

Handläggare
Paulina Lindroos
08-508 266 48

Till
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Skärholmen 2:1, Stångholmen 1, Stångholmen 2, Lillholmen 6, Bäverholmen 7 och Krokholmen 1 omfattande investeringsutgifter om 215,1 mnkr och investeringsinkomster om 55,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

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 ersätts av en större förskola. En stor del av den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse består av

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 48
Växel 08-508 276 00
paulina.lindroos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

parkeringsytor, garageanläggningar eller annan befintlig bebyggelse. Även en del befintlig parkmark, Stångholmsparken, tas i anspråk för bebyggelse och detta planeras att ersättas genom utveckling av de nya parkområdena ”Stångholmsplatsen” och ”Lillholmsparken”.

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 beslutad upplåtelseform. Förslaget innefattar även en ny 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet Stångholmsbacken redovisar negativt nettonuvärde om 41 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 215,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 79 procent. Projekt Stångholmsbacken ingår i det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för Fokus Skärholmen redovisar däremot positivt nettonuvärde om 468 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Fokus Skärholmens täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 %.

Försäljningsinkomster beräknas till totalt 115,5 mnkr från fyra försäljningar. Expertrådet har godkänt ärendet ”Del av fastigheten Skärholmen 2:1, fastigheterna Lillholmen 6 och Stångholmen 1”, den 2017-10-05, dnr E2017-00435.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Överenskommelse om exploatering för de aktuella kvarteren har sedan tidigare godkänts av exploateringsnämnden och tecknats med byggaktörerna.

Exploateringskontoret anser att projektet tillför ett positivt tillskott av bostäder i Vårberg. Projektet tillvaratar befintliga

tomträtsinnehavares vilja att investera och utveckla sitt bestånd i området och bidrar till tryggare stadsrum med bebyggelse mot gatan och parkstråk. Inom planområdet planeras två nya parker, ”Stångholmsplatsen” och ”Lillholmsparken”. Dessa två parker säkerställer en god tillgång till kvalitativa allmänna platser för boende och ersätter den befintliga Stångholmsparken som försvinner till följd av planförslaget.

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 tomträtsinnehavare; Stångholmen Fastighets AB (Våtrumsteknik), Olov Lindgren AB, M2 Asset Management AB, Fastighets AB Senator, Anders Ivarsson AB och Sisab. Brf Hasselholmen var tidigare markanvisade inom sin befintliga tomträtt men har valt att inte fortsätta med projektet och deras kvarter har därmed utgått från planförslaget.

En befintlig lekpark, Stångholmsparken, som är välanvänd av intilliggande Lillholmskolan och boende i området kommer i planförslaget att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. För att kompensera för detta och för att tillgodose det ökade behovet av parkytor som projektet innebär planeras två nya parker, ”Stångholmsplatsen” och ”Lillholmsparken”, inom projektet.

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 en större förskola i souterräng med mer yta till förskolegård.

Stadens investeringar i samband med projektet, utöver parkinvesteringarna, utgörs av ombyggnation av befintliga gator,

inklusive ledningsförläggningar och rivning av en befintlig gångtunnel. Den befintliga gångtunneln ersätts med trafiksäker övergång i gatuplan. Två gångtunnlar bevaras, men renoveras inom projektet.

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 kunna vara färdigställt tidigast i slutet av 2030.



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.

