

Handläggare
Louise Bill
08-508 264 93

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Överenskommelser om exploatering avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner partsbyten från Fastighets AB Senator till Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8, från M2 Asset Management AB till Aktiebolaget Grundstenen 200676 under ändring till M2 Gruppen Bäverholmen 10 AB, Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB och Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB, från Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB till Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10 samt från Olov Lindgren AB till Olov Lindgren City AB enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Stångholmen 2 till av Olov Lindgren AB helägt dotterbolag, Olov Lindgren City AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal
3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av Olov Lindgren AB helägt dotterbolag, Olov Lindgren City AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal
4. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB gemensamt ägt bolag, Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal
5. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 93
Växel 08-508 276 00
louise.bill@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

samt del av Skärholmen 2:1 till av Fastighets AB Senator helägt dotterbolag, Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal

6. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, Aktiebolaget Grundstenen 200676 under ändring till M2 Gruppen Bäverholmen 10 AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal
7. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Krokholmen 1 samt del av Skärholmen 2:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal
8. Exploateringsnämnden godkänner för ny bebyggelse inom kvarteret Stångholmen 1 byte av upplåtelseform enligt tidigare markanvisning från bostadsrätter till hyresrätter samt för hyresrätter eller bostadsrätter för ny bebyggelse inom kvarteret Lillholmen enligt förslag i kontorets utlåtande
9. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Stångholmen 1 och Stångholmen 2 till Stångholmens Fastigheter AB med en försäljningsinkomst om cirka 24,6 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal
10. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Lillholmen 6 till av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB, med en försäljningsinkomst om cirka 14,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal
11. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Lillholmen 6 till, av Anders Ivarsson AB helägt dotterbolag, Anders Ivarsson Holding AB, som ej föregåtts av markanvisning, med en försäljningsinkomst om cirka 10,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner

försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal

12. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Skärholmen 2:1 till, av M2 Asset Management AB helägt dotterbolag, Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB, med en försäljningsinkomst om cirka 48,1 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Stångholmsbacken utgör ett av de större projektområdena inom Fokus Skärholmen. Planområdet ligger i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen. Majoriteten av planområdet utgörs av befintliga tomträtter som i nytt förslag till detaljplan kan förtätas med ytterligare bostadsbebyggelse samt en befintlig förskola som ges möjlighet att utökas. En stor del av den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse består av parkeringsytor, garageanläggningar eller annan befintlig bebyggelse. Även en del befintlig parkmark tas i anspråk för bebyggelse och dessa områden planeras att ersättas genom utveckling av nya parkområden som kommer att beskrivas i kommande genomförandebeslut.

Projektet syftar till att utveckla en kvalitativ stadsmiljö för ökad social hållbarhet med utgångspunkt i befintliga värden. Förslaget

till detaljplan omfattar cirka 495 bostäder varav ca 15 procent bostadsrätter, ca 70 procent hyresrätter och ca 15 procent ej ännu beslutad upplåtelseform. Förslaget innefattar även en förskola för verksamhet med upp till åtta avdelningar. Lokaler med centrumändamål i husens bottenvåningar möjliggörs och kravställs i vissa strategiska lägen. Parkering löses i garage och källarvåningar och ska även inrymma parkering för befintlig bebyggelse som påverkas genom att garage och parkeringsplatser rivs.

Detta tjänsteutlåtande berör endast de överenskommelser om exploatering som avses tecknas i samband med detaljplanens antagande. Samtliga avtal som behandlas i detta tjänsteutlåtande är villkorade av att kommunfullmäktige godkänner kommande förslag till genomförandebeslut avseende projektet samt att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Exploateringskontoret anser att projektet tillför ett positivt tillskott av bostäder med blandade upplåtelseformer i Vårberg. Projektet tillvaratar befintliga tomträttsinnehavares vilja att investera och utveckla sitt bestånd i området och bidrar till tryggare stadsrum med bebyggelse mot gatan och parkstråk.

Bakgrund

Projektet Stångholmsbacken är ett av de större delprojekten som ingår i Fokus Skärholmen. Projektområdet är till största del beläget inom stadsdelen Vårberg men del av planområdet, som utgörs av den planerade förskolan, ligger inom stadsdelen Skärholmen. Merparten av ny bebyggelse möjliggörs inom befintliga tomträtter och förutsätter att befintliga garagebyggnader rivs. Bostäderna och förskolan inom planområdet är därför anvisade till befintliga tomträttsinnehavare; Stångholmen Fastighets AB (Våtrumsteknik), Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB och Sisab.

