

Handläggare
Elin Dellström Gidmark
08-508 265 81

Till
Exploateringsnämnden
2020-06-11

Vårbergsvägen inom Fokus Skärholmen. Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Skärholmen 2:1, Kullholmen 1 m fl i Vårberg till AB Borätt

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Skärholmen 2:1, Kullholmen 1 m fl till AB Borätt och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

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.

Aktuell markanvisning sker inom den pågående detaljplanen, Vårbergsvägen (2016-15393-54).

AB Borätt, nedan kallat Bolaget, föreslås få en ospecifik markanvisning inom den pågående detaljplanen. Plats kommer att specificeras vid senare skede. De avser att bygga 120-160 st lägenheter i varierande storlekar. Marken ska överlätas med äganderätt till bolaget och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Överenskommelse om markpris kommer att tecknas i ett senare skede och avtalas via överenskommelse om exploatering. Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslut daterat 2019-04-08, dnr: E2018-03400 som samt antogs i KF 2019-09-02.

Kontoret ser positivt på den inkomna markansökningsansökan och påvisat engagemang i att utveckla bostäder tillsammans med staden inom planarbetet för Vårbergsvägen. Förslaget innebär ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter som markanvisningen medför, i en stadsdel som i dagsläget har en stor andel hyresrätter. I stadsdelen är 69 % av bostadsbeståndet hyresrätter.

Bakgrund till markanvisningen

I Vårberg pågår flertalet projekt i olika skeden, alla som en del av Fokus Skärholmen. Ett av projekten är Stångholmsbacken med ca 420 nya bostäder där detaljplanen varit på samråd under april-juni 2019. Projekt i genomförandeskede är Söderholmen med ca 250 tillkommande bostäder där detaljplanen antogs i Kommunfullmäktige den 8 april 2019, samt Vårbergstoppen med ca 360 tillkommande bostäder där entreprenadarbete pågår.

Inom projekt Vårbergsvägen med uppemot 1 400 tillkommande bostäder prövas nya arbetssätt. Här har planarbetet bedrivits med stöd från så kallade ankarbygggherrar fram till samråd. Merparten av markanvisningarna i denna detaljplan har skett och kommer att ske senare än normalt.

Borätt deltog i jämförelseförfarande 2017 för de tre större fokusområdena inom Fokus Skärholmen. Jämförelseförfarandet

lade stor vikt vid social hållbarhet och bolaget fick ett bra resultat.

Sedan 2014 har AB Borätt fått tio markanvisningar omfattande närmare 1 000 bostäder.

Tidigare beslut

Tidigare beslut Fokus Skärholmen		
Datum	Nämnd Kontor	Beskrivning
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
2017-10-12	Expln	Markanvisning till Mecon Bostad AB m.fl. efter ett jämförelseförfarande, inom detaljplanen för Vårbergsvägen.
2018-11-15	Expln	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-06-13	Expln	Markanvisning till Fastighetsaktiebolaget Vårbergstoppen, och Fastighets AB Vårholmen inom detaljplanen för Vårbergsvägen.
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 120-160 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Markanvisningen är ospecificerad och ger möjlighet att vid senare tillfälle välja lämplig, ej redan anvisad, plats inom den pågående detaljplanen. Av projektets totalt ca 1 400 bostäder är 830 st anvisade sedan tidigare.



Utklipp från utkast på detaljplan del 1, för detaljplanen Vårbergsvägen



Utklipp från utkast på detaljplan del 2, för detaljplanen Vårbergsvägen

Bild 1. Utkast till detaljplanekarta

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Marken ska överlätas med äganderätt till bolaget. Överenskommelse om markpris kommer att tecknas i ett senare skede och avtalas med tilläggsavtal till markanvisning.

Bolaget är valt genom direktanvisning efter markanvisningsansökan och sitt deltagande i jämförelseförfarandet 2017. Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser för Vårbergsvägen har presenterats i reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, dnr: E2018-

03400, som antogs av KF 2019-09-02. Markanvisningen innefattas av detta beslut.

Marken avses upplåtas med äganderätt till bolaget efter fastighetsbildning.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektets övriga måluppfyllnad redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet som antogs 2019-09-02, dnr: E2018-03400.

Det aktuella projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen.

Den aktuella exploateringen avser ca 120-160 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen idag finns 69 % hyresrätter. Inom detaljplan Vårbergsvägen är fördelningen av markanvisade byggrätter hittills 51 % hyresrätter samt 49 % bostadsrätter.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta utreds under pågående planprocessen.

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 2016-2019 ”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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sätts Stockholms stads nya metod med Integrerad barnkonsekvensanalys. Syftet är att kartlägga barnens perspektiv på utemiljön genom dialoger för att sedan formulera mål i planprojekten som ska bidra till att skapa bra närmiljöer för barn i alla åldrar inom Skärholmens stadsdelsområde. Arbetet med barnkonsekvensanalysen fortsätter inom ramen för planarbetet.

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 2017 visar på skillnader mellan könen. I Vårberg är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 18 % kvinnor och 13 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 28 % kvinnor och 25 % män. Andel som de senaste 12 månaderna varit oroliga att bli utsatta för brott är 28 % kvinnor och 17 % män.

Vårbergsvägen kommer omvandlas från en gles matargata till en mer stadsmässig upplyst gata och en mer allsidig boendemiljö där bostäder, publika lokaler och offentliga platser tillsammans skapar förutsättningar för en levande livsmiljö för boende och besökare. Vårbergsvägen får en ny karaktär där gång och cykeltrafikanter prioriteras genom större utrymme i gaturummet. Ny bebyggelse mot gatan skapar bättre förutsättningar för att Vårbergsvägen blir en tryggare gata att vistas vid som gång- och cykeltrafikant.

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 % 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 planen kommer kunna antas fjärde kvartalet 2020. Byggstart av stadens arbeten kan tidigast ske 2021. Detaljplanen omfattar ett stort område och innehåller ca 1 400 bostäder, en grundskola samt förskolor. Området kommer därför att byggas ut i etapper.

Risker och osäkerheter

Vårbergsvägen är ett komplext projekt. Staden ska genomföra en stor ombyggnad av Vårbergsvägen samtidigt som nya bostäder, en ny skola och en idrottsplats ska byggas respektive byggas om längs gatan. Samordning av entreprenader och rätt utbyggnadstakt för bostäderna kommer att behöva följas upp löpande.

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.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 4 2020. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2020.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i kvarteret. Bostäder enligt LSS tillgodoses i andra kvarter inom planen för Vårbergsvägen. Bolaget är informerat om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att bolaget vill utveckla bostäder och ge förutsättningar för ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i området i en stadsdel med stor andel hyresrätter.

Slut