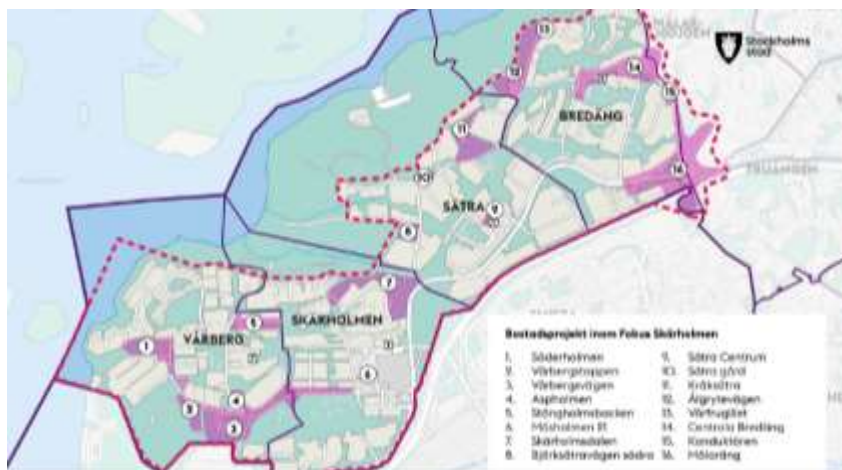


Bild 2. Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Stångholmsbacken är markerad med nr 5 i kartan.

Tidigare 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. Detaljplanen förväntas kunna antas andra kvartalet 2022.

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 och överenskommelser om exploatering 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
2021-09-30	Expln	Dnr E2020-04112 Överenskommelser om exploatering avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.

Tabell 2. Tidigare beslut markanvisningar och överenskommelser om exploatering för projektet Stångholmsbacken

Överenskommelse om exploatering

Totalt har staden tecknat tio stycken överenskommelse om exploatering för de olika delområdena i planområdet. Dessa avtal har behandlats av exploateringsnämnden 2021-09-30 och kommer att behandlas i KF. Även detta genomförandebeslut behöver behandlas av KF då investeringsutgifterna överstiger 50 mnkr. För de överenskommelser som avser marköverlåtelser har Expertrådet godkänt ärendet ”Del av fastigheten Skärholmen 2:1, fastigheterna Lillholmen 6 och Stångholmen 1”, den 2017-10-05, dnr E2017-00435.



Bild 3 Illustrationsplan, vita figurer visar ny bebyggelse. Bilden visar även placering av "Lillholmsparken" och "Stångholmsplatsen" som utvecklas i projektet. Bild: Urban Minds.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 215,1 mnr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnr.

Investeringsutgifter för den nya förskolan beräknas uppgå till 70 mnr (enligt uppskattning från Sisab). En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar dessa utgifter innebär sammanlagda utgifter på 308,9 mnr, varav 215,1 mnr är exploateringskontorets utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive förskolan redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 111 mnr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Förskolan ska betjäna boende i hela området och inte bara de nya bostäder som detta projekt genererar.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdemetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet exklusive förskolan redovisar ett negativt nettonuvärde om 41 mnkr motsvarande 122 tkr/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Mark för ny bebyggelse kommer dels att upplåtas med tomträtt dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,38.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 215,1 mnkr, varav 13,1 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av gator och ledningsomläggningar samt byggnation av "Lillholmsparken" och "Stångholmsplatsen".

Inkomsterna beräknas till ca 55,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från byggaktörer och ledningsägare för ledningsomläggningar. Försäljningsinkomster som avser mark för bostadsbebyggelse beräknas till 115,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 96,2 mnkr.

Byggaktörerna har åtagit sig att ersätta staden för omlägningskostnader av ledningar som orsakas av att befintliga byggnader inom planområdet rivs. De har även åtagit sig att stå för omläggning av en VA ledning på stadens mark som behöver flytta med anledning av tillkommande bebyggelse.

Staden står för VA-anlutning för tomträtter som upplåts. Byggaktörerna står själva för VA-anlutning vid köp av mark.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 362 tkr i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 79 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 215,1 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 55,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-13,2	-1,8	-2,0	-3,8	-22,5	-171,9	-215,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,0	0,0	12,0	43,7	55,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-13,1	-1,8	-2,0	-3,8	-10,5	-128,2	-159,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	103,5	103,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	0,9	max 1,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,7	år 2031
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	99,7	0,0	totalt 99,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	100,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	mellan -0,4 och -0,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 4,9 mnkr det första året och minskar

därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 96,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets ekonomi är baserad på en preliminär etapp- och skedesindelning av genomförandet. Då projektet innebär ingrepp i befintliga miljöer, rivningar av befintliga byggnader och många inblandade aktörer finns ekonomiska risker förknippat med genomförandet som till exempelvis mer krav på provisorier för ledningar, avstängningar av trafik m.m. Då genomförandet behöver ske i viss turordning finns risk för att fördröjningar i något skede påverkar hela projektets genomförande.

