

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för kulturändamål inom fastigheten Kummelholmen 2 i Skärholmen till Kummelholmen AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kulturändamål inom fastigheten Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger en tidig markreservation inom fastigheten Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

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

Sammanfattning

Kummelholmen 2 är planlagd för ändamålet värmecentral i stadsplanen för sydvästra Vårberg (PI6519). Den gamla panncentralen som finns på fastigheten har sedan länge spelat ut sin roll och används idag för kulturändamål (konsthall). För att

fortsatt kunna bedriva och utveckla kulturverksamheten inom fastigheten föreslår tomträttshavaren att fastighetens ändamål ändras från värmecentral till kulturändamål.

Stadsbyggnadskontoret är positiva till att pröva det ändrade ändamålet för fastigheten inom ramen för pågående detaljplanearbete för Aspholmen.

Tomträttshavaren Kummelholmen AB, nedan kallat bolaget, har ansökt om markanvisning för ombyggnad/bekräftelse av pågående användning av befintlig byggnad och påbyggnad av befintlig konsthall inom fastigheten Kummelholmen 2.

Exploateringskontoret föreslår att bolaget får markanvisning för ombyggnad/ bekräftelse av pågående användning av befintlig byggnad och en tidig markreservation för en eventuell påbyggnad. Syftet med den tidiga markreservationen är att bolaget ska undersöka de ekonomiska förutsättningarna för påbyggnaden.

Detaljplanen för Aspholmen ska ut på samråd vid halvårsskiftet 2021.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslut daterat 2019-04-08, dnr: E2018-03400 som antogs i KF 2019-09-02.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Exploateringskontoret har bedömt att verksamheten är av stor betydelse för området då det lockar en publik från hela staden och bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg. Verksamheten bidrar också till att stärka upplevelsen av trygghet i området då den skapar flöden av besökare och aktiviteter både inomhus och utomhus.

Bakgrund till markanvisningen

Tomträttshavare för Kummelholmen 2 har tidigare varit Fortum Värme i samägande med Stockholms stad. År 2013 förvärvade Kummelholmen AB tomträtten för att bedriva konstnärs- och utställningsverksamhet i det gamla pannhuset.

Panncentralen som har gjorts om till ett centrum för samtida konst och som har visat utställningar med konstnärer från hela världen har dragit tusentals besökare. De mindre utrymmena på markplan används som galleri, lager och informationslokal. Det finns även ett kontorsrum och omklädningsrum på övre plan som inte är i bruk. Dessutom finns en plåtcistern på fastigheten som idag är obrukbar.

Kummelholmen AB ansökte om markanvisning 2020 då de önskar ändra användningsbestämmelsen enligt gällande detaljplan till kulturändamål. Syftet med ändringen är att användningen av lokalerna inom fastigheten på ett korrekt sätt ska överensstämma med ändamålet enligt detaljplan. Dessutom önskar bolaget att undersöka möjligheten till en tillbyggnad på delar av fastigheten.

Bolagets primära verksamhet utgörs av konstutställningar och annan konstverksamhet. Det bedrivs icke-kommersiellt med hjälp av ideellt arbete och bidrag från bland annat Stockholm konst. Bolaget saknar gedigen erfarenhet av att driva byggprojekt men har anlitat lämpliga aktörer för att hjälpa dem att driva projektet i mål. Bolaget har uppgett att inga andra byggprojekt är planerade.

Syftet med markanvisningen är att bekräfta pågående användning. Utöver det ges bolaget en tidig markreservation för en påbyggnadsdel för att undersöka förutsättningarna till att utveckla verksamheten med ateljéer.

Inga andra ansökningar har kommit in för platsen i och med att det är Kummelholmens befintliga tomträtt. I grannfastigheten Aspholmen 1 finns en markanvisning till Vårlöv KB för att komplettera med bostadslägenheter.

Kummelholmen föreslås följa med i den pågående detaljplaneprocessen för Aspholmen och införlivas i projektet. Projekt Aspholmen är redan en del av Fokus Skärholmen.



Figur 1. Situationsplan. Markeringen visar panncentralen och plåtcistern inom Kummelholmen 2 i stadsdelen Skärholmen.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en Start-PM för projekt Aspholmen för detaljplaneläggning 2018-05-18.
- Exploateringskontoret godkände 2019-04-08 det gemensamma reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen, där aktuellt projekt ingår.
- Exploateringsnämnden anvisade mark inom Aspholmen 1 till Vårlov KB 2014-09-25 för att komplettera befintlig bebyggelse inom fastigheten med ett flerbostadshus.

Markanvisning

Förslaget till markanvisning innehåller ändring av användningsbestämmelsen i detaljplan till. Fastigheten ska fortsätta att upplåtas med tomträtt.

Då bolaget inför markanvisning inte kunnat visa på hur en påbyggnad ska finansieras föreslår exploateringsnämnden att bolaget ges en tidig markreservation för eventuell påbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten.

Om bolaget innan överenskommelse om exploatering kan säkra finansiering för påbyggnad ska en tilläggsmarkanvisning göras för den utökade exploateringen.

