

**Handläggare**  
Elin Dellström Gidmark  
08-508 265 81

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-06-13

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Svanholmen 1 i Vårberg till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen. Markanvisning för bostäder, Geriatrik, HVB och bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL samt 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 bostäder, Geriatrik, HVB och bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL samt 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

**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

Nina Morling  
Enhetschef

## Sammanfattning

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

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 bostäder, Geriatrik, HVB och bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL samt förskola och skola föreslås inrymmas. Det kommer inte bedrivas äldreboende inom fastigheten.

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. 380 hyreslägenheter. 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 2019-04-08, dnr: E2018-03400 som behandlades i nämnden 2019-04-25.

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. Förslaget innebär också ändrad användning av den befintliga vårdbyggnaden där bostäder, Geriatrik, HVB och bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL samt 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 är på samråd under april/maj 2019. Söderholmen med ca 250 tillkommande bostäder där detaljplanen antagits i Kommunfullmäktige den 8 april 2019, samt Vårbergstoppen med ca 360 tillkommande bostäder där detaljplanen antogs av KF i januari 2018 och har vunnit laga kraft.

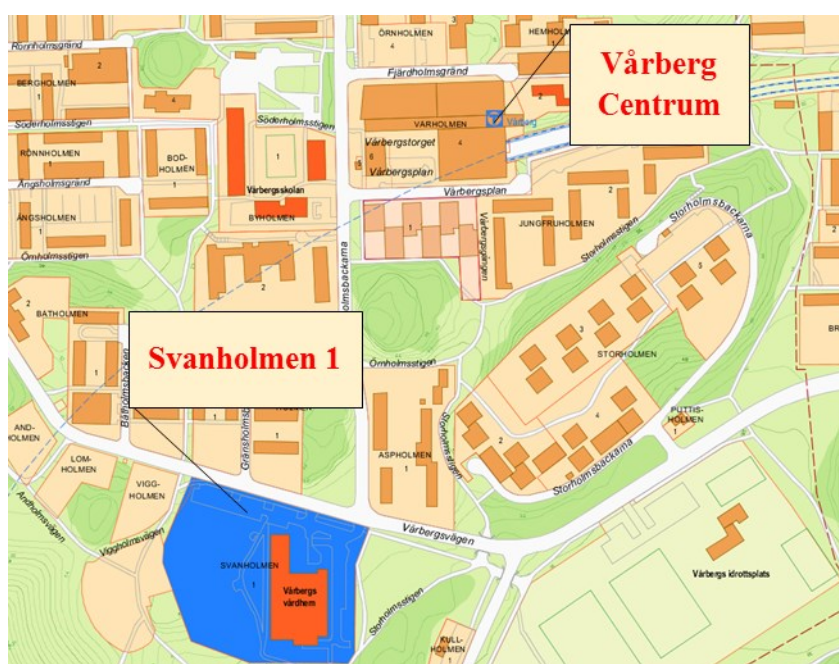
Inom Projekt Vårbergsvägen med ca 1000 tillkommande bostäder prövas nya arbetssätt. Här har planarbetet bedrivits med stöd från så kallade ankarbygggherrar fram till samråd. Merparten av markanvisningarna i denna detaljplan sker därav senare under planprocessen än vanligt.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB var tomträttshavare till fastigheten Svanholmen 1 (se figur 1 nedan) Vårbergs sjukhem, och deltog i detaljplanarbetet för Vårbergsvägen fram till och med samråd. Den nuvarande tomträttshavaren Fastighets AB Vårholmen förvärvade tomträttsfastigheten i juni 2018. Fastighets AB Vårholmen ägs av Landia AB. Landia AB äger gemensamt med Bolite Fastigheter Holding AB Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen som inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse 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 av bostäder, samt till tomträttshavaren Fastighets AB Vårholmen som avser förändra användningen inom befintlig byggnad till bostäder, Geriatrik, HVB och bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL samt skola och förskola. Som befintlig tomträttshavare och delägt systerbolag är Bolagen den enda part staden kan avtala med på den aktuella platsen.

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Svanholmen 1 i Vårberg till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen. Markanvisning för bostäder, Geriatrik, HVB, bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL, förskola och skola inom fastigheten Svanholmen 1 till Fastighets AB Vårholmen i Vårberg.**

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för Allmänt ändamål (A). För området pågår detaljplanearbete, 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 bostäder, Geriatrik, HVB och bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL samt skola och förskola. Det kommer inte bedrivas äldreboende inom fastigheten.



Figur 1 Placering av aktuell Fastighet Svanholmen 1, i relation till Vårberg 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 Vårbergsvägen,
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Svanholmen 1 i Vårberg till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen. Markanvisning för bostäder, Geriatrik, HVB, bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL, förskola och skola inom fastigheten Svanholmen 1 till Fastighets AB Vårholmen i Vårberg.

2017-10-12	Expln	Markanvisning till Mecon Bostad AB mfl efter ett jämförelseförfarande
2018-11-15	Expln	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-04-25	Expln	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca. 380 lägenheter i flerbostadshus. Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen föreslår att samtliga lägenheter ska upplåtas med hyresrätt. Förslaget innehåller också bostäder, Geriatrik, HVB och bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL samt skola och förskola i befintlig byggnad.



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

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

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Svanholmen 1 i Vårberg till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen. Markanvisning för bostäder, Geriatrik, HVB, bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL, förskola och skola inom fastigheten Svanholmen 1 till Fastighets AB Vårholmen i Vårberg.**



*Figur 3 Illustrerande situationsplan över Svanholmen 1, framtagen av arkitekt Wählin Arkitekter AB. Situationsplanen är ett förslag och under fortsatt arbete. Blå markering avser nya fastigheter. Grön markering avser befintlig fastighet.*

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 avses nyupplåtas med tomträtt till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen.

För bostäder, Geriatrik, HVB, bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL, 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/m<sup>2</sup> BTA och år i prisläge 2018-10-01.

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Svanholmen 1 i Vårberg till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen. Markanvisning för bostäder, Geriatrik, HVB, bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL, förskola och skola inom fastigheten Svanholmen 1 till Fastighets AB Vårholmen i Vårberg.**



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 bostäder, Geriatrik, HVB och bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL inom befintlig byggnad utgår enligt 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.

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 2019-04-25. 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 2019-04-25, dnr: E2018-03400.

Det aktuella projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen.

Den aktuella exploateringen avser nybyggnad av ca. 380 hyresrättslägenheter i hyresrätt samt bostäder, Geriatrik, HVB och bostad med särskild service för personer med

funktionsnedsättning enligt SoL samt skola och förskola inom befintlig byggnad. 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 fjärde kvartalet 2019. Byggstart av stadens arbeten kan tidigast ske 2021. Detaljplanen omfattar ett stort område och innehåller ca 1300 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 4, 2019.

### **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 markföreningar 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 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. Förslaget innebär också ändrad användning av den befintliga vårdbyggnaden där bostäder, Geriatrik, HVB och bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt SoL samt förskola och skola föreslås inrymmas.

## **Slut**