

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till ByggVesta AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till ByggVesta AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Planområdet Vårbergvägen (2016-15393-54) är en del av Fokus Skärholmen och under 2016 markanvisades del av området, 150 bostäder, till ankarbyggherren ByggVesta AB.

Under planarbetets gång har antalet bostäder ökat. Det planförslag som godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i december 2020 innefattar för ByggVestas del 60 st fler bostäder än vad som markanvisats, utan att ytterligare markområden behöver tas i anspråk. Därför görs en tilläggsmarkanvisning av dessa bostäder.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

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

Den tidigare markanvisningen behöver även förlängas då mer än två år passerat sedan markanvisningen gjordes.

I tilläggsavtalet med ByggVesta ingår även stadens nya hållbarhetskrav, att en gestaltningsförberedandeprocess ska följas, anslutning till bygglogistiklösning ska ske samt att utredningskostnader kopplat till kvartersmark under detaljplaneprocessen ska faktureras byggaktören.

Vårbergsvägen ingår i det gemensama inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut för projektet togs i kommunfullmäktige i mars 2021. Överenskommelse om exploatering och antagande av detaljplanen planeras under 2021.

Bakgrund

Vårbergsvägen är ett av de större delprojekten inom Fokus Skärholmen och benämns fokusområde. Projektet ingår även som ett av de 10 utpekade strategiska sambanden som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm i gällande översiktsplan.

Projektet ligger i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen längs Vårbergsvägen och Svanholmsvägen och omfattar även delen mellan Ekholmsvägen och Vårbergs sjukhem.



Bild 1. Planområdet markerat med lila linje

Projektet syftar i huvudsak till att omvandla Vårbergsvägen till en stadsmässig gata där bostäder, publika lokaler och offentliga rum tillsammans skapar förutsättningar för en levande och trygg stadsmiljö som knyter ihop centrala Vårberg med centrala Skärholmen.

Detaljplanen möjliggör för omkring 1 500 bostäder varav cirka 280 är studentlägenheter och cirka 210 bostäder i Stockholmshus. Utöver bostäder och lokaler för centrumändamål möjliggör planen även för skolor, förskolor och boulehall.

Inom Fokus Skärholmen prövas en process för att ta fram större och mer generella detaljplaner med markanvisningar senare i planprocessen där Vårbergsvägen är ett av pilotprojekten. Inom planområdet är ca 70 % av bostäderna markanvisade, detta innebär att ca 440 bostäder är kvar att markanvisa.

Detaljplanen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i december 2020.

I stadsdelen Vårberg finns idag närmare 3 000 bostäder i flerbostadshus varav 78 procent utgörs av hyresrätter och 22 procent av bostadsrätter. 16 procent av hyresbostadsbeståndet i stadsdelen ägs av allmännyttan. (statistik från Stockholm Stad 2018)

Tidigare beslut

Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för inom Fokus Skärholmen och Vårbergsvägen.

Tidigare beslut Fokus Skärholmen och Vårbergsvägen		
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
2020-06-11	Expln	Markanvisning till AB Boätt inom fastigheterna Skärholmen 2:1, Kullholmen 1 m.fl. i Vårberg
2021-03-22	KF	Genomförandebeslut Vårbergsvägen

Tilläggsmarkanvisning

ByggVesta AB markanvisades 2016 rollen som ankarbyggherre med tillhörande markanvisning motsvarande ca 150 lägenheter (hyresrätter) om ca 15 000 kvm ljus BTA inom projektet Vårbergsvägen.

Nuvarande planförslag innehåller för ByggVestas del nybyggnation av ca 210 lägenheter (hyresrätter) om ca 16 500 kvm BTA vilket innebär en ökning om 60 lägenheter. Ökningen beror på en tätare bebyggelse än vad som antogs i markanvisningsskedet. Det innebär inte att mer markområden behöver tas i anspråk.



Bild 2. Aktuellt kvarter är ungefärligt markerat med blått på plankartan.

Tilläggsmarkanvisningen innefattar även en förlängning av markanvisningen då mer än två år passerat sedan markanvisningarna gjordes.

I tillägget ingår även att Stadens nya hållbarhetskrav ska följas, att den gestaltungsförberedandeprocess som finns inom Fokus Skärholmen ska följas, att anslutning till en bygglogistiklösning ska ske samt att utredningskostnader kopplat till kvartersmark under detaljplaneprocessen ska faktureras byggaktören.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska förutsättningarna i projektet behandlas i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen samt inom det genomförandebeslut som togs i kommunfullmäktige i mars 2021 (Dnr E2021-01385).

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till genomförandet av Fokus Skärholmen, pilotprojekt för social hållbarhet.

Bostadsbebyggelse

Projektet, som även är en del av Fokus Skärholmen bidrar till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder.

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen inom planområdet avser ca 810 lägenheter i hyresrätt, varav 280 st är studentbostäder, och ca 685 lägenheter i bostadsrätt.

Detta kan ställas i relation till att det i Vårberg år 2018 fanns ca 2 500 lägenheter i hyresrätt, 670 i bostadsrätt samt 570 i äganderätter i form av småhus.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret tog upp detaljplanen för godkännande i stadsbyggnadsnämnden i december 2020.

Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige i mars 2020. Överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna. I samband med tecknande överenskommelse om exploatering går detaljplanen upp för antagande i kommunfullmäktige. Detta beräknas ske preliminärt under kvartal 4, 2021.

Staden bedöms kunna starta arbeten med om- och nybyggnation av allmän plats under 2023. Byggaktörerna kommer kunna byggstarta i etapper och första inflyttning inom projektet bedöms preliminärt till år 2025.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge och samtidigt bidra till att öka trivseln och säkerheten i området.

Slut