Detaljplanen möjliggör utveckling av totalt cirka 495 bostäder i flerbostadshus och radhus samt en ny förskola för verksamhet med upp till åtta avdelningar. Av de planerade bostäderna planeras ca 80 stycken (motsvarande ca 15 procent) att bli bostadsrätter och ca 340 stycken hyresrätter (motsvarande ca 70 procent). För resterande ca 75 lägenheter (motsvarande ca 15 procent) är upplåtelseformen ej fastställd i överenskommelse om

exploatering. Befintlig förskola inom Krokholmen 1 kommer att rivas för att möjliggöra den nya större förskolan som också får mer yta till förskolegård.

Då projektet involverar flera olika byggaktörer, ombyggnation av befintliga gator och rivning av byggnader på kvartersmark, kommer genomförandet att kräva samordning och att olika aktörer behöver invänta byggnation med hänsyn till varandra. Bland annat behöver serviser till befintliga byggnader, som idag försörjs via garagebyggnader som ska rivas, läggas om innan rivning kan ske. Projektet som helhet bedöms i nuläget kunna vara färdigställt tidigast i slutet av 2028.



Bild 1. Karta med planområdets placering i Vårberg och Skärholmen. Gråmarkerat område är markanvisat till Brf Hasselholmen men utgår från planområdet.

Inom Fokus Skärholmen finns flera projekt inom stadsdelen Vårberg med antagna detaljplaner vars genomförande kommer att behöva samordnas. För detta planeras bland annat för anläggande av en yta i anslutning till projektet Vårbergsvägen som ska kunna användas för gemensamma logistiklösningar även för projektet Stångholmsbacken.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

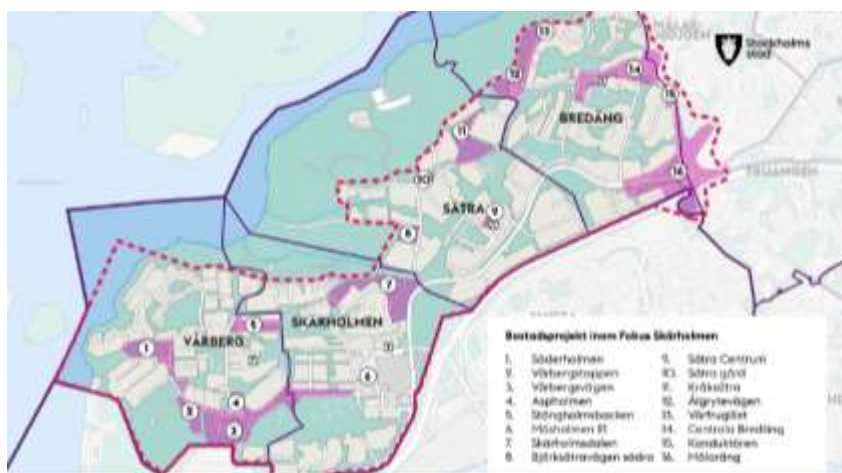


Bild 2. Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Stångholmsbacken är markerad med nr 5 i kartan.

Tidigare och kommande beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (fastigheterna Stångholmen 1, Krokholmen 1 mfl) i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen, Dp 2017-00513. Med anledning av att ett kvarter, del av Hasselholmen 1, utgår från planområdet kommer en ny granskning av detaljplanen att behöva ske inför antagande i stadsbyggnadsnämnden.

Genomförandebeslut för projektet bedöms kunna tas upp för beslut till exploateringsnämnden under kvartal 4 2021.

Då markförsäljningarna i detta beslut sammanlagt överstiger 90 mnkr ska dessa även beslutas av kommunfullmäktige.

Stångholmsbacken är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen som berör Stångholmsbacken.

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
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.

Tabell 1. Tidigare beslut Fokus Skärholmen

Utöver ovanstående beslut har markanvisningar inom projektet Stångholmsbacken beslutats i exploateringsnämnden enligt nedan tabell.

Tidigare markanvisningar Stångholmsbacken		
Datum	Nämnd	Beskrivning
2017-10-12	Expln	Dnr 2017-01848. Markanvisning för bostäder inom Stångholmen 1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB. Inom Stångholmen 2 till Olov Lindgren AB. Inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del av Skärholmen 2:1 till M2 Asset Management AB. Inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB och M2 Asset Management AB.

