

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Vårbergsvägen inom Fokus Skärholmen. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till Sveafastigheter Bostad AB, Wästbygg Projektutveckling AB och Åke Sundvall Projekt AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Sveafastigheter Bostad AB, Wästbygg Projektutveckling AB och Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefNina Morling
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 19
Växel 08-508 276 00
dana.trabulsi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

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.

Projekt Vårbergsvägen ingår i det gemensama inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen från 2019. Genomförandebeslut för projektet togs i kommunfullmäktige 22 mars 2021. Överenskommelse om exploatering planeras att träffas med markanvisade byggaktörer under 2022.

Aktuella markanvisningar sker inom detaljplanen Vårbergsvägen (2016-15393-54). Detaljplanen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020.

Ett jämförelseförfarande inför markanvisning av tre kvarter sammanlagt bestående av 205 bostadslägenheter har genomförts och kontoret föreslår att kvarteren markanvisas till tre byggaktörer. Respektive byggaktör ansvarar för utbyggnaden av *ett* kvarter.

Föreslagen markanvisning till Sveafastigheter Bostad AB omfattar nybyggnation av cirka 55 bostadslägenheter, varav cirka hälften av lägenheterna ska utgöra hyrköpslägenheter. Resterande lägenheter inom kvarteret föreslås upplåtas med valfri upplåtelseform.

Föreslagen markanvisning till Wästbygg Projektutveckling AB omfattar nybyggnation av cirka 70 bostadslägenheter. Bostäderna föreslås upplåtas som bostadsrättslägenheter.

Föreslagen markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB omfattar nybyggnation av cirka 80 bostadslägenheter. Bostäderna föreslås upplåtas som bostadsrättslägenheter eller ägarlägenheter.

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 500 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² ljus BTA för bottenvåningslokaler.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-12-09 (E2021-04503).

Kontoret ser positivt på de inkomna markanvisningsansökningarna och påvisat engagemang i att utveckla kvarteren tillsammans med staden. Förslaget bidrar till att uppfylla målen om förtätning och ökad trygghet i projektet Vårbergsvägen och

bidrar till ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter samt en mångfald av upplåtelseformer, i en stadsdel som i dagsläget domineras av hyresrätter.

Bakgrund till sammanfattningen

Vårbergsvägen är ett av de större delprojekten inom Fokus Skärholmen och benämns fokusområde. Projektet ingår även som ett av de tio 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.



Figur 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. Detaljplanen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020.

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. Detta innebär även att gestaltungsfrågor hanteras i bygglovsprocessen.

Inom planområdet är ca 75 % av bostäderna i dagsläget markanvisade, detta innebär att ca 400 bostäder är kvar att markanvisa. Denna markanvisning medför till att ca 85 % av bostäderna inom planområdet kommer att vara markanvisade, således återstår det ca 200 bostäder kvar att markanvisa.

För Vårbergsvägen har det de senaste åren inkommit flertalet markanvisningsansökningar med förslag på olika bostadsformer. 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). Vidare domineras Vårberg idag till största del av mindre lägenhetsstorlekar. Ett av målen inom Fokus Skärholmen är att stadsutvecklingen ska vara delaktig och demokratisk, med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. En variation av boendeformer, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer har uttryckts som ett behov av invånarna, varför dessa markanvisningar haft i utgångspunkt att öka andelen lägenheter med äganderätt samt andelen större lägenheter i området.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål.

Sveafastigheter Bostad AB har sedan 2018 fått 15 markanvisningar om totalt 1 314 lägenheter.

Wästbygg Projektutveckling AB har sedan 2018 fått 5 markanvisningar om totalt 445 lägenheter.

Åke Sundvall Projekt AB har sedan 2018 fått 8 markanvisningar om totalt 793 lägenheter.

Jämförelseförfarande Vårbergsvägen

Jämförelseförfarande med direktanvisning har valts i syfte att markanvisa ca 205 bostäder av de återstående ca 400 bostäder i projektet Vårbergsvägen. De 205 bostäderna som ska markanvisas är fördelade på tre kvarter varvid respektive byggherre ansvarar för utbyggnaden av *ett* kvarter.

Detta förfarande valdes då projekten inom Fokus Skärholmen

särskilt ska synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad. Jämförelseförfarandet genomfördes med de byggaktörer som skickat in markanvisningsansökningar på platsen. Totalt inkom sex ansökningar från sex olika byggaktörer.

Byggaktörerna ombads att visa en projektidé med kreativa och långsiktigt hållbara lösningar för platsen och som förhåller sig till stadens mål och visioner för platsen. En av de viktigaste parametrarna i urvalet har varit projektidéernas och bolagens möjlighet att kunna bidra till stadens vision och mål om att stärka den sociala hållbarheten i området. Ansökningarna har utvärderats av projektets bedömningsgrupp och de byggaktörer som bedömdes ha bäst idé för platsen godkändes av exploateringskontorets ledningsgrupp.