Projektet har en lång utbyggnadstid, och bedöms kunna vara färdigställt 2031. Förändringar av marknadsförutsättningar för markförsäljningar och priser för anläggningsarbeten kan komma att ske under projektets gång, både till fördel och nackdel för projektets genomförande.

Känslighetsanalys

En känslighetsanalys har utförts på kalkylunderlaget där inkomsterna justerats och en där utgiftssidan påverkats. Då bostadsmarknaden inte är statisk kan markpriser förändras både uppåt och nedåt och därför har en känslighetsanalys gjorts med 5 % påslag och 5 % avdrag. Många projekt kommer att startas inom kort tid och det kan uppstå konkurrens för anläggningsarbetena. Därför har en känslighetsanalys också gjorts på en uppgång för anläggningsutgifterna.

Om markpriset ökar fram till tillträdestidpunkterna med 5 % blir det negativa nettonuvärdet 38 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Om markpriserna istället minskar med 5 % blir det negativa nettonuvärdet istället 49 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Om utgifterna för prognostiserade anläggningsarbeten ökar med 5 % blir det negativa nettonuvärdet 51 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Från känslighetsanalysen kan det konstateras att en ökning av prognostiserade anläggningsarbeten påverkar nuvärdet mer än om markpriserna går upp. Om markpriserna går upp ökar nuvärdet med tre miljoner.

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett negativt nettonuvärde på 41 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. I nettonuvärdet finns ett riskpåslag om 13 % av entreprenad och ledningsarbeten.

Projektets nettonuvärde är sämre idag än det som för projektet ingick i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen som togs 2019.

I det reviderade inriktningsbeslutet var det för lite avsatt för ledningar. Parkerna är en stor post i denna kalkyl som var beräknat till en lägre siffra 2019. Upplåtelse- och överlåtelseåren har skjutits framåt i tid vilket slår negativt på nuvärdet. Hasselholmens avhopp har resulterat i att en ny systemhandling tagits fram utöver förlorade försäljningsintäkter. Avdrag för befintliga anläggningar har även ökat i denna kalkyl.

Det negativa nettonuvärdet för Stångholmsbacken påverkar nuvärdet för Fokus Skärholmen. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för Fokus Skärholmen redovisar däremot positivt nettonuvärde om 468 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. På grund av stigande markpriser har försäljningsinkomsterna för hela Fokus Skärholmen ökat. De totala nettoutgifterna har också ökat sedan 2019 men inte lika mycket som inkomsterna.

Investeringskalkylen är baserad på en preliminär skedes- och etappindelning, och fördelningen mellan och tidsplan för intäkter/inkomster och utgifter över åren kan därmed komma att förändras.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Social hållbarhet

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för en socialt hållbar stadsutveckling. För detta krävs väl gestaltade offentliga rum som torg, gator och parker liksom tillgång till arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice samt tillgång till rekreation, idrott och ett levande kulturliv.

I projektet planeras en ny större förskola, två nya parker/torgplatser samt tillkommande ytor för centrumändamål i bottenvåningar.

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 79 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.

Miljö

Projektet innebär att en trädallé behöver tas bort som omfattas av generella biotopskyddsbestämmelser. Länsstyrelsen har medgivit dispens (beslut 521-17827-2020) från biotopskyddsbestämmelserna för de berörda träden. Som kompensationsåtgärd planteras nya gatuträd längs Stångholmsbacken och Vårholmsbackarna.

När en gångtunnel tas bort försvinner en befintlig lågpunkt där vatten samlas vid skyfall. Större del av skyfallsmängder vid s.k. 100-årsregn kan hanteras inom planområdet. Dels hanteras volymer i en ny lågpunkt, norr om ”Stångholmsplatsen” samt inom en yta i ”Lillholmsparken”.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär att en befintlig lekpark, Stångholmsparken, tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Som kompensation för detta och med anledning av de tillkommande bostäderna i området kommer två nya parkmiljöer att anläggas inom projektet.