2018-04-19	Expln	Dnr E2017-01848. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hasselholmen 1 i Vårberg till Brf Hasselholmen 1
2019-02-14	Expln	Dnr 2018-04517. Markanvisning för förskola inom fastigheterna Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Skolfastigheter i Stockholm AB
2020-11-12	Expln	Dnr E2020-04120. Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Stångholmen 1 till Stångholmens Fastigheter AB. Inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator och Anders Ivarsson AB. Inom Lillholmen 6 samt del av Skärholmen 2:1 till M2 Asset Management AB. Inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Stångholmens Fastigheter AB och M2 Asset Management AB. Inom fastigheten Hasselholmen 1 till BRF Hasselholmen 1. Samtliga i Vårberg.

Tabell 2. Tidigare beslut markanvisningar Stångholmsbacken

Överenskommelser om exploatering

Totalt tecknas 10 stycken överenskommelser om exploatering för de olika delområdena i planområdet. För de överenskommelser som avser marköverlåtelse har Expertrådet godkänt ärendet ”Del av fastigheten Skärholmen 2:1, fastigheterna Lillholmen 6 och Stångholmen 1” den 2017-10-05, dnr E2017-00435.

Del av Skärholmen 2:1 ("Väster om Vårholmsbackarna")



Bild 3. Utklipp från plankarta över del av Skärholmen 2:1. Överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (bostadsrätter) tecknas med Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB för delområde nummer 1. Gråmarkerat område del som utgår från planområdet.

Delområdet ligger helt inom stadens mark och är markanvisat till M2 Asset Management AB och Vårstumsteknik i Skandinavien AB genom dotterbolaget Stångholmens Fastigheter AB. Parterna är överens om att markanvisningen till Stångholmens Fastigheter AB upphör och överenskommelse om exploatering tecknas enbart med M2 Asset Management AB genom dotterbolaget Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB för delområdet.

Staden överlåter med äganderätt ett område om cirka 1 734 kvadratmeter av fastigheten Skärholmen 2:1 till ett markpris om 7 500 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 3 000 kr per kvadratmeter för lokaler i prisläge maj 2017.

Möjlighet till parkering möjliggörs inte inom delområdet i detaljplanen utan måste lösas i andra kvarter inom detaljplanen för de nya bostädernas behov. Behovet för kvarteret kommer att lösas inom kvarteren Lillholmen. Bolaget har åtagit sig att tillse att nödvändiga överenskommelser mellan aktörerna inom planområdet tecknas för att lösa parkeringsbehovet.

Stångholmen 1



Bild 4. Utklipp från plankarta. Överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (hyresrätter) tecknas med Stångholmens Fastigheter AB för delområde nummer 2.

Tomträten Stångholmen 1 innehas av Stångholmens Fastigheter AB. Tomträtsinnehavaren har genom annat bolag inom samma koncern befintlig verksamhet i byggnaden på fastigheten. Den nya detaljplanen förutsätter att befintlig byggnad rivs och möjliggör bostadsbebyggelse för cirka 90 lägenheter inom Stångholmen 1 samt del av nuvarande Stångholmen 2. Stångholmen 2 innehas med tomträtt av Olov Lindgren AB och parterna är överens om att ett markområde om ca 598 kvadratmeter av Stångholmen 2 ska inskränkas från tomträten och överlåtas till Stångholmen 1.

Staden överlåter med äganderätt till Stångholmens Fastigheter AB ett område om cirka 1 717 kvadratmeter av fastigheten Stångholmen 1 samt området om cirka 598 kvadratmeter av fastigheten Stångholmen 2 till ett markpris om 7 500 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 3 000 kr per kvadratmeter för lokaler i prisläge maj 2017. Från priset skall vid tillträdestidpunkten dras av 16,9 mnkr motsvarande värde av tomträtt och rivnings kostnader för befintliga byggnader inom markområdet som överlåts.

I markanvisningen till Stångholmens Fastigheter AB angavs upplåtelseformen bostadsrätter men i överenskommelse om exploatering är detta ändrat till hyresrätter.

Parkering medges i garage inom delområdet och hela det tillkommande behovet ska kunna lösas inom kvarteret.