Markanvisningen sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Figur 2. Ortofoto. Markeringen visar markanvisningsområdet.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avgälderna har bedömts till 89 kr/m² BTA för café, 79 kr/m² BTA för galleri, 40 kr/m² BTA för galleri i källare, 50 kr/m² BTA för ateljé och 66 kr/m² BTA för ateljé (påbyggnad), dessa är bestämda i prisläge 2020-12-01 och ska regleras — upp eller ner — fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor övriga Storstockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-12-10 (dnr E2020-03880).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningen följer de ekonomiska ramarna i det reviderade inriktningsbeslut daterat 2019-04-08, dnr: E2018-03400 som antogs i KF 2019-09-02.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Vidare bedömer kontoret att exploateringen ger ett överskott till staden.

Tillkommande utgifter för staden som en följd av aktuellt tillägg bedöms till 0,4 mnkr då en parkeringsficka tillkommer på allmän platsmark intill fastigheten.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet omfattar två etapper. Den första etappen avser en renovering av befintlig fastighet och den andra etappen avser en tillbyggnad på befintlig fastighet. Investeringen ska finansieras med eget kapital men till större del med bidrag och lån. Då det råder osäkerhet kring lånefinansieringen och bidragen och att det i nuläget inte finns ett annat bolag som kan garantera projektets genomförande, har projekts finansiella genomförandeförmåga bedömts som osäker. Däremot har bolaget uppvisat i sin affärsplan att de kan finansiera den nya tomträttsavgälden.

Kummelholmen AB har getts möjlighet att under planprocessens gång visa att de kan finansiera påbyggnadsdelen och därmed ansöka om tillägg av tomträttsavtal, varför Exploateringskontoret beslutat att ge en tidig markreservation för påbyggnadsdelen.

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 då det gynnar stadens mål om social hållbarhet. Kummelholmen utgör idag, och har en stor potential att kunna fortsätta utvecklas till, en kulturell mötesplats i Vårberg. Kummelholmens verksamhet lockar publik från hela staden och bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg.

Projektet stödjer kulturaktörer och främjar möten mellan medborgare och ökade aktiviteter. Genom kultur gynnas

jämställdhet då det möjliggör att folk med olika bakgrund, ålder och kön samlas och ges lika rätt att uttrycka sig på ett kreativt sätt och lära sig av varandras erfarenheter.

Verksamheten bidrar också till att stärka upplevelsen av trygghet på platsen då den skapar flöden av besökare och aktiviteter både inomhus och utomhus.

Verksamheten ligger i ett befintligt kollektivtrafikhärläge, Vårbergs centrum och tunnelbanan ligger på drygt 400 meters gångavstånd nordost om planområdet.

Arbetsplatser och lokaler

Enligt markanvisningsavtalet kommer bolaget att fortsätta utveckla lokalen för kulturändamål för att tillgodose ytor för kulturverksamhet i området.

Lokalerna beräknas att tillskapa 4-6 arbetsplatser, vid tillfälliga perioder inför utställningar finns möjlighet till fler.

Miljö

Kummelholmen AB utförde en sanering på fastigheten år 2014, efter att miljöutredningar visat att det förekommit föroreningar i marken under oljecisternen och del av panncentralen. Därefter tömdes panncentralen på den ursprungliga verksamhetens utrustning.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

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 är enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre. Tillgänglighetsfrågorna studeras i detalj under projekteringsskedet.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Inom Fokus Skärholmen sjösätts 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.

Det har bedömts att projektet inte har någon negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

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.

Verksamheten gynnar jämställdhet i fråga om relationen mellan könen. Genom kultur skapas en inkluderande miljö som handlar om att kvinnor och män, flickor och pojkar samt icke-binära har samma möjligheter och rättigheter att uttrycka sig på ett kreativt plan utan några restriktioner. Ett ökat flöde av besökare i Vårberg kan också bidra till en minskning av kvinnors upplevda otrygghet i området.

Satsning på denna verksamhet möjliggör för integration mellan Stockholmare oavsett kön, social bakgrund, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning, ålder eller funktionsnedsättning. Genom konst och engagemang lär man känna andra personer och bildar en gemenskap, alla ges lika rätt att uttrycka sig och kommunicera på ett kreativt sätt samt ta del av varandras erfarenheter. Detta bidrar i sin tur till att gränsen mellan folk som bor i innerstaden och som bor i förorten suddas ut.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Detaljplanen för Aspholmen ska ut på samråd runt halvårsskiftet 2021. Planen förväntas bli antagagen till sommaren 2022. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Risker och osäkerheter

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga i projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Utifrån Fokus Skärholmens vision ser kontoret positivt på projektet och anser att det är en viktig verksamhet i stadsdelen. Kummelholmen är en nedlagd panncentral som i nuläget används som konsthall. Verksamheten lockar publik från hela staden vilket bidrar till en positiv upplevelse av stadsdelen. Det finns därför en stor potential för att Kummelholmen ska kunna fortsätta utvecklas till en kulturell mötesplats i Vårberg. Ett resultat av detta är en ökad jämställdhet där folk genom sitt engagemang för konst samlas oavsett kön, social bakgrund, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning, ålder eller funktionsnedsättning. Därutöver bidrar verksamheten till en starkare upplevelse av trygghet i och med att flöden av besökare och aktiviteter skapas både inomhus och utomhus.

Slut