Centralt i området, på ytan som möjliggörs när befintlig gångtunnel under Stångholmsbacken tas bort, möjliggörs en plats för vistelse ("Stångholmsplatsen"). Platsen, som i huvudsak består av park men som också närmast gatan består av gatumark blir en ny mötesplats, vars innehåll och kvaliteter planeras för att intressera barn och ungdomar. Samtidigt ska den ge rum för rekreation och vila och ett genomkorsande gångstråk. Platsen kantas av ny bebyggelse med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. En del befintliga träd sparas och nya träd samt busk- och perennplanteringar planeras.

Vid korsningen mellan Vårholmsbackarna och Stångholmsbacken föreslås befintlig grönyta utvecklas till en park ("Lillholmsparken"). Platsens befintliga karaktär med uppväxta träd och slänter i västligt läge förädlas. Planteringar mot gata, träd och solitära buskar planeras i syfte att skapa en rumslig avgränsning och en skyddad park. Parkens innehåll är tänkt att komplettera "Stångholmsplatsen", exempelvis planeras lek för små och lite större barn, sittplatser, blomsterprakt och pulkabacke. Genom parken löper ett gångstråk. Detta område var tidigare markanvisat för bostadsbebyggelse men markanvisningen har fått utgå då behovet av en park anses större till följd av de bostäder projektet medför.

För att locka fler besökare till Sätreskogens naturreservat, som ligger utanför planområdets gräns, har 1,5 mnkr planerat att avsättas för att tydliggöra och markera två av entréerna till reservatet. Detta görs genom förbättrad belysning, röjning av vegetation, skyltning och sittplatser.

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.

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. Då planeringen berör en befintlig gata vars lutning överskrider stadens riktlinjer bedöms projektet inte kunna förbättra tillgängligheten i området. Ombyggnationen innebär dock ingen försämring av befintlig tillgänglighet.

Avstånd om högst 25 meter mellan entré och angöring respektive parkering uppnås för samtliga nya bostäder. Platsens förutsättningar gör att det inte har bedömts möjligt att uppnå stadens riktlinje för avstånd om högst 10 meter för alla kvarteren i planförslaget.

Påverkan på barn

Integrerad barnkonsekvensanalys har genomförts under planarbetet. Dialog med barn från närliggande Lillholmsskolan genomfördes i form av en ”gåtur” där barn fick berätta vad de tyckte om några platser inom planområdet. Under samrådet genomfördes en aktivitet med barnen där de gavs möjlighet att yttra sig över planförslaget. Synpunkterna togs om hand i samrådsredogörelsen.

Den befintliga Stångholmsparken är omtyckt av barn då den ligger centralt i området. Parken används av barn i alla åldrar. Parkens lekutrustning bedöms däremot vara i dåligt skick och parken är i behov av en upprustning. Genom anläggandet av två nya parker kommer ytan anlagd och mer förädlad park att bibehållas och befintligt funktionsinnehåll ersättas och kompletteras. Funktioner tillförs som även är anpassade för andra grupper än vad dagens parkinnehåll erbjuder, dvs lite äldre barn och ungdomar och även vuxna.

Bedömt tillkommande behov av förskola, med en kvalitativ utemiljö, bedöms tillgodoses i detaljplanen och i direkt anslutning till planområdet ligger Lillholmsskolan, med årskurserna F-9. Den nya förskolebyggnaden som studerats i planarbetet ger en förskolegård med en yta om ca 24 kvm per barn.

Detaljplanen innebär i huvudsak tryggare och mer trafiksäkra gator. Där gångtunneln tas bort skapas en ny passage i plan som utformas på ett trafiksäkert sätt.

I den mån det är praktiskt möjligt kommer staden att prioritera att iordningsställa de nya parkerna under genomförandet för att kompensera för att den befintliga Stångholmsparken byggs bort.