Stångholmen 2

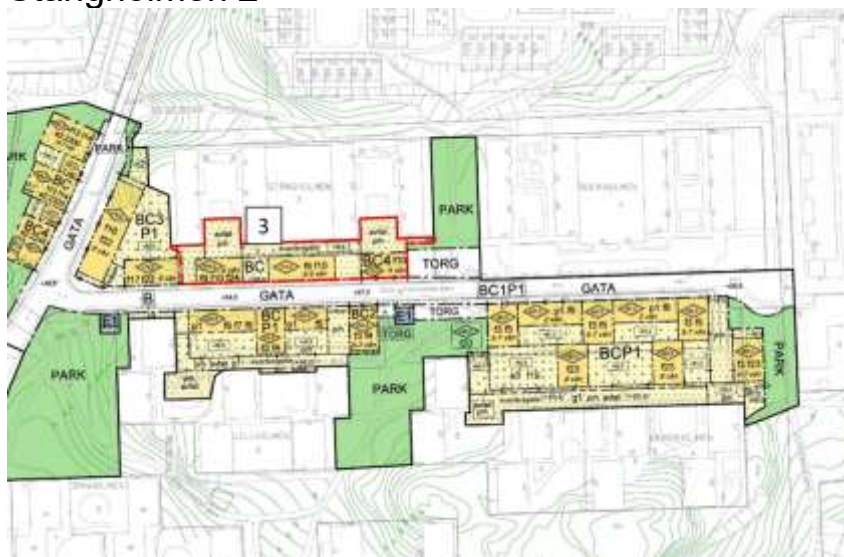


Bild 5. Utklipp från plankarta över del av Stångholmen 2. Överenskommelse om exploatering för bostäder med tomträtt (hyresrätter) tecknas med Olov Lindgren City AB för delområde nummer 3.

Stångholmen 2 innehas med tomträtt av Olov Lindgren AB. Den nya detaljplanen medger tillkommande bostadsbebyggelse för cirka 50 lägenheter inom Stångholmen 2 på befintliga parkeringsytor. Överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknas med Olov Lindgren City AB som är helägt dotterbolag till Olov Lindgren AB för delområdet.

Den årliga tomträttsavgälden för verksamhetslokaler är bestämd till 135 kr/kvm BTA i prisläge 2017-05-01 och ska regleras med index fram till tillträdesdagen.

För att säkerställa att vattenmängder vid skyfall kan hanteras behöver staden justera markhöjder i östra gränsen av fastigheten, mot parkstråket. Olov Lindgren AB godkänner detta och åtar sig även att på egen bekostnad utföra åtgärder vid södra källardörren till befintligt byggnad längst öster ut inom Stångholmen 2 för att förhindra översvämning vid skyfall.

Tillkommande parkeringsbehov löses i befintligt garage inom Stångholmen 2.

Kv Lillholmen och kv Bäverholmen

Tomträtterna Lillholmen 6 och Bäverholmen 7 innehas av Garageföreningen Vårberget Ek För ("Garageföreningen"). På befintliga tomträtter Lillholmen 6 och Bäverholmen 7 står garagebyggnader som tillgodoser garagebehov för alla befintliga fastigheter inom kvarteren Lillholmen och Bäverholmen.

Garageföreningens samtliga medlemmar, som också har befintliga bostadsbestånd inom Lillholmen och Bäverholmen, är Olov Lindgren AB, Fastighets AB Senator, M2 Asset Management AB samt fyra syskon som är medlemmar i egenskap av privatpersoner. Dessa fastighetsägare, privatpersonerna genom sitt gemensamt ägda bolag Anders Ivarsson AB, har tecknat samarbetsavtal för att utveckla sitt bestånd och genom detaljplanen för Stångholmsbacken möjliggöra bostadsbebyggelse som ersättning för befintliga garagebyggnader.

Uppdelningen av bostadsbyggrätterna i de nya kvarteren har fördelats mellan garageföreningens medlemmar enligt uppgörelse mellan dem.

Rivning av befintliga garagebyggnader kommer att ombesörjas av garageföreningen. Därefter dödas befintliga tomträtter inför att nybildade fastigheter säljs eller upplåts med tomträtt.

Byggaktörerna har gemensamt överenskommit om hur befintliga parkeringsplatser ska ersättas inom projektet som helhet mellan kvarteren och har åtagit sig att tillse att nödvändiga överenskommelser tecknas mellan dem. Befintligt parkeringsbehov från Lillholmen ska lösas i nya garage inom kvarteren Bäverholmen och Lillholmen samt i befintligt garage tillhörandes Stångholmen 2. Nytt garage inom Lillholmen ska även tillgodose delar av behovet från kvarteret del av Skärholmen 2:1 (område 2 ovan). Nya garage inom kvarteret Bäverholmen ska tillgodose befintligt parkeringsbehov från Bäverholmen och delar av Lillholmen samt tillkommande parkeringsbehov från ny bebyggelse inom Bäverholmen.

