en övervägande del av lägenheterna, 69 %, hyresrätter. Inom detaljplan Vårbergsvägen är fördelningen av markanvisade byggrätter hittills 51 % hyresrätter samt 49 % bostadsrätter.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att planen kommer kunna antas andra kvartalet 2019. Byggstart av stadens arbeten kan tidigast ske 2020. Detaljplanen omfattar ett stort område och innehåller ca 1100 bostäder, en grundskola samt förskolor. Området kommer därför att byggas ut i etapper. Mot bakgrund av detta planerar Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen sin byggstart preliminär till kvartal 3 år 2024,

husen ska byggas ut i etapper. Möjligheten att tidigarelägga byggstart för hus A inom fastighetens västra del kommer att bevakas i den fortsatta processen.

Nästa beslutstillfälle infaller vid Genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2, 2019. När överenskommelse om exploatering ska träffas med bolagen ska bestämmas senare under processen, inför bolagens planerade byggstart.

Risker och osäkerheter

Större risker kopplade till stadens investeringar är framförallt att ledningsomläggningar och ombyggnad av Vårbergsvägen blir dyrare än bedömt. Det finns också en risk att det finns mer markföroreningar i området än vad projektet budgeterat för. Att tidplanen förskjuts på grund utav oförutsedda komplikationer i projektet är också en risk.

Kommunikation

Delprojektet har en upprättad kommunikationsplan inom ramen för hela fokusområdet Skärholmen. Av den framgår vilka intressenter och mottagare av information som identifierats och hur olika kanaler ska användas för att kommunicera vad som sker i projektet.

Kontoret är delaktigt i projektet i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Miljöförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen är också involverade i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att Fastighets AB Vårholmen som är ny tomträtthavare till fastigheten Svanholmen 1 samt Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen inkommit med en markansökningsansökan och påvisat engagemang i att utveckla fastigheten tillsammans med staden inom planarbetet för Vårbergsvägen. Förslaget innebär ett välbehövligt tillskott av hyresrättslägenheter i området, samt äldreboende. Förslaget innebär också ändrad användning av den befintliga vårdbyggnaden där vårdboende, förskola och skola föreslås inrymmas.

Slut