Jämställdhet

Barnperspektivet har varit högt prioriterat i planprocessen och i utformningen av den allmänna platsen. Genom detta arbetssätt anses även jämställdhetsperspektivet ha beaktats genom att platser som upplevs som trygga och attraktiva för barn även gynnar andra målgrupper. Planen väntas bidra till tryggare och mer befolkade stadsrum med bostäder i kollektivtrafiknära läge.

Under samrådet gjordes en insats för att nå ut till kvinnor genom att representanter från staden berättade om projektet på en av stadsdelen anordnad medborgarträff för kvinnor.

Detaljplanen anses bidra till måluppfyllelse om ett jämställt Stockholm.

Under genomförandet av detaljplanen kommer boende och verksamheter oundvikligen att drabbas av olägenheter som byggnadsprocessen innebär. Därför kommer kommunikation att vara en prioriterad fråga för att boende och verksamheter ska vara väl informerade om vad som pågår i deras närmiljö.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har 1,1 mnkr avsatts för konst men inget konstprogram har beslutats. Kontoret kommer samarbeta med Stockholm konst. En inledande diskussion har förts om att även medel för konst från projektet Vårbergsvägen, delprojekt inom Fokus Skärholmen, bidrar till ett gemensamt konstprojekt i centrala eller norra Vårberg.

Intill projektet Vårbergsvägen invigdes i oktober 2020 en av stadens hittills största satsningar på offentlig konst, ”Vårbergs jättar”, varför kontoret bedömer att behovet av tillkommande konst är större i andra delar av Vårberg än i anslutning till projektet Vårbergsvägen.

Genomförandefrågor

Tidplan

En översiktlig och preliminär skedesplan för projektets genomförande har tagits fram i samverkan med byggaktörerna. Tidplanen har förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft under första halvan av 2022. Arbetena bedöms kunna starta 2024 med nödvändiga mark- och ledningsarbeten för att gångtunneln vid Stångholmsbacken ska kunna rivas.

Staden utför därefter ombyggnation och ledningsarbeten på allmänna gator inom projektet och byggaktörerna hanterar omläggning av ledningar inom kvartersmark. Först när ledningsomläggningar finns på plats till befintliga bostadshus inom kvarteren Bäverholmen och Lillholmen kan garagebyggnaderna rivas.

De första bostadshusen bedöms kunna byggstarta 2025 med inflytt 2026. Projektet bedöms kunna vara helt färdigställt tidigast 2031.

Risker och osäkerheter

I projektet finns ett antal olika risker som kan komma att påverka projektets ekonomi och tidplan.

Projektet är omfattande och kräver hög grad av samordning då många olika aktörer ska bygga inom ett begränsat utrymme.

Befintliga bostadshus inom planområdet har flertalet servisledningar i befintliga garagebyggnader som behöver rivas för att möjliggöra den nya bostadsbebyggelsen. Risk finns att dyra provisorier behöver ordnas för att förse befintliga hus om inte de nya ledningsnäten kan komma på plats i rätt ordningsföljd. I den fortsatta planeringen krävs god samordning mellan ledningsägare, staden och byggaktörerna för att undvika detta.

Totalt sett pågår stadens genomförandearbete i omkring 10 år (från detaljprojektering till finplanering). Detta gör att det är svårt att förutsäga utgifter. Denna osäkerhet hanteras med riskpåslag i kalkylen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Byggaktören Olov Lindgren AB är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål och diskussioner pågår för att inrymma detta i deras nya kvarter inom Stångholmen 2.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Projektet har ett negativt nettonuvärde, men eftersom projektet ingår i koncernprojektet Fokus Skärholmen som har ett positivt nettonuvärde kan ett negativt nettonuvärde godtas.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som medför en helhetsutveckling av området kring Stångholmsbacken och västerut längs Vårbergsvägen samt en större förskola inom Krokholmen. Befintliga tomträttshavares 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, ca 495 stycken, med lokaler mot gata och parkstråk skapar ökad trygghet.

De nya parkmiljöerna, ”Stångholmsplatsen” och ”Lillholmsparken”, säkerställer de befintliga boendes och nyinflyttades tillgång till kvalitativa allmänna platser.

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

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Lönsamhetskalkyl inklusive ny förskola inom detaljplaneområdet