Kv Lillholmen



Bild 6. Utklipp från plankarta över kvarteret Lillholmen. Överenskommelse om exploatering för bostäder med försäljning (bostadsrätter, äganderätter eller hyresrätter) tecknas med Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB för delområde nummer 4 och med Anders Ivarsson Holding AB för delområde nummer 5.

Den nya detaljplanen medger ca 70 bostadslägenheter inom tomträtten Lillholmen 6. Lillholmen 6 innehas med tomträtt av Garageföreningen och befintligt garage kommer att rivas.

Staden överläter med äganderätt till Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB ett område om cirka 2 860 kvadratmeter av fastigheten Lillholmen 6 samt till Anders Ivarsson Holding AB ett område om cirka 375 kvadratmeter av fastigheten Lillholmen 6. Överlåtelse sker till ett markpris om 7 500 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 3 000 kr per kvadratmeter för lokaler i prisläge maj 2017. Från priset skall vid tillträdestidpunkten dras av totalt 14,6 mnkr motsvarande värde av tomträtt och rivnings kostnader för befintliga byggnader inom markområdena som överläts. Reduktionen av köpeskillingen fördelas mellan Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB, 8,6 mnkr, och Anders Ivarsson Holding AB, 6 mnkr.

Kvarteret är markanvisat till M2 Asset Management AB för bostadsrätter. Efter att projektet tagit form har byggaktörerna även överenskommit att fördela om tillkommande byggrätter så att Anders Ivarsson AB får del av den tillkommande bebyggelsen inom Lillholmen. Överenskommelse om exploatering träffas därför med det av Anders Ivarsson AB helägda dotterbolaget

Anders Ivarsson Holding AB utan att ha föregåtts av markanvisning till bolaget.

I markanvisningen till M2 Asset Management AB angavs upplåtelseformen bostadsrätter men i överenskommelserna om exploatering låses det inte fast med vilken upplåtelseform bostäderna ska byggas. Med anledning av att garageplatser behöver ordnas i samverkan mellan nya och befintliga fastigheter och utvecklingen drivs av befintliga tomträttsinnehavare så finns det fördelar med upplåtelseformen hyresrätt för den nya bebyggelsen.

Befintliga bostadshus inom kvarteret Lillholmen försörjs idag med serviser för exempelvis fjärrvärme och fiber via befintlig garagebyggnad. Kostnader för omläggning av befintliga ledningar som är en konsekvens av att garagebyggnaden rivs ska bekostas av byggaktörerna.

Kv Bäverholmen och del av Skärholmen 2:1



Bild 7. Utklipp från plankarta över kvarteret Bäverholmen. Överenskommelse om exploatering för bostäder med tomträtt (hyresrätter) tecknas med Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10 som ägs gemensamt av Anders Ivarsson AB och Fastighets AB Senator för område nummer 6, Olov Lindgren City AB för område nr 7, Aktiebolaget Grundstenen 200676 under ändring till M2 Gruppen Bäverholmen 10 AB för område nr 8 samt Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8 för område nr 9.

Den planerade bebyggelsen i detta delområde av detaljplanen planeras dels ersätta befintlig garagebyggnad inom tomträtten

Bäverholmen 7 samt befintligt parkområde på stadens mark.
Bäverholmen 7 innehas med tomträtt av Garagetföreningen.

Den årliga tomträttsavgälden för verksamhetslokaler är bestämd till 135 kr/kvm BTA i prisläge 2017-05-01 och ska regleras med index fram till tillträdesdagen.

Befintliga bostadshus inom kvarteret Bäverholmen försörjs idag med serviser för exempelvis fjärrvärme och fiber via befintlig garagebyggnad. Kostnader för omläggning av befintliga ledningar som är en konsekvens av att garagebyggnaden rivs ska bekostas av byggaktörerna.

Krokholmen 1 och del av Skärholmen 2:1



Bild 8. Utklipp från plankarta över kvarteret Krokholmen 1. Överenskommelse om exploatering för förskola med tomträtt tecknas med Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab) för delområde nummer 10.

Sisab har en befintlig förskola inom tomträtten Krokholmen 1. Den nya detaljplanen medger utökning av tomträtten och byggnation av en ny större förskola. Den studerade byggnaden ger en gårdsyta om ca 24 kvm per barn. Den nya byggnadens placering är vald utifrån att bevara den mest värdefulla landskapsformen och flera värdefulla träd samt att platsen som har bäst ljusförhållanden blir gård.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med Sisab som innebär att nuvarande tomträtt utökas.