Tidigare beslut

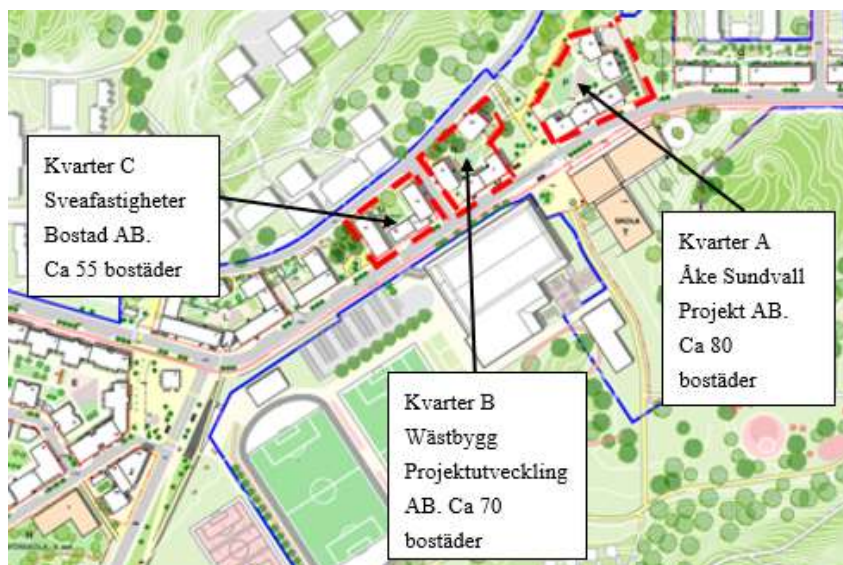
Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för inom Fokus Skärholmen och Vårbergsvägen.

<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 Borätt 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
2021-09-30	Expln	Markanvisning till Peab Markutveckling AB. för bostäder inom fastigheterna Skärholmen 2:1 och Kullholmen 1 i Vårberg

Markanvisning

Markanvisningarna innehåller nybyggnation av totalt ca 205 lägenheter i flerbostadshus samt lokaler för centrumändamål.

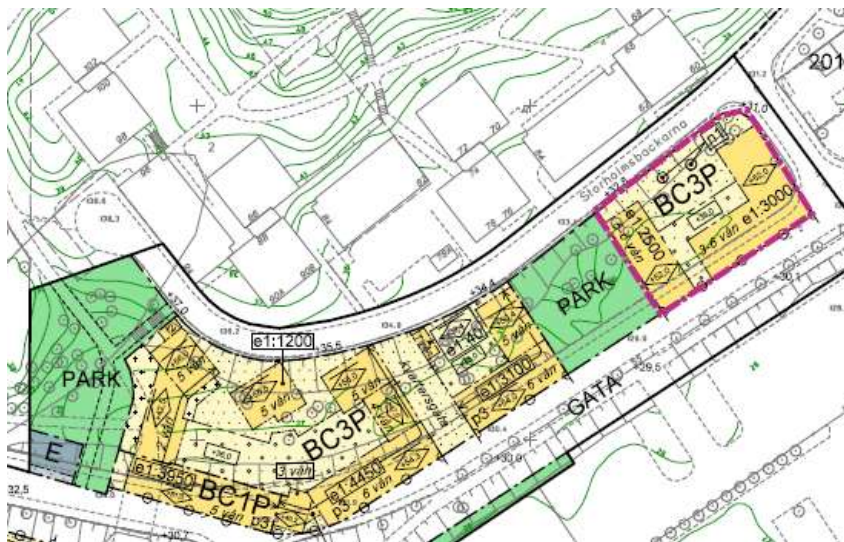


Figur 2: Aktuella markanvisningsområden markerade i rött.

Sveafastigheter Bostad AB:s markanvisning innehåller ca 55 bostadslägenheter med lokal för centrumändamål i bottenvåning. Bolaget föreslår att cirka hälften av lägenheterna ska upplåtas

som ägarlägenheter och utgöra hyrköpslägenheter.

Hyrköpslägenheterna ger hyresgästerna en option att inom en viss period förvärva lägenheten. Resterande lägenheter inom kvarteret upplåts med valfri upplåtelseform.



Figur 3: Aktuell kvarter tillhörande Sveafastigheter Bostad AB markerat med lila på plankartan.

Wästbygg Projektutveckling AB:s markanvisning innehåller ca 70 bostadslägenheter med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Bolaget föreslår att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Åke Sundvall Projekt AB:s markanvisning innehåller ca 80 bostadslägenheter med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Bolaget föreslår att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Inom markanvisningen finns även möjlighet att utveckla en förskola.



Figur 4: Aktuell kvarter tillhörande Åke Sundvall Projekt AB markerat med rött på plankartan. Aktuell kvarter tillhörande Wästbygg Projektutveckling AB markerat med blått på plankartan.

Parkering för bostäderna inom hela markanvisningsområdet ska lösas i underjordiska garage. Sophantering kan komma att ske med stationär sopsug.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i den bygglovsförberedande processen i enlighet med antagande detaljplan.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande. Marken ska överlåtas med äganderätt till bolagen. Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 500 kr per m² ljus BTA för bostäder och 4000 kr per m² ljus BTA för bottenvåningslokaler.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-12-09 (E2021-04503).

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska förutsättningarna i projektet behandlas i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen samt inom

det genomförandebeslut som togs 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 totala 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 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 2, 2022.

Staden bedöms kunna starta arbeten med om- och nybyggnation av allmän plats under 2023. Byggaktörerna kommer kunna byggstarta i etapper och byggstart för aktuella markanvisningar bedöms starta under 2025. Första inflyttning för aktuella markanvisningar bedöms preliminärt till år 2027.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att bolagen vill utveckla bostäder och ge förutsättningar för en mångfald av upplåtelseformer i en stadsdel med stor andel hyresrätter. Kvarteren är viktiga delar av projekt Vårbergsvägen.

Slut