

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Vårbergsvägen inom Fokus Skärholmen. Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Skärholmen 2:1 och Kullholmen 1 i Vårberg till Peab Markutveckling AB.

Förslag till beslut

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

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

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.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 81
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Peab Markutveckling AB vill utveckla sin tomträtt Kullholmen 1 med ca 120-160 bostadsrättslägenheter. Fastigheten utgör huvuddelen av aktuellt bostadskvarter som sker inom detaljplanen Vårbergsvägen (2016-15393-54). Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020.

Vårbergsvägen ingår i det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut för projektet togs i kommunfullmäktige 22 mars 2021. Överenskommelse om exploatering planeras att träffas med tidigare markanvisade byggaktörer inom projektet under 2021.

Kontoret ser positivt på den inkomna markansökningsansökan och påvisat engagemang i att utveckla fastigheten tillsammans med staden. Förslaget innebär ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter som markanvisningen medför, i en stadsdel som i dagsläget har en stor andel hyresrätter. I stadsdelen är 78 % av bostadsbeståndet hyresrätter.

Expertrådet tar upp ärendet 2021-09-23.

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 skola, förskolor och boulehall.

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

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)

Detaljplanen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020.

Tidigare beslut

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

<u>Tidigare beslut Fokus Skärholmen och Vårbergsvägen</u>		
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
2020-11-12	Expln	Genomförandebeslut Vårbergsvägen
2020-10-12	Sbn	Godkännande detaljplan, Vårbergsvägen
2021-03-22	KF	Genomförandebeslut Vårbergsvägen
2021-05-27	Expln	Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till ByggVesta AB

Markanvisning

31 mars 2021 inkom Peab Anläggning AB, dåvarande tomträttshavare för Kullholmen 1 med en markanvisningsansökan om att få utveckla fastigheten för bostadsändamål enligt godkänd detaljplan.

Idag är Peab Markutveckling AB tomträttshavare till Kullholmen 1. Kullholmen 1 utgör huvuddelen av aktuellt bostadskvarter inom detaljplanen. Bostadskvarteret innefattar även del av stadens fastighet Skärholmen 2:1.

Förslaget innehåller nybyggnation av flerbostadshus om ca 8 000 kvm ljus BTA. Antal bostäder är enligt godkänd detaljplan uppskattat till ca 120-160 för kvarteret. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



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

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i bygglovsprocessen.

Marken ska överlåtas med äganderätt till bolaget.

Bolaget är valt genom direktanvisning efter markanvisningsansökan och i egenskap av tomträttsinnehavare. 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

De ekonomiska förutsättningarna i projektet behandlas i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen samt inom det genomförandebeslut som togs för projektet i kommunfullmäktige den 22 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 markanvisningen motsvarar ca 120-160 bostadsrättslägenheter. 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 22 mars 2021. Överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna. I samband med tecknande överenskommelse om exploatering går detaljplanen upp för antagande i kommunfullmäktige. Detta sker 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 ser positivt på att bolaget vill utveckla fastigheten och ge förutsättningar för ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter i

området i en stadsdel med stor andel hyresrätter. Kvarteret är en viktig del av projekt Vårbergsvägen.

Slut