Genom sidoavtal till det nya tomträttsavtalet medges en rabatt på den tillkommande avgälden till dess bygglov för ny förskola erhålles av Sisab. Anledningen till detta är att Sisab inte planerar att bygga den nya förskolan förrän stadsdelsförvaltningen ser att behovet finns, vilket är när bostäderna inom projektet byggts.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Social hållbarhet

Arbetet för att ta sig an frågor kring social hållbarhet sker inom Fokus Skärholmen i nära samverkan mellan stadsledningskontoret, stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

För Fokus Skärholmen finns en förvaltningsövergripande styrgrupp för att samordna insatser i närtid och med längre planeringshorisont

Fokus Skärholmen har, utifrån Skärholmens stadsdelsnämndsområdes lokala utvecklingsarbete, identifierat sju prioriterade områden att arbeta med för att stärka social hållbarhet specifikt för stadsdelsnämndsområdet. De prioriterade områdena och nycklarna finns beskrivna i rapporten Social hållbarhet i Fokus Skärholmen - nycklar för det lokala behovet (Skärholmens stadsdelsförvaltning, 2017, dnr 3./770-2017).

Genom arbetet med planförslaget har även de av Stadsbyggnadskontoret framtagna strategierna för en socialt hållbar utveckling legat till grund. Dessa återfinns i dokumentet Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbarhet Fokus Skärholmen, (Stockholms stadsbyggnadskontor, maj 2017, dnr 2015-17268).

I överenskommelserna om exploatering med byggaktörerna i projektet har bolagen förbundit sig att efter bästa förmåga inkludera ovan nämnda dokument i sitt fortsatta planerings- och genomförandearbeten för att bidra till ökad social hållbarhet. Det ställs också krav på specifika åtgärder som ska genomföras i det fortsatta arbetet. Exempelvis har byggaktörerna inom Lillholmen och Stångholmen 2 åtagit sig att rusta upp befintliga gårdsmiljöer för de boende. .

Bostadsbebyggelse

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

Projektet bidrar även till att uppfylla stadens mål om att bland annat:

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 495 bostäder varav ca 15 procent bostadsrätter, ca 70 procent hyresrätter och ca 15 procent ej beslutad upplåtelseform. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Vårberg i dag finns 2 998 bostäder i flerbostadshus varav 78 procent utgörs av hyresrätter och 22 procent av bostadsrätter enligt statistik från Stockholm Stad 2019.

Lokaler

Inom projektet planeras för en ny större förskola som ska ersätta befintlig förskola inom Krokholmen 1. I anslutning till planområdet ligger Lillholmsskolan för årskurserna F-9 som just nu håller på att byggas om för att kunna inrymma upp till 990 elever, inklusive särskola och förberedelseklass.

Närservice och vård finns i närliggande Vårbergs centrum och ytterligare större utbud finns i Skärholmens centrum.

Skärholmens stadsdelsförvaltning har önskat ytor för en ny gruppbofastad inom projektet och diskussioner med byggaktören Olov Lindgren AB pågår med syfte att inrymma detta i deras nya bostadskvarter i Stångholmen 2.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom sina kvarter uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”. Exploateringskontorets

uppföljningsportal kommer att användas för uppföljning av byggaktörernas hållbarhetskrav.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som medför en helhetsutveckling av området kring Stångholmsbacken samt en större förskola inom Krokholmen. Befintliga tomträtthavares intresse av att investera i platsen tas tillvara och Stångholmsbacken utvecklas till en gata med mer stadsmässig karaktär, bättre anpassad för fotgängare och cyklister. Tillförseln av fler bostäder, med lokaler mot gata och parkstråk skapar ökad trygghet.

Kontoret anser även att projektet stämmer väl överens med målen i Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Stångholmen 2 till Olov Lindgren City AB
2. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Olov Lindgren City AB
3. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10
4. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8
5. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 till Aktiebolaget Grundstenen 200676 under ändring till M2 Gruppen Bäverholmen 10 AB
6. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Krokholmen 1 samt del av Skärholmen 2:1 till SISAB

7. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Stångholmen 1 och Stångholmen 2, Vårberg, till Stångholmens Fastigheter AB
8. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6, Vårberg, till Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB
9. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6, Vårberg, till Anders Ivarsson Holding AB
10. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Skärholmen 2:1, Vårberg, till Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB